Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da

Helbor Empreendimentos S.A.
CNPJ/MF 49.263.189/0001-02 – NIRE 35.300.340.337
Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, CEP 08710-500
Mogi das Cruzes – SP
21.132.629 Ações
Código ISIN: BRHBORACNOR3

Preço por Ação: R$11,00.

Helbor Empreendimentos S.A. ("Helbor" ou "Companhia") está ofertando 21.132.629 ações ordinárias todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames e de emissão da Companhia ("Ações"), com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia ("Oferta"), a ser realizada no Brasil, sob a coordenação do Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco UBS Pactual S.A. ("UBS Pactual" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), e com esforços de colocação no exterior a serem realizados por Bradesco Securities Inc. e UBS Securities LLC ("Agentes de Colocação Internacional"). A Oferta e o Preço por Ação foram aprovados com base em deliberações de nossa Assembléia Geral Extraordinária realizada em 2 de março de 2007 e de nosso Conselho de Administração, em reuniões realizadas em 8 e 24 de outubro de 2007, cujas atas foram publicadas nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e O Estado de S. Paulo em 10 de abril, 9 e 25 de outubro de 2007, respectivamente.

As Ações estão sendo ofertadas no Brasil em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e demais disposições legais aplicáveis ("Oferta Brasileira") e, ainda, com esforços de colocação no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na *Rule 144A*, do *Securities Act of* 1933, conforme alterado ("*Securities Act*"), editada pela *Securities and Exchange Comission* ("SEC") ("Regra 144A"), em operações isentas de registro segundo o *Securities Act*, e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com o *Regulation S* do *Securities Act*, editado pela SEC ("Regulamento S"), por meio de mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM. O preço de emissão das Ações ("Preço por Ação") foi fixado após a finalização do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*"), conduzido pelos Coordenadores. O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia antes da concessão do registro da presente distribuição pública pela CVM.

	Preço (R$)	Comissões e Despesas (R$)[(1)]	Recursos Líquidos (R$)[(1)]
Ação Ordinária.....	11,00	12.244.916,45	220.214.002,56
Total.....	**11,00**	**12.244.916,45**	**220.214.002,56**

(1) Os valores acima indicados não incluem as Ações do Lote Suplementar.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de até 3.169.894 Ações ordinárias de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, conforme opção para subscrição de tais ações outorgada pela Companhia aos Coordenadores, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar"). A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo Coordenador, após consulta ao Coordenador Líder, a partir da data de assinatura do contrato de distribuição e no prazo de até 30 dias contados do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive. Na emissão de Ações do Lote Suplementar pela Companhia, haverá exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia.

A Oferta foi previamente submetida à CVM e registrada em 25 de outubro de 2007 sob o n. CVM/SRE/REM/2007/063. Não foi nem será realizado nenhum registro da Oferta na SEC, nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

Este Prospecto não deve ser considerado uma recomendação de compra das Ações. Ao adquirir as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre a Companhia, seus negócios e atividades. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 33 a 42 deste Prospecto para discussão de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição das Ações.

"O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS".

"A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa".

Coordenadores

Coordenador Líder

Coordenador Contratado

A data deste Prospecto Definitivo é 24 de outubro de 2007.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES 3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS 12
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES 14
Informações Financeiras 14
Informações de Mercado 14
Outras Informações 14
Demonstrações contábeis consolidadas pro forma 14
SUMÁRIO DA COMPANHIA 16
Visão Geral 16
Nossos Pontos Fortes 17
Nossa Estratégia 19
Breve Histórico e Estrutura Societária 20
SUMÁRIO DA OFERTA 22
RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 26
Informações Financeiras 26
Demonstrações Contábeis Consolidadas pro forma 26
Demonstração de Resultados 27
Balanços Patrimoniais 28
Outras informações financeiras e operacionais selecionadas 29
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA 30
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES 31
DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER 32
FATORES DE RISCO 33
RISCOS RELACIONADOS À COMPANHIA E AO SETOR IMOBILIÁRIO 33
RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E ÀS NOSSAS AÇÕES 37
RISCOS RELACIONADOS AO BRASIL 40
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA 43
Composição Atual do Capital Social 43
Descrição da Oferta 43
Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários Objeto da Oferta Brasileira 44
Preço por Ação 45
Custos de Distribuição 45
Aprovações Societárias 46
PROCEDIMENTOS DA OFERTA BRASILEIRA 46
Oferta de Varejo 47
Oferta Institucional 49
Prazos 49
CRONOGRAMA DA OFERTA 50
Contrato de Colocação e Placement Facilitation Agreement 50
Informações Detalhadas sobre a Garantia Firme de Liquidação 51
Estabilização do Preço das Ações 51
CARACTERÍSTICA DAS AÇÕES 52
Inadequação da Oferta a Certos Investidores 52
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 53
Suspensão e Cancelamento da Oferta 53
Instituição Financeira Escrituradora das Ações 53
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder 54
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador 54
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES 54
DESTINAÇÃO DE RECURSOS 56

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

CAPITALIZAÇÃO 59
DILUIÇÃO 60
Diluição Societária do Primeiro Programa de Opção 61
Diluição Societária do Segundo Programa de Opção 62
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS 63
Demonstração de resultados 63
Balanços patrimoniais 64
Outras informações financeiras e operacionais selecionadas 65
Reconciliação entre EBITDA e lucro (prejuízo) 65
ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS 66
Introdução 66
Cenário Macro-Econômico Brasileiro 67
Efeitos do cenário macroeconômico sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados 69
Principais Práticas Contábeis e Estimativas 69
Critério de Elaboração das Demonstrações Contábeis Pro Forma 71
Lançamentos e Carteira de Vendas Contratadas 71
Receita Bruta de Vendas 81
Deduções da Receita 82
Descontos e Cancelamentos 82
Custos de Vendas de Imóveis 82
Despesas Operacionais 83
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido 84
EBITDA 84
Demonstrações de Resultado consolidadas relativas aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007 e Balanços Patrimoniais consolidados em 30 de junho de 2006 e 2007 85
Demonstrações de Resultado consolidadas pro forma relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e Balanços Patrimoniais consolidados pro forma em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 87
Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 comparado ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006. 89
Principais Alterações nas Contas Patrimoniais 93
Passivo e Patrimônio Líquido 94
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005. 96
Principais Alterações nas Contas Patrimoniais 100
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004. 102
Liquidez e Recursos de Capital 108
Investimentos 111
Endividamento 111
Obrigações Contratuais 115
Operações não Registradas nas Demonstrações Contábeis 117
Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado 117

INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS 118
Geral 118
Regulação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários 118
Negociação na BOVESPA 119
Regulamentação de Investimentos Estrangeiros 120
O Novo Mercado 120
VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO 122
Introdução 122
O Modelo de Incorporação Imobiliária no Brasil 123
Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário 123
Regulamentação do Setor Imobiliário 125
Resolução 3.347 129
Sistema Financeiro Imobiliário 130
Aspectos Ambientais 130
NOSSOS NEGÓCIOS 134
Visão Geral 134
Nossos Pontos Fortes 135
Nossa Estratégia 137
Breve Histórico e Estrutura Societária 138
Nossas Atividades de Incorporação Imobiliária 139
Nossos Empreendimentos Finalizados 140
Nossos Empreendimentos em Andamento 141
Estoque de Terrenos para Lançamentos Futuros 142
Atividade de Incorporação Imobiliária 143
Diversificação Geográfica 148
Investimentos e Desinvestimentos 148
Financiamentos 149
Matérias-Primas, Insumos e Fornecedores 151
Ativo Imobilizado 151
Seguros 151
Meio Ambiente 151
Sazonalidade 152
Concorrência 152
Recursos Humanos 153
Propriedade Intelectual 154
Tecnologia da Informação 154
Prêmios 154
Subsidiárias 156
Contratos Relevantes 157
Responsabilidade Sócio-ambiental 160
Contingências Judiciais e Administrativas 161
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA 164
Conselho de Administração 164
Informações sobre nossos Conselheiros 165
Diretoria 165
Informações sobre nossos Diretores 166
Conselho Fiscal 167
Ações de Titularidade de Nossos Administradores 168
Plano de Opção de Compra de Ações 168
Contratos com Administradores 169
Remuneração da Administração 170
Relação familiar entre nossos administradores, ou entre estes e os Acionistas Controladores 170

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL 171
Geral 171
Objeto Social 171
Capital Social 171
Capital Autorizado 171
Histórico do Capital Social 171
Ações em Tesouraria 172
Direitos das Ações 172
Direitos dos Acionistas 172
Opções 173
Outros Valores Mobiliários 173
Destinação dos Resultados do Exercício 173
Destinação do Lucro Líquido 173
Reservas de Lucros 173
Acordos de Acionistas 174
Assembléias Gerais 174
Quorum 175
Convocação 175
Local da Realização de Assembléia Geral 175
Competência para Convocar Assembléias Gerais 176
Legitimação e Representação 176
Conselho de Administração 176
Direito de Retirada e Resgate 176
Mecanismo de Proteção da Dispersão da Base Acionária 177
Registro de Nossas Ações 178
Direito de Preferência 178
Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas Controladores, nossos Conselheiros e Diretores e pela nossa Companhia 179
Operações de Compra de Ações de Nossa Própria Emissão 180
Divulgação de Informações 180
Cancelamento do Registro de Companhia Aberta 183
Alienação de Controle 183
Saída do Novo Mercado 183
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS 185
Valores Disponíveis para Distribuição 185
Dividendo Obrigatório 186
Distribuição de Dividendos 187
Juros sobre o Capital Próprio 187
Política de Dividendos 187
PRINCIPAIS ACIONISTAS 189
Acordos de Acionistas 189
PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA 190
Nossas Práticas de Governança Corporativa e o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC. 190
Novo Mercado 191
Autorização para Negociação no Novo Mercado 191
Outras Características do Novo Mercado 192
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS 193
Contrato de Financiamento 193
Contratos de Mútuo 193
SCPs 193

ANEXOS

Estatuto Social 201
Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia que aprovou a abertura de capital da Companhia e a realização da Oferta 219
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que deliberou sobre a Oferta 225
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que deliberou sobre o Preço de Emissão 229
Informações Anuais – IAN da Companhia Relativas ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2006 (somente informações não incluídas no prospecto) 233
Informações Trimestrais da Companhia, relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2007 (somente informações não incluídas no prospecto) 253

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Demonstrações Contábeis da Companhia (individual e consolidado) relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004, e Parecer dos Auditores Independentes 271
Demonstrações Contábeis da Companhia (individual e consolidado) relativo ao trimestre findo em 30 de junho de 2007, e Relatório de Revisão Especial 321
Demonstrações Contábeis Consolidadas pro forma da Companhia relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, bem como demonstrações contábeis consolidadas oficiais relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes 361

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras
- Apresentação das Informações Financeiras e outras Informações
- Sumário da Companhia
- Sumário da Oferta
- Resumo das Demonstrações Contábeis
- Informações Cadastrais da Companhia
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Declarações da Companhia e do Coordenador Líder
- Fatores de Risco
- Informações sobre a Oferta
- Destinação de Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, os termos indicados abaixo terão os significados atribuídos nesta seção, salvo referência diversa neste Prospecto.

Acionistas Controladores	Hélio Borenstein S.A. e Henrique Borenstein.
Ações	Ações ordinárias de emissão da Companhia.
Ações Suplementares	Lote suplementar de Ações equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, de emissão da Companhia, conforme opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores, a ser exercida pelo Coordenador, após consulta ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.
ADEMI	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.
Agentes de Colocação Internacionais	Bradesco Securities Inc. e UBS Securities LLC.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
ANDIMA	Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro.
Anúncio de Encerramento	O Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária de Ações de Emissão da Companhia.
Anúncio de Início	O Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações de Emissão da Companhia.
Anúncio de Retificação	Anúncio a ser publicado na hipótese de modificação da Oferta, conforme dispõe o artigo 27 da Instrução CVM 400.
Aquisição de Participações nas SCPs	Aquisição por nós realizada em dois de março de 2007, da quase totalidade das participações em determinadas SCPs existentes em 31 de dezembro de 2006, que eram detidas pelos Sócios Participantes nas SCPs.
Auditores Independentes	Terco Grant Thornton Auditores Independentes.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado de Distribuição Pública Primária de Ações de Emissão da Companhia.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – BVSP.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
CCI	Cédula de Crédito Imobiliário.

CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Classe Alta	Classe social formada por potenciais compradores de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta.
Classe Média-Alta	Classe social formada por potenciais compradores de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta.
Classe Média	Classe social formada por potenciais compradores de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média.
Classe Média-Baixa	Classe social formada por potenciais compradores de Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código de Defesa do Consumidor	Lei nº 8.578 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada.
Código IBGC	Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Companhia ou Helbor	Helbor Empreendimentos S.A.
Conselheiro Independente	Conforme o Regulamento do Novo Mercado, caracteriza-se por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser Acionista Controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Acionista Controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do Acionista Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação de capital estão excluídos desta restrição). Quando, em resultado do cálculo do número de Conselheiros Independentes, obter-se um número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5; ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5. Serão ainda considerados "Conselheiros Independentes" aqueles eleitos mediante as faculdades previstas no artigo 141 parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações, os quais contemplam quoruns e formas para eleição de membros do conselho pelos acionistas minoritários.
Conselho de Administração	O Conselho de Administração da Companhia.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.

Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e de Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Helbor Empreendimentos S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Coordenadores e a CBLC.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Helbor Empreendimentos S.A., a ser celebrado entre a Companhia, o UBS Pactual e a UBS Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato celebrado entre, de um lado, a BOVESPA, e, de outro, a Companhia, seus administradores e Acionistas Controladores, em 27 de agosto de 2007, por meio do qual a Companhia concordou em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado, a fim de se qualificar para listagem no Novo Mercado, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Contribuição Social	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenador	Banco UBS Pactual S.A.
Coordenador Contratado	Banco Safra de Investimento S.A.
Corretoras Consorciadas	Denominação atribuída às sociedades corretoras, subcontratadas pelos Coordenadores da Oferta, para fazer parte do esforço de colocação das Ações exclusivamente perante Investidores Não-Institucionais.
CPMF	Contribuição Provisória sobre Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira.
CRIs	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data que ocorrerá até três dias após a data de publicação do Anúncio de Início.
Diretoria	A Diretoria da Companhia.
Dívida Líquida	Soma dos empréstimos, financiamentos, encargos financeiros, diferencial a pagar por operações com derivativos, avais e garantias prestadas, menos o saldo em caixa, saldo de aplicações e receitas financeiras da Companhia e suas controladas e coligadas consolidadas.
Dólar	Dólar dos Estados Unidos da América.

EBITDA	O EBITDA é uma medição não contábil elaborada por nossa administração, calculada observando as disposições do Ofício Circular CVM nº 01/2007, consistindo no lucro (prejuízo) líquido acrescido de imposto de renda e contribuição social, resultado financeiro líquido, resultado não-operacional líquido, outras receitas (despesas) operacionais líquidas, depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida reconhecida pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. Nossa Companhia divulga o EBITDA porque ela o utiliza para medir seu desempenho. O EBITDA não deve ser considerado isoladamente ou como um substituto do lucro (prejuízo) ou da receita operacional, como um indicador de desempenho operacional ou fluxo de caixa ou para medir a liquidez ou a capacidade de pagamento da dívida.
Embraesp	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.
Estoque	Unidades de empreendimentos concluídos e que não foram vendidos.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas, instituição que tem entre suas atividades a elaboração de análises econômicas e apuração de índices setoriais, entre eles o IGP-M.
Fiabci/Brasil	Federação Internacional das Profissões Imobiliárias, fundada no início dos anos 50, em Paris, França, com representação em 54 países, inclusive o Brasil.
GINI	Mede a concentração de renda entre diferentes grupos sócio-econômicos dentro de um país.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
Habite-se	Autorização emitida pela Prefeitura do município no qual o empreendimento foi construído, mediante vistoria, que indica que a obra foi executada conforme o projeto e apresenta as devidas condições para sua habilitação e ocupação.
Hélio Borenstein S.A.	Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	Instituto Brasileiro dos Auditores Independentes.
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços.
IFRS	Normas internacionais de contabilidade promulgadas pelo *International Accounting Standards Committee*.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela FGV.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Alta	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é acima de R$900 mil.

Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Alta	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é de R$370 mil a R$900 mil.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é de R$170 mil a R$370 mil.
Imóveis Residenciais Voltados à Classe Média-Baixa	Imóveis residenciais cuja faixa de preço é de até R$170 mil.
Imposto de Renda	Imposto incidente sobre a Renda.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção, que é medido e divulgado pela FGV.
Índice de Inadimplência	Índice que mede os atrasos superiores a 90 dias incorridos por nossos clientes no pagamento de suas Unidades.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, que é medido e divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
Instrução CVM 325	Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas.
Investidores Institucionais	Pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BOVESPA e outras entidades cujas ordens específicas de investimento, no âmbito da Oferta, excedam R$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas e condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325, e outros investidores institucionais.
Investidores Institucionais Estrangeiros	Investidores Institucionais que sejam investidores institucionais qualificados (*Qualified Institutional Buyers*), conforme definidos na Regra 144A editada pela *SEC*.
Investidores Não-Institucionais	Pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento que decidirem participar da Oferta de Varejo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei de Registros Públicos	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada.
Lei de Zoneamento	Lei nº 13.885, publicada em 06 de outubro de 2004, do Município de São Paulo, conforme alterada.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia fará parte a partir da data de publicação do Anúncio de Início da presente Oferta.
Oferta	Distribuição pública primária de Ações de emissão da Companhia, nos termos da Instrução CVM 400, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, BACEN e CVM, e, ainda, com esforços de colocação nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A editada pela *SEC*, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act* e, nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act* e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com o Regulamento S editado pela *SEC*.
Oferta de Varejo	Oferta realizada aos Investidores Não-Institucionais.
Oferta Institucional	Oferta realizada aos Investidores Institucionais.
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações.
Opção de Ações Suplementares	Opção outorgada pela Companhia aos Coordenadores, a ser exercida pelo Coordenador, após consulta ao Coordenador Líder, para distribuição das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas. Essas Ações serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação e no prazo de até 30 dias contados do primeiro dia útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início.
Pedidos de Reserva	Formulário específico para a realização das reservas de Ações pelos Investidores Não-Institucionais.
Pessoas Vinculadas	Os Investidores Não-Institucionais que sejam: (i) administradores ou controladores da Companhia, (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, (iii) Sócios Participantes nas SCPs, (iv) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv).
Período de *Lock-up*	Período de seis meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações da Companhia, contados da presente data, durante o qual os Acionistas Controladores, os diretores e conselheiros da Companhia não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão da Companhia, ou derivativos lastreados nessas ações. Após o período inicial de seis meses, os Acionistas Controladores, conselheiros e diretores não podem vender ou ofertar mais de 40% de suas ações ordinárias, ou derivativos lastreados em ações de emissão da companhia de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada, por seis meses adicionais.
Período de Reserva	O período de 17 a 22 de outubro de 2007, inclusive.
PIB	Produto Interno Bruto.
Prazo da Distribuição	Prazo que se inicia na data de publicação do Anúncio de Início e se encerra na data da publicação do Anúncio de Encerramento.

Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Princípios e práticas adotadas no Brasil, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, as normas e instruções da CVM e as recomendações do IBRACON.
Preço por Ação	R$11,00, fixado após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
Procedimento de *Bookbuilding* ou Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos	Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado com os Investidores Institucionais pelo Coordenador Líder e pelo Coordenador, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Brasileira não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação. No Procedimento de *Bookbuilding*, foram aceitas intenções de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas até o limite de 10% das Ações inicialmente ofertadas. O investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas puderam impactar adversamente a formação do Preço por Ação e/ou a liquidez das Ações no mercado secundário (ver "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Ações" na página 37 deste Prospecto).
Prêmio Master Imobiliário	Prêmio promovido pela Fiabci/Brasil e pelo Sinduscon-SP que escolhe os melhores profissionais e as obras de maior destaque no ano em diversas categorias.
Prêmio Top Imobiliário	Prêmio de produção imobiliária, que destaca as Construtoras, Incorporadoras e Vendedoras mais atuantes na Região Metropolitana de São Paulo. Prêmio promovido pelo jornal O Estado de S. Paulo com pesquisa realizada pela EMBRAESP.
Prospecto Preliminar	O Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Ações.
Prospecto Definitivo ou Prospecto	Este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Ações.
Regra 144-A	*Regra 144-A*, editada pela *SEC* no âmbito do *Securities Act*.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no Novo Mercado.
Regulamento S	*Regulamento S*, editado pela *SEC* no âmbito do *Securities Act*.
Resolução 2.689	Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
SCPs	Sociedades em Contas de Participação que concentram a incorporação de nossos empreendimentos.
SEC	*Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (Sindicato da Habitação de São Paulo).
Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterada, editada pela *SEC*.
Selic	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

SFH	Sistema Financeiro de Habitação.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário.
Sinduscon –SP	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.
SINTRACON	Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção Civil de São Paulo.
Sócios Participantes nas SCPs	Altamiro Peruccini de Souza, Antonio Manoel Ângelo Frolini, Dervile Guaranha Ariza, Eduardo Vieira da Mota, Lhozaku Shibata, Luiz Carlos Madureira, Recreio S.A. e Siroco Participações S.A.
SPE	Sociedade constituída com o fim específico de incorporar determinado empreendimento imobiliário, podendo adotar diferentes tipos societários, incluindo, sem limitação, SCPs e sociedades limitadas.
STN	Sistema Tributário Nacional.
TR	Taxa Referencial.
Unidade	Unidade autônoma imobiliária, residencial ou comercial, construída ou em fase de construção.
US GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos da América.
VGV	Valor Global de Vendas de nossos empreendimentos.
VGV Estimado	Corresponde ao valor total estimado a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades planejadas com base num estudo prévio de viabilidade de cada projeto imobiliário a ser desenvolvido antes da aquisição do terreno, que inclui: (i) as quantidades totais de unidades a serem incorporadas e suas respectivas dimensões em metros quadrados, permitidas pelas leis de zoneamento determinadas em cada região a ser localizado o empreendimento, e (ii) o preço por metro quadrado de cada empreendimento de acordo com suas especificações (quantidade de dormitórios, garagens, localização, entre outros) obtido através de pesquisas de mercado e publicações do setor em relação aos preços praticados em empreendimentos similares e dos próprios preços praticados pela Companhia em empreendimentos similares já realizados anteriormente. O VGV Estimado pode não ser realizado ou diferir significativamente do efetivo VGV Lançado, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente lançadas em um empreendimento imobiliário poderá ser diferente da quantidade de Unidades originalmente previstas no respectivo projeto e/ou o preço de lançamento de cada Unidade poderá ser diferente do preço originalmente estimado e as Unidades podem não ser vendidas.
VGV Estimado Helbor	Parcela do VGV Estimado correspondente à nossa participação estimada no futuro empreendimento.

VGV Lançado	Corresponde ao valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de determinado empreendimento imobiliário lançado ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV Lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior à quantidade de Unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada Unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.
VGV Lançado Helbor	Parcela do VGV Lançado correspondente à nossa participação no empreendimento lançado, somada, para os empreendimentos lançados anteriormente à Aquisição de Participações nas SCPs, com a participação da Helio Borenstein S.A., de Henrique Borenstein, de Henry Borenstein e dos Sócios Participantes nas SCPs.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS

As declarações contidas neste Prospecto, principalmente nas Seções "Fatores de Risco", "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais", e "Negócios da Companhia", relacionadas com os nossos planos, previsões, expectativas sobre eventos futuros, estratégias e projeções constituem estimativas e declarações futuras, que estão fundamentadas, em grande parte, nas expectativas atuais e projeções sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou poderiam afetar os nossos negócios, resultados operacionais e financeiros, fluxo de caixa, condição financeira, perspectivas e preço de nossas ações.

Embora acreditemos que estejam baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros, sendo que o nosso desempenho pode diferir substancialmente daquele previsto em nossas estimativas em razão de inúmeros fatores.

Entre os fatores que podem influenciar nossas estimativas e declarações futuras, incluem-se, entre outros:

- a conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, das regiões onde atuamos ou pretendemos atuar;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário no Brasil, bem como o advento de novas leis e regulamentos governamentais relativos à atividade de incorporação imobiliária;
- alterações de preços do mercado imobiliário, da demanda e preferências de clientes, da situação financeira de nossos clientes e das condições da concorrência;
- sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implementar com sucesso nossa estratégia de crescimento;
- inflação, desvalorização do Real e flutuações das taxas de juros;
- interesses dos nossos Acionistas Controladores;
- aumento de custos, incluindo prêmios de seguro;
- nossa capacidade de realizar nosso VGV Lançado ou VGV Estimado;
- nosso nível de endividamento, demais obrigações financeiras e nossa capacidade de contratar financiamentos quando necessário e em termos razoáveis;
- nossa capacidade de obter mão de obra, produtos e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis; e
- outros fatores discutidos na seção "Fatores de Risco".

Declarações que dependam ou estejam relacionadas a eventos ou condições futuras ou incertas, ou que incluam as palavras "acredita", "antecipa", "continua", "espera", "estima", "faria", "planeja", "poderia", "pode", "poderá", "pretende", "prevê", "projeta" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não assumimos a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras, em razão de novas informações, eventos futuros, ou quaisquer outros fatores.

Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não podem ser entendidas como garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e nosso desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Neste Prospecto, todas as referências a "VGV Estimado" correspondem ao valor total estimado a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades planejadas com base num estudo prévio de viabilidade de cada projeto imobiliário a ser desenvolvido antes da aquisição do terreno, que inclui (i) as quantidades totais de unidades a serem incorporadas e suas respectivas dimensões em metros quadrados, permitidas pelas leis de zoneamento determinadas em cada região a ser localizado o empreendimento e (ii) o preço por metro quadrado de cada empreendimento de acordo com suas especificações (quantidade de dormitórios, garagens, localização, entre outros) obtido através de pesquisas de mercado e publicações do setor em relação aos preços praticados em empreendimentos similares e dos próprios preços por nós praticados em empreendimentos similares realizados anteriormente. O VGV Estimado pode não ser realizado ou diferir significativamente do VGV Lançado, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente lançadas em um empreendimento imobiliário poderá ser diferente da quantidade de Unidades originalmente previstas no respectivo projeto e/ou o preço de lançamento de cada Unidade poderá ser diferente do preço originalmente estimado e as Unidades podem não ser vendidas. Não podemos assegurar que todo o nosso *landbank* existente será utilizado em lançamentos futuros.

Todas as referências a "VGV Lançado" correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV Lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior à quantidade de Unidades lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada Unidade poderá ser inferior ao preço de lançamento.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Informações Financeiras

Nossas informações financeiras devem ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma e oficiais preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e suas respectivas notas explicativas que se encontram anexas a este Prospecto.

Neste Prospecto, os termos "dólar", "dólares" e o símbolo "US$" referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. Os termos "Real", "Reais" e o símbolo "R$" referem-se à moeda oficial do Brasil.

Determinados números incluídos neste Prospecto foram arredondados. Portanto, alguns dos totais constantes das tabelas apresentadas neste Prospecto podem não representar uma soma exata.

Informações de Mercado

As informações constantes neste Prospecto sobre estimativas de mercado, nossa situação em relação aos nossos concorrentes e nossa participação no mercado imobiliário brasileiro foram baseadas em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como EMBRAESP, ADEMI, SECOVI, IBGE e o BACEN, entre outros.

A menos que indicado de outra forma, todas as informações macroeconômicas foram obtidas junto ao BACEN, IBGE ou FGV.

Não temos motivos para acreditar que tais informações não são corretas em seus aspectos relevantes, razão pela qual não as verificamos de forma independente.

Outras Informações

Neste Prospecto, utilizamos os termos "Grupo", "Companhia", "nós" e "nosso" para nos referirmos à Helbor e suas subsidiárias, exceto quando expressamente definirmos de maneira diversa.

Demonstrações contábeis consolidadas pro forma

Nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma não são nossas demonstrações oficiais e não estão registradas nos livros contábeis nos períodos de 31 de dezembro de 2004, 2005, 2006 e 30 de junho de 2006, e assim não devem ser tomadas por base para fins de cálculo de dividendos ou para quaisquer outros fins societários que não seja o de propiciar informações comparativas sobre a performance operacional da Companhia, considerando os efeitos oriundos da Aquisição de Participações nas SCPs.

Em 2006, iniciamos nosso processo de reestruturação e reorganização societária, incluindo as Sociedades subsidiárias. Em março de 2007, os seguintes passos da reorganização e reestruturação societária foram concretizados:

- Os acionistas controladores nos conferiram suas participações societárias em determinadas SCPs, por meio de um aumento de capital; e
- Adquirimos dos Sócios Participantes nas SCPs suas participações em determinadas SCPs pelo valor de R$127,9 milhões, para pagamento em até 270 dias após a assinatura do contrato. Essa aquisição foi realizada sob condição resolutiva da não realização da Oferta. Assim, a não realização da Oferta no prazo de 270 dias a contar de dois de março de 2007 resolverá os contratos de aquisição, retornando as partes ao seu *status quo ante* no que diz respeito às participações em determinadas SCPs.

Assim sendo, nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma foram elaboradas partindo-se da premissa de que essas reestruturações e reorganizações teriam ocorrido anteriormente a 1º de janeiro de 2004, e para tanto foram considerados os seguintes efeitos:

- O valor de aquisição das participações societárias nas SCPs, bem como o passivo correspondente foram registrados proporcionalmente nos exercícios de 2004 a 2006, levando-se em consideração a data do início das atividades das SCPs e, nos casos anteriores a 2004, foi considerado no saldo inicial;
- Os ágios pagos na aquisição das participações societárias nas SCPs, encontram-se registrados no ativo permanente na subconta investimentos, e serão amortizados com base em rentabilidade futura, em até 10 anos;
- A consolidação das demonstrações contábeis consolidadas pro forma encerradas em 31 de dezembro de 2006, 2005, 2004 e em 30 de junho de 2006 foi elaborada utilizando os novos percentuais de participação, decorrentes dos atos societários descritos anteriormente.

Nossas informações financeiras e operacionais discutidas e apresentadas ao longo deste Prospecto refletem o efeito da reestruturação acima descrita e são oriundas das demonstrações contábeis consolidadas pro forma encerradas em 31 de dezembro de 2006, 2005, 2004 e em 30 de junho de 2006, bem como de nossas demonstrações contábeis consolidadas oficiais encerradas em 30 de junho de 2007. Se a reestruturação tivesse ocorrido em 1º de Janeiro de 2004, os efeitos poderiam ser diferentes dos apresentados.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Apresentamos a seguir um sumário de nossas atividades, informações financeiras, operacionais, pontos fortes e estratégias. Este sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento. O investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto para um entendimento mais completo do nosso negócio e da Oferta, incluindo nossas demonstrações contábeis, demonstrações contábeis consolidadas pro forma e as respectivas notas explicativas, bem como as seções "Fatores de Risco" e "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais".

Visão Geral

Somos uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, com presença em 17 cidades localizadas em seis estados (além do Distrito Federal) responsáveis por 55,6% do PIB em 2004, nas Regiões Sudeste, Centro-Oeste, Sul e Nordeste. Por termos optado em atuar em diversas cidades brasileiras ao longo de nossos 30 anos de história, desenvolvemos experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais desde a Classe Média-Baixa à Classe Alta. Em linha com a nossa estratégia de crescimento e, no intuito de aproveitar oportunidades atraentes de negócios, também atuamos na incorporação de empreendimentos do segmento comercial e de loteamentos com completo desenvolvimento urbano.

Nosso negócio está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. Não somos construtores. Acreditamos que sendo uma incorporadora pura, é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada à implementação de nossos empreendimentos, além de nos conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuarmos em diversos segmentos do mercado e aproveitarmos oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes, em especial, por meio de parcerias com construtores ou mesmo outros incorporadores que demonstrem *expertise* pontual no segmento ou região alvo.

A partir do ano 2000, demos início à expansão de nossas atividades para outras cidades, além de São Paulo e Mogi das Cruzes (SP), cidade onde se localiza nossa sede, com a incorporação de nosso primeiro empreendimento na cidade de Goiânia (GO). Nossa estratégia de expansão envolve a busca de oportunidades em cidades que apresentem crescimento econômico e demográfico e, conseqüentemente, demanda por empreendimentos imobiliários de diferentes padrões e público com poder de compra. Nossa presença em São José dos Campos (SP) e Joinville (SC), cidades com pólos industriais e tecnológicos significativos, são exemplos da implementação dessa estratégia.

A comercialização de nossos empreendimentos é feita, na maior parte, por empresas especializadas, entre elas as mais representativas do mercado. Também realizamos vendas diretas com equipe própria, que busca atender a demanda gerada por nosso *website*, responsável por 13% do total de unidades vendidas no primeiro semestre de 2007.

Nos últimos três anos, nossos empreendimentos apresentaram um VGV Lançado de R$922,7 milhões e uma taxa de crescimento composto anual (CAGR) de 47,11%. Nossas vendas contratadas foram de R$717,5 milhões, com um CAGR de 30,42%. Neste ano, até 30 de junho de 2007, nossos empreendimentos apresentaram um VGV Lançado de R$200,8 milhões, representando um crescimento de 57,86%, e vendas contratadas de R$267,9 milhões, representando um crescimento de 87,80% em relação a 30 de junho de 2006. A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e para os seis meses findos em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	
	2004[4]	2005[4]	2006[4]	2006[4]	2007
	(Em R$ mil, exceto se informado de forma diversa)				
Receita Líquida	108.928	127.582	141.529	64.267	113.039
EBITDA[1]	27.076	25.767	25.519	11.797	20.503
Margem de EBITDA[1]	24,86%	20,20%	18,03%	18,36%	18,14%
Lucro Líquido	18.868	17.750	17.303	8.019	13.928
Margem Líquida	17,32%	13,91%	12,23%	12,48%	12,32%
Outros dados operacionais					
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	7	11	10	4	4
Número de Unidades Lançadas[2]	530	1.311	1.197	208	724
VGV Lançado[3]	191.800	315.800	415.100	127.204	200.803
VGV Lançado Helbor	104.720	198.180	271.236	89.772	147.126
Preço Médio de Lançamento por Metro Quadrado (Em R$/m^2)	3.350	3.500	2.910	3.100	3.329
Vendas					
Número de Unidades Vendidas	755	1.096	951	373	963
Vendas Contratadas[3]	180.466	230.077	306.965	142.697	267.991
Vendas Contratadas Helbor	103.990	146.764	197.758	102.556	181.048

(1) Veja a seção "Sumário das Informações Financeiras" deste Prospecto para maiores informações sobre reconciliação do EBITDA e margem de EBITDA.
(2) Consideradas as Unidades objeto de permuta.
(3) Representa o total dos empreendimentos, independente da nossa participação neles.
(4) Informações financeiras pro forma.

O aumento de 87,80% nas vendas contratadas verificado ao longo do primeiro semestre de 2007 em relação ao mesmo período de 2006 é resultado de alguns *cases* de sucesso, dentre eles os edifícios Trend Jardins, cujas 118 Unidades foram escrituradas em três horas, Esplanada Life Club, cujas 208 Unidades foram escrituradas em 60 dias, e Espaço Vida Pacaembu, com 60% de suas Unidades escrituradas em 30 dias.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que nossos principais pontos fortes são:

Diversificação geográfica. A partir de 2000, iniciamos a diversificação geográfica de nossas atividades. Atualmente estamos presentes em 17 cidades localizadas em seis estados (além do Distrito Federal) responsáveis por 55,6% do PIB em 2004, nas Regiões Sudeste, Centro-Oeste, Sul e Nordeste. Nossa estratégia de expansão envolve a busca de oportunidades em cidades que apresentem crescimento econômico e demográfico e, conseqüentemente, demanda por empreendimentos imobiliários de diferentes padrões e público com bom poder aquisitivo. Para tanto, atuamos conjuntamente com parceiros locais com comprovada experiência e reconhecidos como referenciais nas cidades em que atuam, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em novas praças. Acreditamos que essa forma de atuarmos tem sido bem-sucedida, como evidencia nossa posição entre os líderes nos segmentos em que atuamos nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes, Goiânia, Bertioga e Santos.

Experiência de atuação em diferentes segmentos de produto e renda. Possuímos experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais, desde a Classe Média-Baixa à Classe Alta. Em linha com a nossa estratégia de crescimento e aproveitando oportunidades atraentes de negócios, também atuamos na incorporação de empreendimentos do segmento comercial, loteamentos com completo desenvolvimento urbano e hotéis. Atualmente, apenas na cidade de São Paulo, incorporamos empreendimentos com valores por Unidade entre R$90 mil e R$3,7 milhões. Essa experiência, aliada à nossa flexibilidade por atuarmos exclusivamente como incorporadores, nos permite identificar o produto mais adequado em cada cidade em que atuamos, bem como estar preparados para explorar as oportunidades que surgirem em quaisquer dos segmentos de renda, como resultado do esperado aumento de crédito bancário e da queda nas taxas de juros.

Atuação exclusiva em incorporação imobiliária. Não participamos da atividade de construção. Contratamos terceiros para construir nossos empreendimentos. Essa característica de incorporador puro proporciona flexibilidade e facilidade de entrada em novos mercados. Além disso, oferecemos a estas construtoras a oportunidade de participar dos empreendimentos, o que acreditamos ser uma forma eficiente de assegurar maior comprometimento na qualidade, prazo de execução e controle de custos. Como conseqüência dessa estratégia de atuação, muitos de nossos empreendimentos acabam sendo gerados por nossos parceiros locais, que se tornam originadores na busca de terrenos e que nos procuram devido à nossa reconhecida capacidade de investimento, de concepção do empreendimento e condição de não-competição como construtor.

Por não atuarmos como construtores, acreditamos que temos capacidade de desenvolver simultaneamente diferentes projetos em diversas localidades sem investimentos relevantes em ativos fixos e sem crescimento significativo de nossa estrutura de custos e administrativa. Nossa capacidade neste sentido é comprovada. Atualmente, gerenciamos aproximadamente 65 empreendimentos em 17 cidades diferentes, sendo que 25 deles estão em obras. Como responsáveis pelos nossos empreendimentos, possuímos uma equipe interna de engenharia que acompanha, fiscaliza e controla a qualidade das obras.

Agilidade na identificação de tendências de mercado e criação de produtos. A busca constante por diferenciação de produto está presente em nosso dia-a-dia. Recebemos ao longo de nossa história diversos prêmios como decorrência de nossa capacidade de antecipar tendências, lançar produtos inovadores no mercado e até contribuir para a identificação de nichos de mercado e para a revitalização de áreas. Dentre os prêmios, destacamos o Master Imobiliário em 2005, concedido pelo Secovi-SP e pelo Fiabci/Brasil, para o conceito *Home Flex*, que combina os aspectos de localização privilegiada, plantas versáteis e projetos adequados a jovens casais e indivíduos solteiros, e o Helbor Loft Evolution, que recebeu Menção Honrosa no Anuário da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA), em 2001, pela adoção do conceito Loft em novos espaços.

Aproveitamos tendências dos mercados mais maduros e competitivos em que atuamos, como São Paulo, adotando estes modelos e conceitos nos novos mercados de nossa expansão. Como exemplo, em Goiânia, incorporamos o Aton Business Style, o primeiro edifício comercial de classe AAA da cidade, pelo qual recebemos o Prêmio Master Imobiliário em 2006.

Marca forte, tradicional e identificada pela qualidade e pontualidade. Ao longo dos últimos 30 anos, incorporamos mais de 2,2 milhões de m^2 em 116 empreendimentos. Para conquistar e fidelizar clientes, consolidando nossa atuação em cada praça em que nos estabelecemos, cumprimos com rigor os prazos e compromissos contratuais com os adquirentes das unidades nos empreendimentos e com nossos parceiros comerciais. Zelamos pela qualidade da obra e das instalações, por meio de atendimento diferenciado proporcionado pelo Serviço Exclusivo de Relacionamento ("Ser Helbor"). Nos últimos dois anos, realizamos pesquisas de satisfação pós-entrega das chaves, para avaliar o grau de satisfação de nossos clientes. Em 2005, 84,5% de nossos clientes aprovaram o imóvel recebido e afirmaram que indicariam a incorporadora para conhecidos. Já em 2006, esse indicador de satisfação subiu para 93,9%, percentual que acreditamos ser bastante expressivo para nosso mercado de atuação.

Administração experiente. Acreditamos que nosso principal ativo são nossos talentos profissionais. Dessa maneira, mantemos uma administração com elevado grau de especialização na indústria e contamos com um corpo de profissionais altamente qualificado, com conhecimento amplo na área de incorporação imobiliária. Nossas equipes são estimuladas a constante atualização, por meio de cursos de capacitação e treinamento nas áreas técnicas e de relacionamento com o cliente. Nosso acionista controlador foi sócio do Banco de Crédito Nacional. Atualmente, nossos executivos sêniores possuem, em média, 20 anos de experiência na área e, em média, 15 anos de experiência em nossa Companhia. A combinação de diferentes experiências profissionais, aliada às mais modernas ferramentas de gestão, nos permite um eficiente acompanhamento da evolução física do empreendimento, da gestão financeira da obra e dos contratos em andamento.

Nossa Estratégia

Nossa estratégia tem por objetivo a expansão de nossas atividades e o aumento de nossas receitas de incorporação imobiliária de forma rentável, com o aproveitamento de nossos pontos fortes e vantagens competitivas, de forma a gerar valor para os nossos acionistas. Os pontos-chave da nossa estratégia são:

Continuar a atuação diversificada em termos geográficos. A diversificação geográfica de incorporação imobiliária faz parte de nossa estratégia desde 2000, com a entrada no mercado de Goiânia. Durante o biênio 2007-2008, pretendemos lançar sete empreendimentos em sete novas cidades. Pretendemos continuar a aumentar as atividades de incorporação fora da Grande São Paulo, respeitando nosso modelo de atuar e a rigorosa política de análise de rentabilidade aplicada a todos os projetos. Esta expansão deve priorizar cidades de médio e grande porte, com forte economia local. Para tanto, devemos continuar nosso modelo de parcerias com os *players* locais, em geral interessados na construção dos empreendimentos, a quem oferecemos participação no negócio de incorporação.

Este nosso modelo de parcerias, nos permite atuar com rentabilidade em mercados de escala menor, classificados como menos atrativos por nossos concorrentes que atuem também na construção dos empreendimentos e, por isso, menos competitivos. Ao mesmo tempo, pretendemos intensificar nossa atuação nos diversos segmentos de renda no mercado da cidade de São Paulo, de forma a ampliar nossa participação – que já é significativa – com atuação consolidada em mais de 20 bairros nas quatro regiões da Capital Paulista.

Expandir nossa oferta de empreendimentos voltados à classe Média-Baixa. Acreditamos que a manutenção das atuais tendências econômicas, como a redução das taxas de juros, aumento da oferta, alongamento de prazos de crédito e incremento de renda resultará no aumento da demanda por imóveis voltados à classe Média-Baixa, principalmente. Neste perfil sócio-econômico, temos larga experiência a partir de empreendimentos em Mogi das Cruzes e em São Paulo. Para este segmento e para outros, oferecemos flexibilidade nas condições de pagamento, com financiamentos bancários ou diretos, o que inclui entre os potenciais compradores do empreendimento um número maior de pessoas.

Continuar nossa atuação em empreendimentos voltados à classe Média, Média-Alta e Alta. Acreditamos que os mercados de renda Média, Média-Alta e Alta apresentam excelentes oportunidades de crescimento. Além de acharmos que o atual ambiente sócio-econômico é benéfico para o crescimento destes mercados como um todo, acreditamos que a possível capitalização decorrente da Oferta, aliada ao reconhecimento de nosso nome e marca, nos permitirá ampliar nossa participação de mercado sobre incorporadores menos competitivos.

Ademais, devido à nossa diversidade geográfica, temos a capacidade de explorar a demanda pontual dos diversos segmentos de renda, em diferentes cidades e regiões, conforme os ciclos econômicos específicos destas regiões.

Aumentar a aquisição de terrenos e o lançamento de novos empreendimentos. Temos por princípio uma atuação responsável na aquisição de terrenos. Procuramos ter uma abordagem conservadora como forma de evitar o custo de carregamento de estoques. Atuamos com foco em empreendimentos com VGV Estimado de até aproximadamente R$50 milhões, que possibilitam giro rápido (reduzido prazo entre a compra do terreno e o lançamento) por demandarem um menor número de aprovações e licenças governamentais, diversificação de risco, e maior oferta de terrenos bem localizados. Atualmente, cerca de 50% de nossos empreendimentos correspondem a esse perfil.

Ao mesmo tempo em que pretendemos manter nossa estratégia atual de aquisição de terrenos, em função de nossa possível capitalização, poderemos buscar oportunidades para a aquisição de terrenos que permitam o lançamento de empreendimentos de tamanho e VGV Estimado superiores aos atuais, quando se mostrarem viáveis do ponto de vista econômico.

Manter nossa gestão eficiente e nossa estrutura financeira sólida. Pretendemos continuar nossa atuação com equipes altamente especializadas, com foco na atividade de incorporação e modelo de terceirização da atividade de construção, de forma a controlar nossos custos e riscos.

Pretendemos, ainda, continuar a administrar nosso fluxo de caixa com forte preferência pela liquidez. Mesmo com a possível captação de recursos dessa Oferta, continuaremos a buscar financiamento, particularmente no âmbito do SFH e a repassar ao mercado financeiro nossas carteiras de recebíveis, de forma a maximizar o giro e o retorno de nossos investimentos.

Breve Histórico e Estrutura Societária

Em 1977, fomos constituídos por Henrique Borenstein e mais nove sócios fundadores, sob a denominação de Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 1987, ingressou em nosso quadro acionário a sócia Maria de Castro Borenstein, com a aquisição da totalidade das quotas dos sócios Marcos Borenstein e Ricardo Strazzi, que se retiraram da sociedade.

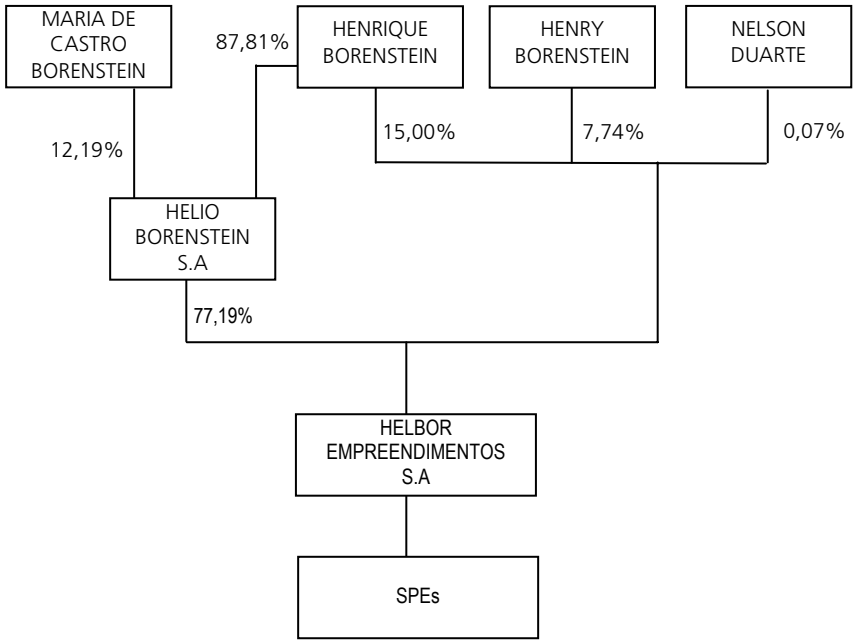
Em 1995, ingressou em nosso quadro acionário o sócio Henry Borenstein e nosso objeto social passou a ser: incorporação; compra e venda de imóveis; regularização e administração de loteamentos, intermediação imobiliária; e participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista.

Em 2002, inauguramos nossa filial na Cidade de São Paulo, instalada na Avenida Paulista, onde atualmente funciona nosso escritório. No mesmo ano, ampliamos nosso objeto social acrescentando a atividade de administração geral de sociedades em conta de participação.

Em dois de março de 2007, fomos transformados de uma sociedade limitada em uma sociedade por ações, passando nossa denominação social a ser Helbor Empreendimentos S/A. Nessa mesma data, nosso capital social foi aumentado para R$89.109.252,00, por meio da capitalização de reservas de lucros e da transferência, por nossos sócios Henrique Borenstein, Henry Borenstein e Helio Borenstein S.A., das participações por eles detidas em determinadas SCPs.

Em dois de março de 2007, os Sócios Participantes nas SCPs nos venderam a quase totalidade das participações por eles detidas nas SCPs existentes em 31 de dezembro de 2006, pelo preço agregado de aproximadamente R$127,9 milhões, a ser pago no prazo de até 270 dias a contar da data da venda.

O organograma a seguir reflete nossa estrutura societária na data deste Prospecto.



SUMÁRIO DA OFERTA

Companhia	Helbor Empreendimentos S.A.
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Coordenador	Banco UBS Pactual S.A.
Coordenadores	Coordenador Líder e o Coordenador.
Coordenador Contratado	Banco Safra de Investimento S.A.
Agentes de Colocação Internacional	Bradesco Securities Inc. e UBS Securities LLC.
Oferta	Distribuição pública primária de 21.132.629 Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, incluindo esforços de venda das Ações, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados definidos em conformidade com o disposto na *Rule 144A* do *Securities Act*, e nos demais países (que não os Estados Unidos da América e Brasil), para *non-U.S. persons* com base na *Regulation S* do *Securities Act*, em ambos os casos, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei 4.131, Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, esforços esses que serão realizados pelos Agentes de Colocação Internacional.
Oferta de Varejo	Distribuição prioritária de, no mínimo, 10% e no máximo 20% da totalidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, a investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, e aos clubes de investimento registrados na BOVESPA, em ambos os casos, que tenham realizado Pedido de Reserva ("Investidores Não-Institucionais").
Oferta Institucional	Distribuição de Ações, no âmbito da Oferta, direcionada a pessoas físicas e jurídicas inclusive clubes de investimento registrados na BOVESPA, que adquiram ordens específicas referentes a valores de investimento que excedam o limite máximo estabelecido para os Investidores Não-Institucionais, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, clubes de investimento, carteiras de valores mobiliários, pessoas jurídicas com patrimônio líquido superior a R$5,0 milhões e os investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Lei 4.131, Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325 ("Investidores Institucionais").
Público Alvo	As Ações da Oferta serão ofertadas a Investidores Institucionais e Investidores Não-Institucionais bem como, por meio de esforços de venda, a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos EUA, conforme a Regra 144A do *Securities Act,* e a *non-U.S. persons,* em países que não os Estados Unidos e Brasil, conforme *Regulation S* do *Securities Act.*

Pessoas Vinculadas	Os Investidores Não-Institucionais que sejam (i) controladores ou administradores da Companhia, (ii) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, (iii) Sócios Participantes nas SCPs, (iv) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (v) cônjuges ou companheiros das pessoas referidas nos itens "i" "ii" "iii" e "iv", bem como seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau.
Preço por Ação	R$11,00, fixado após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
Período de Colocação	Prazo para os Coordenadores efetuarem a colocação das Ações, de até três dias úteis, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira da Oferta está prevista para ser realizada no último dia do Período de Colocação.
Opção de Ações Suplementares	A quantidade total de Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de até 3.169.894 Ações ordinárias de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, conforme opção para subscrição de tais ações outorgada pela Companhia aos Coordenadores, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo Coordenador, após consulta ao Coordenador Líder, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação e no prazo de até 30 dias contados do primeiro dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive.
Data Máxima de Liquidação das Ações Suplementares	A liquidação física e financeira das Ações Suplementares será realizada até 30 de novembro de 2007.
Plano de Distribuição	Os Coordenadores, com a expressa anuência da Companhia, elaboraram o plano de distribuição das Ações, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 33, da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual leva em conta as relações dos Coordenadores com potenciais investidores e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Companhia, observado que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de potenciais investidores, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Helbor Empreendimentos S.A. celebrado entre a Companhia, os Coordenadores e a CBLC, na qualidade de interveniente anuente, a fim de regular a Oferta, em 24 de outubro de 2007.

Garantia Firme de Liquidação	A garantia firme de liquidação consiste na obrigação de os Coordenadores subscreverem, de forma não solidária e em suas respectivas proporções estabelecidas no Contrato de Colocação, pelo Preço por Ação foi, na Data de Liquidação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre o número de Ações da Oferta objeto de garantia firme de liquidação por eles prestada e o número de Ações da Oferta efetivamente colocadas junto a investidores e liquidadas no mercado. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* (abaixo definido) e assinado o Contrato de Colocação.
Contrato Internacional	*Placement Facilitation Agreement*, contrato celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, em 24 de outubro de 2007, a fim de regular o esforço de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, celebrado entre a Companhia, o UBS Pactual e a UBS Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Restrição à Venda de Ações ("*Lock-up*")	Período de seis meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações da Companhia, contados da presente data, durante o qual os Acionistas Controladores e os diretores e conselheiros da Companhia não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão da Companhia, ou derivativos lastreados nessas ações. Após o período inicial de seis meses, os acionistas controladores, conselheiros e diretores não podem vender ou ofertar mais de 40% de suas ações ordinárias, ou derivativos lastreados em ações de emissão da companhia de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada, por seis meses adicionais.
Pedido de Reserva	Formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações, no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não-Institucionais.
Período de Reserva	Prazo para formulação de Pedido de Reserva por Investidores Não-Institucionais, iniciado em 17 de outubro de 2007 e encerrado em 22 de outubro de 2007, inclusive.
Direito de Venda Conjunta (*tag-along rights*)	Como decorrência da listagem no Novo Mercado, na hipótese de alienação do controle acionário da Companhia, o adquirente deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações aos demais acionistas, observando-se os prazos e as condições previstas na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado para a compra de todas as ações ordinárias em circulação no mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do controle acionário da Companhia.
Mecanismo de Proteção da Base Acionária	Nosso Estatuto Social contém disposição que tem o efeito de evitar a concentração de nossas ações nas mãos de um grupo pequeno de investidores, de modo a promover uma base acionária mais dispersa.

Fatores de Risco	Vide a seção "*Fatores de Risco*" na página 33 deste Prospecto, além de outras informações incluídas no presente Prospecto, para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações. Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente a investimentos em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição ou aquisição das ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.
Destinação dos Recursos	Estimamos, com base no Preço por Ação constante da capa deste Prospecto, que os recursos líquidos provenientes da Oferta serão da ordem de R$253.862.427,37 assumindo o exercício integral da Opção de Ações Suplementares, ou R$220.214.002,56, caso esta opção não seja exercida. Pretendemos utilizá-los conforme descrito na seção "Destinação dos Recursos", na página 56 deste Propsecto.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Em 27 de agosto de 2007, nós, nossos administradores e a BOVESPA celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado, contendo obrigações relativas à listagem da Companhia no Novo Mercado. Tal contrato terá vigência a partir da data de publicação do Anúncio de Início.
Negociação	Nossas Ações serão negociadas no segmento de listagem do Novo Mercado da BOVESPA sob o código "HBOR3", no primeiro dia útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início.

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Apresentamos a seguir um resumo de nossas informações financeiras consolidadas para cada um dos exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras apresentadas abaixo devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações contábeis consolidadas e respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" e "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais".

Informações Financeiras

Nossas informações financeiras devem ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma e oficiais preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e suas respectivas notas explicativas que se encontram anexas a este Prospecto.

Neste Prospecto, os termos "Dólar", "Dólares" e o símbolo "US$" referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. Os termos "Real", "Reais" e o símbolo "R$" referem-se à moeda oficial do Brasil.

Determinados números incluídos neste Prospecto foram arredondados. Portanto, alguns dos totais constantes das tabelas apresentadas neste Prospecto podem não representar uma soma exata.

Demonstrações contábeis consolidadas pro forma

Nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma não são nossas demonstrações oficiais e não estão registradas nos livros contábeis nos períodos de 31 de dezembro de 2004, 2005, 2006 e 30 de junho de 2006, e assim não devem ser tomadas por base para fins de cálculo de dividendos ou para quaisquer outros fins societários que não seja o de propiciar informações comparativas sobre a performance operacional da Companhia, considerando os efeitos oriundos da Aquisição de Participações nas SCPs.

Em 2006, iniciamos nosso processo de reestruturação e reorganização societária, incluindo as Sociedades subsidiárias. Em março de 2007, os seguintes passos da reorganização e reestruturação societária foram concretizados:

- Os acionistas controladores nos conferiram suas participações societárias em determinadas SCPs, por meio de um aumento de capital; e
- Adquirimos dos Sócios Participantes nas SCPs suas participações em determinadas SCPs pelo valor de R$127,9 milhões, para pagamento em até 270 dias após a assinatura do contrato. Essa aquisição foi realizada sob condição resolutiva da não realização da Oferta.

Assim sendo, nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma foram elaboradas partindo-se da premissa de que essas reestruturações e reorganizações teriam ocorrido anteriormente a 1° de janeiro de 2004, e para tanto foram considerados os seguintes efeitos:

- O valor de aquisição das participações societárias nas SCPs, bem como o passivo correspondente foram registrados proporcionalmente nos exercícios de 2004 a 2006, levando-se em consideração a data do início das atividades das SCPs e, nos casos anteriores a 2004, foi considerado no saldo inicial;
- Os ágios pagos na aquisição das participações societárias nas SCPs, encontram-se registrados no ativo permanente na subconta investimentos, e serão amortizados com base em rentabilidade futura, em até 10 anos; e
- A consolidação das demonstrações contábeis consolidadas pro forma encerradas em 31 de dezembro de 2006, 2005, 2004 e 30 de junho de 2006 foi elaborada utilizando os novos percentuais de participação, decorrentes dos atos societários descritos anteriormente.

Nossas informações financeiras e operacionais discutidas e apresentadas ao longo deste Prospecto refletem o efeito da reestruturação acima descrita e são oriundas das demonstrações contábeis consolidadas pro forma encerradas em 31 de dezembro de 2006, 2005, 2004 e em 30 de junho de 2006, bem como de nossas demonstrações contábeis consolidadas oficiais encerradas em 30 de junho de 2007. Se a reestruturação tivesse ocorrido em 1° de Janeiro de 2004, os efeitos poderiam ser diferentes dos apresentados.

Demonstração de resultados

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004[1]	**2005[1]**	**2006[1]**	**2006[1]**	**2007**
			(Em R$ milhares)		
Receita operacional bruta					
Com venda de imóveis	118.767	138.812	153.488	70.712	122.164
Descontos/cancelamentos de vendas	(5.334)	(5.272)	(5.770)	(3.946)	(4.905)
Deduções da receita	(4.505)	(5.958)	(6.189)	(2.499)	(4.220)
Receita Operacional Líquida	**108.928**	**127.582**	**141.529**	**64.267**	**113.039**
Custos Operacionais					
Com venda de Imóveis	(65.867)	(83.973)	(93.444)	(43.126)	(78.454)
Lucro Bruto	**43.061**	**43.609**	**48.085**	**21.141**	**34.585**
Receitas (Despesas) Operacionais					
Gerais e Administrativas	(6.062)	(6.896)	(11.417)	(5.806)	(6.888)
Comerciais	(7.175)	(8.605)	(8.505)	(4.096)	(6.291)
Despesas Tributárias	(1.865)	(3.140)	(2.960)	(1.380)	(2.162)
Despesas financeiras	(3.017)	(4.014)	(4.769)	(2.223)	(3.763)
Receitas Financeiras	2.177	2.411	2.286	1.449	2.780
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.114)	656	114	1.846	1.144
Resultado Operacional	**26.005**	**24.021**	**22.834**	**10.931**	**19.405**
Resultado não operacional					
Outras receitas não operacionais	1.847	4	142	26	35
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.852	24.025	22.976	10.957	19.440
Imposto de renda e contribuição social	(3.651)	(3.658)	(4.243)	(2.007)	(4.761)
Resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas	24.201	20.367	18.733	8.950	14.679
Participação de minoritários em controladas	(5.333)	(2.617)	(1.430)	(931)	(751)
Lucro líquido do exercício	**18.868**	**17.750**	**17.303**	**8.019**	**13.928**
Lucro por ação	0,6962	0,6550	0,6385	0,2959	0,1563

[1] Informações financeiras pro forma.

Balanços patrimoniais

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	
	2004[1]	2005[1]	2006[1]	2006[1]	2007
			(Em R$ milhares)		
ATIVO					
Circulante					
Disponibilidades	22.504	23.035	32.071	37.570	25.146
Contas a receber	44.064	42.668	46.331	25.020	47.288
Imóveis a comercializar	79.998	91.214	107.389	103.712	118.496
Créditos diversos	7.370	7.996	9.470	8.017	6.469
Impostos e contribuições a recuperar	1.949	2.582	1.209	1.005	856
Despesas com vendas a apropriar	6.845	7.703	14.123	10.421	20.197
Total do ativo circulante	**162.730**	**175.198**	**210.593**	**185.745**	**218.452**
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	38.174	48.338	54.133	63.032	90.673
Depósitos judiciais	574	2.752	3.131	3.131	3.587
Outros ativos	94	202	935	1.072	1.244
Total	**38.842**	**51.292**	**58.199**	**67.235**	**95.504**
Permanente					
Investimento	24.596	34.274	61.431	55.689	61.431
Imobilizado	1.048	981	1.283	1.207	1.302
Total do ativo não circulante	**64.486**	**86.547**	**120.913**	**124.131**	**158.237**
Total do Ativo	**227.216**	**261.745**	**331.506**	**309.876**	**376.689**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Fornecedores	2.759	4.394	7.215	5.218	7.238
Empréstimos e financiamentos	10.828	18.645	25.785	18.318	30.741
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.515	5.670	4.215	4.596	5.776
Adiantamento de clientes	5.852	3.995	6.728	6.446	7.799
Credores por imóveis compromissados	12.847	3.536	11.843	12.465	19.058
Aquisições de participações societárias a pagar	70.091	91.165	127.923	121.060	127.923
Contas a pagar	3.224	5.041	5.353	2.557	3.604
Total do passivo circulante	**109.116**	**132.446**	**189.062**	**170.660**	**202.139**
Passivo não circulante					
Exigível a Longo Prazo					
Empréstimos e financiamentos	16.454	13.605	9.746	16.616	21.386
Impostos e contribuições diferidos	8.752	9.471	10.556	7.987	9.387
Credores por imóveis compromissados	–	1.819	2.620	6.583	11.753
Partes relacionadas	3.173	2.045	6.625	2.045	4.196
Provisão para contingências	2.317	3.116	2.712	3.116	2.712
Total do passivo não circulante	**30.696**	**30.056**	**32.259**	**36.347**	**49.434**
Participação de minoritários em controladas	**26.110**	**22.287**	**21.530**	**20.441**	**22.079**
Patrimônio Líquido					
Capital social	27.100	27.100	27.100	27.100	89.109
Lucros acumulados	34.194	49.856	61.555	55.328	13.928
Total do patrimônio líquido	61.294	76.956	88.655	82.428	103.037
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**227.216**	**261.745**	**331.506**	**309.876**	**376.689**

(1) Informações financeiras pro forma.

Outras informações financeiras e operacionais selecionadas

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004[1]	**2005[1]**	**2006[1]**	**2006[1]**	**2007**
	(Em R$ milhares, exceto porcentagens)				
EBITDA	**27.076**	**25.767**	**25.519**	**11.797**	**20.503**
Margem EBITDA	24,86%	20,20%	18,03%	18,36%	18,14%
Lucro líquido	**18.868**	**17.750**	**17.303**	**8.019**	**13.928**
Margem Líquida	17,32%	13,91%	12,23%	12,48%	12,32%
Outros Dados Operacionais					
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	7	11	10	4	4
Número de Unidades Lançadas	530	1.311	1.197	208	724
VGV Lançado[2]	191.800	315.800	415.100	127.204	200.803
VGV Lançado Helbor	104.720	198.180	271.236	89.772	147.126
Preço Médio de Lançamento por Metro Quadrado (em R$/m^2)	3.350	3.500	2.910	3.100	3.329
Vendas					
Vendas Contratadas[2]	180.466	230.077	306.965	142.697	267.991
Vendas Contratadas Helbor	103.990	146.764	197.758	102.556	181.048
Número de Unidades Vendidas	755	1.096	951	373	963

(1) Informações financeiras pro forma.
(2) Representa o total dos empreendimentos, independente da nossa participação neles.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Helbor Empreendimentos S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF 49.263.189/0001-02, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.340.337.
Sede	Nossa sede social está localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, CEP 08710-500.
Diretoria de Relações com Investidores	Nossa diretoria de relações com investidores está localizada na Av. Paulista, 1294, 13º andar - Conj.13-A. O responsável por esta diretoria é o Sr. Rodrigo Krause dos Santos Rocha. O telefone do nosso departamento de relações com investidores é (55**11) 3174-1211, o fax é (55**11) 3285-1330 e o e-mail ri@helbor.com.br.
Auditores Independentes	Terco Grant Thornton Auditores Independentes.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As Ações serão negociadas na BOVESPA sob o código "HBOR3" a partir do dia útil seguinte a publicação do Anúncio de Início. Para mais informações, ver seção "Informação sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos", página 118 deste Prospecto.
Jornais nos quais divulgamos nossas informações	Nossas publicações são realizadas em atendimento à Lei das Sociedades por Ações nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e O Estado de São Paulo.
Website na Internet	www.helbor.com.
Informações Adicionais	Informações ou esclarecimentos sobre nossa Companhia e a Oferta poderão ser obtidas junto (i) à nossa Companhia, em nossa sede social ou em nosso *website*: www.helbor.com; (ii) aos Coordenadores da Oferta ou seus *websites*: www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas e www.ubs.com/1/p/ubslatinamerica/capital_markets.html; (iii) à BOVESPA, na Rua XV de Novembro, 275, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; ou seu *website*: www.bovespa.com.br ou (iv) à CVM, na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, 340 – 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou seu *website*: www.cvm.gov.br. As informações constantes de nossa página na rede mundial de computadores (internet) não são partes integrantes deste Prospecto e não são nele inseridas por referência.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Para fins do disposto no item dois do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos acerca de nossa Companhia e da Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Companhia

Helbor Empreendimentos S.A.
Diretoria de Relações com Investidores
Av. Paulista, 1294, 13º andar Cj. 13A
São Paulo – SP 01310-100
Tel: (0xx11) 3174-1211
Fax: (0xx11) 3285-1330
Internet: www.helbor.com

Coordenadores da Oferta

Banco Bradesco BBI S.A.
At: Sr. João Carlos Zani
Av. Paulista, 1.450, 8º andar
São Paulo – SP 01310-100
Tel.: (0xx11) 2178-4800
Fax: (0xx11) 2178-4808
Internet: www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas

Banco UBS Pactual S.A.
At: Fabio Nazari
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 9º andar
São Paulo – SP 04538-905
Tel.: (0xx11) 3383-2000
Fax: (0xx11) 3383-2001
Internet: www.ubs.com/1/p/ubslatinamerica/capital_markets.html

Consultores Legais Locais da Companhia

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, 11° andar
São Paulo – SP 01451-000
Tel.: (0xx11) 3150-7000
Fax: (0xx11) 3150-7071
Internet: www.mmso.com.br

Consultores Legais Externos da Companhia

Shearman & Sterling LLP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 17º andar
São Paulo – SP 04538-132
Tel.: (0xx11) 3702-2200
Fax: (0xx11) 3702-2224
Internet: www.shearman.com

Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 477, 6º andar
São Paulo – SP 1403-001
Tel.: (0xx11) 3147-1000
Fax: (0xx11) 3174-7770
Internet: www.mattosfilho.com.br

Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta

Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP
One Liberty Plaza
Nova York – NY – 10006 – E.U.A.
Tel.: (1 212) 225-2000
Fax: (1 212) 225-3999
Internet: www.cgsh.com

Auditores

Terco Grant Thornton
At: Sr. Acyr de Oliveira Pereira
Av. das Nações Unidas, n° 12.995, 13º, 14º e 15º andares
Brooklin Novo – São Paulo – SP
CEP 04578-000
Tel.: (00xx11) 3054-0000
Fax: (00xx11) 3054-0077
Internet: www.tercogt.com.br

Banco Escriturador

Banco Bradesco S.A.
Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Prédio Amarelo, 2º andar
CEP 06029-900 Osasco, SP
Departamento de Ações e Custódia
At.: Sr. Cassiano Ricardo Scarpelli
Tel.: (11) 3684-4522
Fac-símile: (11) 3684-5645
Correio Eletrônico:bradescocustodia@bradesco.com.br

Para mais informações sobre nossos administradores, ver seção "Administração da Companhia", página 164 deste Prospecto.

DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER

Considerando que:

- a Companhia e o Coordenador Líder constituíram consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- para a realização da Oferta, foi efetuada *due diligence* na Companhia e suas controladas, que teve início em 25 de janeiro de 2007 e prosseguiu até a data da divulgação deste Prospecto Definitivo;
- a Companhia disponibilizou para a análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, todos os documentos que considera materialmente relevantes para a Oferta, incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- além das informações acima mencionadas, foram solicitados pelo Coordenador Líder, por meio de seus consultores legais, documentos e informações adicionais relativos à Companhia, os quais a Companhia confirma ter disponibilizado; e
- a Companhia e o Coordenador Líder participaram na elaboração do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, diretamente, e através de seus consultores jurídicos.

A Companhia, por seus diretores Henrique Borenstein e Roberval Lanera Toffoli declara que:

- este Prospecto contém, e o Prospecto Preliminar continha, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- este Prospecto e o Prospecto Preliminar foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 400;
- as informações prestadas pela Companhia durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro da Companhia, que integram este Prospecto e integraram o Prospecto Preliminar, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- a Companhia está ciente de que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

E ainda, o Coordenador Líder, por seu diretor Sr. João Carlos Zani declara que:

- tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas e a serem prestadas pela Companhia sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas e a serem fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição das Ações, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia que integram o presente Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- o Prospecto Preliminar, e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

FATORES DE RISCO

Investir em ações envolve um alto grau de risco. O investidor deve avaliar cuidadosamente em conjunto com seus consultores jurídicos e/ou financeiros todas as informações constantes deste Prospecto, inclusive os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações contábeis consolidadas oficiais, demonstrações contábeis consolidadas pro forma e respectivas notas explicativas, antes de decidir investir em nossas Ações. Caso quaisquer dos fatores mencionados abaixo venham a ocorrer, nosso negócio, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa poderão ser significativa e adversamente afetados. Conseqüentemente, o preço de nossas Ações poderá diminuir e o investidor poderá perder todo ou parte de seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que atualmente acreditamos que poderão nos afetar de maneira adversa, sendo que riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos por nós, ou que atualmente consideramos irrelevantes, podem também prejudicar nossas atividades de maneira significativa, podendo prejudicar nosso fluxo de caixa, negócio, resultado operacional, situação financeira, bem como impactar o preço de nossas Ações.

Riscos Relacionados à Companhia e ao Setor Imobiliário

Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária.

Nós nos dedicamos à incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais e pretendemos continuar desenvolvendo essa atividade. Além dos riscos aqui mencionados, nossas atividades são afetadas pelos seguintes riscos:

- poderemos ser impedidos, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar nossas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderá tornar nossos projetos inviáveis em termos econômicos ou financeiros;
- as condições do mercado imobiliário local ou regional poderão se deteriorar, ou ainda o grau de interesse dos compradores por nossos projetos ou o preço de venda das Unidades poderão ficar significativamente abaixo do esperado, afetando adversamente a rentabilidade de nossos projetos;
- a confiança de nossos potenciais clientes pode ser abalada em função da eventual falência ou crise financeira de qualquer de nossas concorrentes que afete adversamente o setor imobiliário;
- nossos custos operacionais poderão aumentar e nossas margens poderão ser adversamente afetadas, em decorrência de uma eventual necessidade de melhoria em nossa estrutura de capitais, ou ainda do aumento nos prêmios de seguros, impostos imobiliários e de serviços públicos; ou
- um número significativo de nossos clientes poderá atrasar suas prestações em função de uma eventual deterioração na situação econômica ou de outra natureza no País.

A ocorrência de qualquer dos riscos acima poderá causar um efeito relevante adverso em nossa condição financeira e resultados operacionais.

Adicionalmente, nossos clientes podem rescindir o contrato de compra e venda de Unidades, sem multa, e receber de volta os valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega da Unidade não seja realizada no prazo de 120 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). Não podemos garantir que não estaremos sujeitos a atrasos no futuro. Ademais, conforme previsto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias.

A falta de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores em potencial poderá gerar um efeito relevante adverso em nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como no preço de mercado de nossas Ações.

Dado que nosso ciclo operacional e de caixa é extenso (característica do setor), do lançamento do empreendimento até a conclusão da obra levamos em média 36 meses, nossas atividades exigem volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprirem nossas necessidades de capital de giro. Podemos, portanto, ser obrigados a levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, por meio da emissão de títulos de dívida, ou por meio da emissão de ações, para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, a maioria dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas Classes Média-Baixa e Média, também depende de empréstimos bancários para financiar suas aquisições e de recursos do FGTS. Não podemos assegurar a disponibilidade de financiamento para nós ou para potenciais compradores de imóveis e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para nós ou para estes compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do SFH, do SFI ou de utilização dos recursos do FGTS, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar nossa capacidade de financiar nossas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, reduzindo a demanda pelos nossos imóveis residenciais e gerando um efeito relevante adverso em nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como no preço de mercado de nossas Ações.

Caso não sejamos capazes de continuar a repassar ao mercado financeiro nossa carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, caso haja um descasamento de taxas e prazo entre nossa captação de recursos e a concessão de financiamentos a nossos clientes, nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações poderão ser adversamente afetados.

Em geral, financiamos nossos clientes até a conclusão da fase de construção e os orientamos a financiar o saldo devedor com instituições financeiras. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, continuamos a financiar esse cliente. Nestes casos, buscamos emitir CCIs com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, ao mercado financeiro, através de operações estruturadas de cessão de créditos com emissão de CRIs. Residualmente, nos casos em que não conseguimos repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. Podemos não ser capazes de continuar a repassar nossa carteira de recebíveis de clientes a taxas de desconto atrativas, o que poderá impactar adversamente nosso fluxo de caixa. Ademais, nos casos em que financiamos nossos clientes, estamos sujeitos aos riscos associados à concessão de financiamentos, o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados, e o risco do descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e a concessão do financiamento, que podem afetar adversamente o nosso fluxo de caixa, nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

Eventuais problemas de atrasos e falhas em nossos empreendimentos imobiliários causados por terceiros podem ter um efeito adverso em nossa imagem, nossos negócios e sujeitar-nos à imposição de responsabilidade civil, além de gerar um efeito relevante adverso em nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

Contratamos terceiros para prestarem serviços e/ou fornecerem materiais para nossos empreendimentos imobiliários. Como resultado, o prazo de construção, a tempestividade da entrega do material de construção para obras ou mesmo sua disponibilidade, bem como a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, estão fora de nosso controle. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelos terceiros que contratamos podem ter um efeito negativo em nossa situação financeira, imagem e relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações. Ademais, de acordo com os termos dos nossos contratos de venda, nossos clientes têm o direito de, na hipótese de atraso na entrega em prazo superior a 120 dias contados da data programada (exceto em casos de força maior), rescindir o contrato sem multa, e serem reembolsados de uma parcela dos valores pagos, corrigidos monetariamente. Além disso, conforme o disposto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, podemos incorrer em despesas inesperadas, o que poderá ter um efeito material adverso na nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como no preço de mercado de nossas Ações.

Nossos resultados dependem dos resultados das nossas subsidiárias e não podemos assegurar que nossas subsidiárias nos distribuirão recursos.

Somos uma companhia que controla ou participa de SPEs constituídas sob a forma de sociedades limitadas, as quais são responsáveis pelo desenvolvimento de nossos empreendimentos em conjunto com nossos parceiros (ver seção "*Nossos Negócios – Subsidiárias*"). Nossa capacidade de cumprir nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos a nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros dessas nossas SPEs, bem como da distribuição desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio, o que não podemos garantir que ocorrerá. Caso não recebamos distribuições de recursos dessas nossas SPEs, ou caso esses recursos não sejam suficientes, poderemos não cumprir nossas obrigações financeiras ou pagar dividendos a nossos acionistas, o que poderá gerar um efeito relevante adverso em nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

A perda de membros de nossa alta administração e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais, bem como sobre o preço de mercado de nossas Ações.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços de nossa alta administração. Nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros de nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais, bem como sobre o preço de mercado de nossas Ações.

Nossas parcerias podem não ser bem sucedidas ou podemos não conseguir manter um bom relacionamento com nossos sócios ou parceiros, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre nossos negócios e operações, bem como sobre o preço de mercado de nossas Ações.

Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, pretendemos desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e/ou construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a nossa carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com nossos sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso das nossas parcerias. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer de nossos sócios e parceiros. Também não temos como assegurar que nossas parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias, bem como dificuldades em atendermos adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos não conseguir manter nossa atual posição no mercado ou nossas recentes taxas de crescimento, o que poderá afetar adversamente nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Concentramos nossas atividades de incorporação e construção imobiliárias no Estado de São Paulo, localidade em que o mercado imobiliário é muito concorrido devido à escassez de áreas bem localizadas para novos empreendimentos imobiliários e ao número de competidores locais. Uma série de incorporadores residenciais e comerciais, muitos deles recém capitalizados, além de companhias de serviços imobiliários, concorrem conosco na busca de terrenos para aquisição, de recursos financeiros para incorporação, de compradores em potencial e de parceiros. Outras companhias, inclusive estrangeiras em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Não temos como garantir que continuaremos a adquirir terrenos nas melhores localidades e em condições financeiras adequadas e que conseguiremos repassar um eventual aumento de custos para o preço final de vendas para que não afetem nossas margens operacionais e crescimento no número de lançamentos. À medida que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Da mesma forma, não podemos garantir que manteremos nossas recentes taxas de crescimento. Assim, uma diminuição do volume de nossas operações poderá vir a ocorrer, influenciando negativamente nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

Mudanças na extensa regulamentação a que estão sujeitas as atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo nossas atividades, podem aumentar nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

As atividades das empresas do setor imobiliário, incluindo nossas atividades, estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças relativas à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico e proteção ao consumidor, dentre outros, que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção e certas negociações com clientes. As empresas do setor imobiliário, incluindo nós, são obrigadas a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver atividades de incorporação imobiliária, e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais, além de podermos enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo nossos resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, podemos vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante nossa situação financeira, resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

Riscos Relacionados à Oferta e às Nossas Ações

Os investidores podem não conseguir vender nossas Ações pelo preço ou no momento desejado, pois é possível que não haja mercado ativo ou líquido para as nossas Ações.

Atualmente, não existe mercado para nossas Ações. Não podemos prever, portanto, se um mercado de negociação líquido e ativo ou qualquer tipo de mercado será desenvolvido ou poderá sustentar-se para as nossas Ações. O preço da oferta inicial das nossas Ações será determinado mediante o Procedimento de *Bookbuilding* e poderá não ser indicativo dos preços que prevalecerão no mercado de negociação depois desta Oferta. O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com freqüência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários mundiais. A BOVESPA apresentou uma capitalização de mercado de US$723 milhões (R$1,54 bilhões) em 31 de dezembro de 2006, e um volume médio diário de negociação de US$949 milhões em 2006. Por sua vez, a Bolsa de Valores de Nova York apresentou uma capitalização de mercado, excluindo-se as empresas não-americanas, de US$15,4 trilhões em 31 de dezembro de 2006, e volume médio diário de negociação de US$68 bilhões em 2006. Há, também, uma concentração significativamente maior no mercado de ações brasileiro que nos maiores mercados de ações dos Estados Unidos. As dez maiores companhias em termos de capitalização de mercado representavam, aproximadamente, 51,3% da capitalização de mercado agregada de todas as companhias listadas na BOVESPA em 31 de dezembro de 2006, enquanto as dez maiores companhias em termos de capitalização de mercado representavam, aproximadamente, 15,9% da capitalização de mercado agregada de todas as companhias listadas na Bolsa de Nova York nessa mesma data. Não podemos assegurar que após a conclusão da Oferta haverá aumento significativo da liquidez de nossas Ações, o que poderá limitar consideravelmente a capacidade do adquirente de nossas Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião desejados.

A participação de Pessoas Vinculadas durante o procedimento de Bookbuilding poderá impactar a definição do preço e a liquidez esperada de nossas Ações.

A participação de Pessoas Vinculadas durante o procedimento de *Bookbuilding* até o limite máximo de 10% do Valor da Oferta poderá impactar adversamente a definição do preço inicial de nossas Ações. Ademais, nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada na Oferta seja inferior a um terço das Ações (excluídas as Ações Suplementares), Pessoas Vinculadas poderão adquirir nossas Ações fora da Oferta de Varejo, o que poderá ter um impacto adverso na liquidez esperada das Ações.

Ademais, nos termos da regulamentação em vigor, caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações inicialmente ofertados (excluídos as Ações do Lote Suplementar), Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão subscrever Ações no âmbito da Oferta Institucional, o que poderá causar um efeito adverso no valor de negociação e na liquidez das nossas Ações no mercado secundário.

O Preço por Ação, determinado com o Procedimento de *Bookbuilding*, poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta, inclusive em decorrência dos fatores de risco descritos nesta seção ou de qualquer outro motivo relacionado aos nossos resultados operacionais. Adicionalmente, a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta Institucional poderá impactar no valor do Preço por Ação.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um impacto adverso na formação do Preço por Ação e/ou a liquidez das Ações.

O Preço por Ação será definido com base no Procedimento de *Bookbuilding*, no qual poderão ser aceitas intenções de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas até o limite de 10% das Ações inicialmente ofertadas. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação. Além disso, os investimentos realizados em decorrência dos contratos de *total return swap* não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta (ver a seção "Informações Sobre a Oferta—Operações com Derivativos (*Total Return Swaps*)" na página 52 deste Prospecto).

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais poderão investir nas Ações, o que poderá ter um impacto adverso na liquidez esperada das Ações.

Os interesses de nossos Acionistas Controladores podem entrar em conflito com os interesses de nossos investidores.

Nossos Acionistas Controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros de nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de deliberações que exijam aprovação de acionistas, inclusive em operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, parcerias e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo mínimo obrigatório impostas pela Lei das Sociedades por Ações. Nossos Acionistas Controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos nossos investidores.

Os titulares de nossas Ações poderão não receber dividendos.

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, precisamos pagar dividendos a nossos acionistas no valor de pelo menos 25% de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. Esses ajustes do lucro líquido para os fins de cálculo da base dos dividendos incluem contribuições a diversas reservas que efetivamente reduzem o valor disponível para o pagamento de dividendos. A despeito da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos a nossos acionistas em qualquer exercício fiscal, se nosso conselho de administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira. Para mais informações sobre dividendos, ver seção "Dividendos e Política de Dividendos", página 185 deste Prospecto.

Vendas substanciais das nossas Ações depois da Oferta poderão causar uma redução no preço de nossas Ações.

De acordo com as regras do Novo Mercado, os acionistas controladores e os diretores e conselheiros de companhia listada no Novo Mercado não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão de referida companhia, ou derivativos lastreados nessas ações, durante os primeiros seis meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações da Companhia, após a assinatura do Contrato do Novo Mercado. Após o período inicial de seis meses, os acionistas controladores, conselheiros e diretores não podem vender ou ofertar mais de 40% de suas ações ordinárias, ou derivativos lastreados em ações de emissão da companhia de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada, por seis meses adicionais (*lock up*).

Adicionalmente, nós, nossos Acionistas Controladores, nossos diretores e conselheiros, celebramos acordos por meio dos quais Ações, opções ou bônus de subscrição para compra de Ações, ou quaisquer títulos ou valores mobiliários conversíveis em Ações ou permutáveis por Ações de emissão da Companhia e de titularidade dos acionistas controladores, de nossos diretores e conselheiros, não serão, observadas determinadas exceções, emitidas ou transferidas por seis meses contados da data do Prospecto Definitivo. Após o término do Período de *Lock-up*, todas as ações sujeitas a tais acordos estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas, ou uma percepção de possibilidade de ocorrência de vendas, de um número substancial de nossas Ações poderia afetar adversamente o valor de mercado de nossas Ações.

A captação de recursos adicionais por meio de uma oferta de ações poderá diluir a participação acionária dos investidores em nossa Companhia.

Poderemos no futuro captar recursos por meio da emissão pública ou privada de títulos de dívida, conversíveis ou não em ações, ou de ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de nossos acionistas, inclusive dos investidores em nossas Ações, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores em nossas Ações.

Estamos realizando uma Oferta de Ações, o que poderá deixar nossa Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil com esforços de colocação de Ações no exterior. Os riscos relativos aos esforços de colocação dos valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

Nossa Oferta de Ações compreende a oferta no Brasil em mercado de balcão não-organizado, por meio da distribuição pública primária registrada na CVM, incluíndo esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, do *Securities Act,* e nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com Regulamento S do *Securities Act,* por meio de mecanismos de investimentos regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM. Os esforços de colocação de Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção destes investidores estrangeiros por conta de incorreções relevantes e omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Circular*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a estas questões.

Adicionalmente, a Companhia é parte do *Placement Facilitation Agreement* que regula os esforços de colocação de Ações no exterior da Oferta. O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Coordenadores da Oferta Internacional para indenizá-los no caso de que eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*. Caso os Coordenadores da Oferta Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a estas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a Companhia por conta desta cláusula de indenização.

Finalmente, informamos que o *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*, se envolver valores elevados, poderá ter um impacto significativo e adverso para a Companhia.

Riscos Relacionados ao Brasil

O Governo Federal exerceu, e continua a exercer, significativa influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas brasileiras podem afetar desfavoravelmente nosso negócio, resultado operacional e financeiro e o fluxo de caixa, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

A economia brasileira tem sido marcada por freqüentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas incluíram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e não podemos prevê-las. Nosso negócio, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa, bem como o valor de mercado de nossas Ações, podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e municipal, bem como por outros fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controle de câmbio e restrições sobre remessas ao exterior, como aquelas que foram brevemente impostas em 1989 e 1990;
- variação cambial;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- alterações na política fiscal ou criação de novos impostos; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

As incertezas concernentes à implementação pelo governo brasileiro de mudanças em políticas ou regulamentações que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para gerar incertezas econômicas no Brasil e aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e dos valores mobiliários emitidos fora do Brasil e referenciados a emissores brasileiros.

O presidente Luiz Inácio Lula da Silva foi reeleito em outubro de 2006 para um segundo mandato, que se encerrará em 31 de dezembro de 2010, mas não há garantias de que as políticas econômicas adotadas em seu primeiro mandato serão mantidas. Considerando que entre 2002 a 2006, a economia brasileira cresceu a um índice médio anual de 3,4%, segundo o IBGE, crescimento econômico limitado e que contribuiu para a incerteza sobre a manutenção da política econômica vigente, não podemos afirmar se a atual política econômica será mantida ou, caso contrário, qual será a política econômica adotada no novo mandato. Além disso, também não podemos assegurar se a nova política econômica resultará em conseqüências adversas para a economia do País, para os nossos negócios, para a nossa situação financeira e para os nossos resultados operacionais.

Sendo assim, tais incertezas, e outros acontecimentos futuros na política e na economia brasileira poderão vir a prejudicar adversamente os nossos negócios, nossa situação financeira, os nossos resultados operacionais e as nossas Ações.

A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil, afetando adversamente nosso resultado operacional e o preço de mercado de nossas Ações.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação foram de 12,4% em 2004, 1,2% em 2005, 3,8% em 2006 e 1,5% nos primeiros seis meses de 2007, de acordo com o IGP-M. As medidas do Governo Federal para controle da inflação freqüentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como conseqüência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006 foram de 25%, 16,5%, 17,75%, 18% e 13,25%, respectivamente, e 12,00% em 30 de junho de 2007, conforme estabelecido pelo COPOM.

Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, nosso negócio e o valor de mercado das Ações.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que não sejamos capazes de ajustar os preços que cobramos dos nossos clientes para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos, o que poderia aumentar nossos custos e diminuir nossas margens líquidas e operacionais. Na hipótese de aumento de inflação, o Governo Federal poderá optar por elevar as taxas de juros oficiais. A alta das taxas de juros impacta diretamente nosso custo de captação de recursos, bem como o custo de financiamento de nossos clientes, podendo inclusive afetar a capacidade de pagamento destes e provocar aumento da inadimplência. Na hipótese de se concretizar uma elevação nas taxas de juros, conforme o descrito acima, os nossos resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas Ações, poderão ser adversamente afetados.

A volatilidade na taxa de câmbio do Real em relação ao Dólar e a desvalorização do real podem afetar adversamente nosso resultado operacional e financeiro, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido freqüentes desvalorizações. Durante as últimas quatro décadas, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e adotou diversas políticas de câmbio, inclusive repentinas desvalorizações, mini-desvalorizações periódicas (durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal), controle de câmbio, duplo mercado de câmbio, e sistema de câmbio de taxas flutuantes. Periodicamente, ocorreram significativas flutuações na taxa de conversão do Real perante o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou-se em 18,7% perante o Dólar em 2001, e 52,3% em 2002 – em comparação com uma apreciação de 18,2% em relação ao Dólar em 2003, 8,1% em 2004, 11,8% em 2005, 8,7% em 2006 e 9,9% nos primeiros seis meses de 2007. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar irá permanecer nos níveis atuais.

A apreciação do Real contra o Dólar poderá levar a uma deterioração das contas-correntes do País e do balanço de pagamentos, assim como a uma redução no crescimento das exportações.

Por outro lado, as depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que podem afetar adversamente a economia brasileira, nosso resultado operacional e financeiro, bem como o preço de mercado de nossas Ações.

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em outros mercados emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as nossas ações ordinárias, nosso acesso aos recursos financeiros e diminuir o valor de mercado de nossas Ações.

O mercado de títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado, em vários graus, pela economia e condições do mercado global, especialmente pelos países da América Latina e outros mercados emergentes. Ainda que as condições econômicas sejam diferentes em cada país, a reação dos investidores aos acontecimentos em um país pode levar o mercado de capitais de outros países a sofrer flutuações. Eventos políticos, econômicos e sociais ocorridos em outros países podem ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras.

Recentemente a BOVESPA e outros índices de mercados emergentes caíram em razão da incerteza econômica global e indicações de pressões inflacionárias. Não há garantia de que o mercado de capitais internacional permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive pelas nossas Ações. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente o valor de mercado das Ações e dificultar nossa habilidade de acessar os mercados de capitais e financiar nossas operações no futuro em termos aceitáveis ou não.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado em geral e pelas condições econômicas internacionais, especialmente as condições econômicas nos Estados Unidos da América. As cotações das ações listadas na BOVESPA, por exemplo, têm se mostrado historicamente sensíveis às flutuações das taxas de juros e dos principais índices de ações dos Estados Unidos da América.

A ocorrência de um ou mais desses fatores poderá afetar adversamente o valor de mercado das nossas ações ordinárias e dificultar o nosso acesso, no futuro, ao mercado de capitais e financeiro em condições aceitáveis ou sob quaisquer condições.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição Atual do Capital Social

Na data deste Prospecto, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R$89.109.252,00 representado por 29.703.084 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Após a Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar as Ações Suplementares, o capital social será de R$321.568.171,00, composto por 50.835.713 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

O quadro seguinte contém informações sobre a quantidade de Ações detidas por acionistas da Companhia, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta:

	Antes da Oferta[1]		Após a Oferta[1]	
Acionista	**Ações ON**	**(%)**	**Ações ON**	**(%)**
Hélio Borenstein S.A.	22.928.165	77,19	22.928.165	45,10
Henrique Borenstein	4.455.461	15,00	4.455.461	8,76
Henry Borenstein	2.298.475	7,74	2.298.475	4,52
Nelson Duarte	20.979	0,07	20.979	0,04
Outros	4	0,00	21.132.633	41,57
Total	**29.703.084**	**100,00**	**50.835.713**	**100,00%**

(1) Sem considerar o Exercício da Opção de Ações Suplementares.

Descrição da Oferta

A Oferta compreende a distribuição pública primária de 21.132.629 novas Ações emitidas pela Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações ("Oferta").

Os Coordenadores realizarão a Oferta no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, com a prestação de garantia firme de liquidação, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Helbor Empreendimentos S.A. a ser celebrado entre a Companhia, os Coordenadores e a CBLC, em conformidade com os termos da Instrução CVM 400 ("Contrato de Colocação").

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações (i) nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados ("Investidores Institucionais Qualificados"), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Comission* ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933* ("*Securities Act*") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para *non U.S. Persons*, de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e em conformidade com os procedimentos previstos na *Regulation S,* editada pela SEC ("Investidores Estrangeiros" e, em conjunto com os Investidores Qualificados, "Investidores Institucionais Estrangeiros"), desde que tais Investidores Institucionais Estrangeiros sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei 4.131, de três de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Resolução 2.689") e da Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 325"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Para tanto, o Bradesco Securities Inc. e o UBS Securities LLC ("Agentes de Colocação Internacional") realizarão, exclusivamente no exterior, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Institucionais Estrangeiros, em conformidade com o contrato de colocação internacional ("*Placement Facilitation Agreement*"), celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional. Nenhuma oferta de Ações nos Estados Unidos da América ou outro país que não o Brasil está sendo ou será realizada com base no Prospecto Definitivo. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas, pagas e liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores.

O montante de Ações objeto da Oferta poderá ser acrescido de um lote suplementar de até 3.169.894 Ações, equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção para subscrição de tais Ações Suplementares outorgada pela Companhia aos Coordenadores, a ser exercida pelo Coordenador, após consulta ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia, com a exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida pelo Coordenador, após a assinatura do Contrato de Colocação e prévia consulta ao Coordenador Líder, no prazo de até 30 dias contados do primeiro dia útil seguinte à data da publicação do Anúncio de Início, inclusive.

De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores, após a concessão do registro de distribuição pública primária pela CVM, da publicação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo, distribuirão as Ações objeto da Oferta no Brasil, em conformidade com a Instrução CVM 400, em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de liquidação, sem solidariedade entre si. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* (abaixo definido) e assinado o Contrato de Colocação.

Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários Objeto da Oferta Brasileira

Na hipótese de não haver exercício da Opção de Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade de Ações	Preço por Ação (R$)	Montante (R$)	Recursos Líquidos (R$)[(1)]
Companhia	21.132.629	11,00	232.458.919,00	220.214.002,56
Total	**21.132.629**	**11,00**	**232.458.919,00**	**220.214.002,56**

(1) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Na hipótese de ser integralmente exercida a Opção de Ações Suplementares:

Ofertante	Quantidade de Ações	Preço por Ação (R$)[(1)]	Montante (R$)[(1)]	Recursos Líquidos (R$)[(1)]
Companhia	24.302.523	11,00	267.327.753,00	253.862.427,37
Total	**24.302.523**	**11,00**	**267.327.753,00**	**253.862.427,37**

(1) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, o preço de emissão por Ação será de R$11,00. O Preço por Ação foi fixado após conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido pelos Coordenadores, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificada, tendo em vista que o valor de mercado das Ações a serem emitidas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens de subscrição no contexto da Oferta, e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, III da Lei das Sociedades por Ações. Ademais, pode ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (abaixo definido) durante o Procedimento de *Bookbuilding* até o limite máximo de 10% do valor da Oferta, o que pôde afetar a formação do preço e a liquidez das Ações. Os Investidores Não-Institucionais que efetuarem Pedidos de Reserva não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participaram do processo de determinação do Preço por Ação.

A seguir são apresentados montantes das comissões e dos recursos líquidos dessas comissões a serem recebidos pela Companhia, calculados considerando o Preço por Ação:

	Preço por Ação (R$)	**Comissões (R$)**	**Recursos líquidos para a Companhia (R$)[(1)]**
Por Ação	11,00	8.136.062,17	224.322.856,84

(1) Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta serão pagos e/ou suportados pela Companhia. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas	**Valor (R$)[(1)]**	**Relação ao Valor Total da Oferta (%)[(1)]**
Comissão de Coordenação	1.627.212,43	0,70
Comissão de Colocação	4.881.637,30	2,10
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	1.627.212,43	0,70
Total de Comissões	**8.136.062,17**	**3,50**
Taxa de Registro e Listagem da Oferta	86.516,28	0,04
Despesas com advogados e consultores	2.210.000,00	0,95
Despesas com publicidade da Oferta	602.338,00	0,26
Despesas com auditoria externa	310.000,00	0,13
Outras Despesas	900.000,00	0,39
Total de Despesas	**4.108.854,28**	**1,77**
Total de Comissões e Despesas	**12.244.916,45**	**5,27**

(1) Sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Aprovações Societárias

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 2 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Estado de S. Paulo" em 10 de abril de 2007 e em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 8 de outubro de 2007 e publicada nesses mesmos jornais, em 9 de outubro de 2007, foram aprovados: (i) os termos e condições da Oferta; (ii) a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição de Ações da Oferta; e (iii) a outorga de Opção de Ações Suplementares aos Coordenadores. A correspondente fixação do Preço por Ação, a determinação da quantidade de Ações a serem emitidas e o respectivo aumento de capital da Companhia foram aprovados pelo Conselho de Administração antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

Público Alvo da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que aderiram ao Contrato de Colocação por meio da celebração de Termos de Adesão ao Contrato de Colocação com os Coordenadores ("Coordenadores Contratados") e com as Corretoras Consorciadas (conforme abaixo definido), realizarão a distribuição das Ações, nos termos da Instrução CVM 400 e conforme previsto no Contrato de Colocação, por meio de (i) oferta de varejo ("Oferta de Varejo"); e (ii) oferta institucional ("Oferta Institucional"), observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, segmento de listagem de ações da BOVESPA ("Novo Mercado").

A Oferta de Varejo será realizada junto a investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais (conforme abaixo definido), e clubes de investimento registrados na BOVESPA, em ambos os casos, que realizem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico destinado à subscrição de Ações ("Pedido de Reserva"), observado, para tais investidores, o valor mínimo de investimento de R$3 mil e o valor máximo de investimento de R$300 mil ("Investidores Não-Institucionais"). Além dos Coordenadores e dos Coordenadores Contratados, poderão ainda realizar a distribuição das Ações objeto da Oferta de Varejo as sociedades corretoras membros da BOVESPA que aderirem ao Contrato de Colocação por meio da celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Colocação com os Coordenadores ("Corretoras Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores e os Coordenadores Contratados, "Instituições Participantes da Oferta").

A Oferta Institucional será realizada junto a pessoas físicas e jurídicas, inclusive clubes de investimento registrados na BOVESPA, que coloquem ordens específicas referentes a valores de investimento que excedam o limite máximo estabelecido para os Investidores Não-Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, carteiras de valores mobiliários, pessoas jurídicas com patrimônio líquido superior a R$5.000.000,00 e Investidores Institucionais Estrangeiros que invistam no Brasil segundo as normas da Lei 4.131, da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325 ("Investidores Institucionais").

Procedimentos da Oferta Brasileira

Os Coordenadores, com a expressa anuência da Companhia, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Companhia, observado que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco dos investidores, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores.

Oferta de Varejo

O montante de no mínimo 10% ou no máximo 20% do total das Ações da Oferta, excluindo as Ações Suplementares, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não-Institucionais, nas condições a seguir expostas:

(a) os Investidores Não-Institucionais interessados puderam realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nos endereços indicados no Aviso ao Mercado, mediante o preenchimento de Pedido de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (h), (i) e (j) abaixo, no período compreendido entre 17 de outubro de 2007 e 22 de outubro de 2007, inclusive ("Período de Reserva"), observado o valor mínimo de investimento de R$3 mil e o valor máximo de investimento de R$300 mil por Investidor Não-Institucional. O Investidor Não-Institucional que seja (i) controlador ou administrador da Companhia, (ii) controlador ou administrador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) Sócios Participantes nas SCPs, (iv) outra pessoa vinculada à Oferta, ou (v) cônjuge ou companheiro das pessoas referidas nos itens "i" "ii" "iii" e "iv", bem como seu ascendente, descendente e colateral até o segundo grau ("Pessoas Vinculadas"), deverão ter indicado, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada;

(b) cada Investidor Não-Institucional pôde estipular, no respectivo Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação como condição de eficácia do seu Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Caso o Investidor Não-Institucional tenha optado por estipular um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva e o Preço por Ação tenha sido fixado em valor superior ao preço máximo por Ação estipulado pelo investidor, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;

(c) a quantidade de Ações subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não-Institucionais serão informados a cada Investidor Não-Institucional até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de publicação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo;

(d) cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (c) acima, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;

(e) na Data de Liquidação, após confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Ações na conta de liquidação da CBLC e a verificação de que a Companhia efetuou o depósito das Ações objeto da Oferta junto ao serviço de custódia da CBLC, a CBLC, em nome de cada uma das Instituições Participantes da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ela tenha feito a reserva, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (h), (i) e (j) abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item (g). Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações;

(f) tendo a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não-Institucionais sido igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais destinadas a Investidores Institucionais;

(g) tendo a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não-Institucionais sido superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado o rateio de tais Ações entre todos os Investidores Não-Institucionais. O critério de rateio será a divisão igualitária e sucessiva das Ações objeto da Oferta de Varejo, entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até que se esgote a quantidade de Ações destinada prioritariamente à colocação junto aos Investidores Não-Institucionais. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores, de comum acordo com a Companhia, a quantidade de Ações destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de rateio previsto neste item (g);

(h) exclusivamente na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não-Institucional ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor Não-Institucional desistir do Pedido de Reserva após o início do Prazo de Distribuição. Nesta hipótese, o Investidor Não-Institucional deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta, conforme dados abaixo) até as 15:00 horas do 5º (quinto) dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, em conformidade com os termos do respectivo Pedido de Reserva, que será então cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor Não-Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário estipulados, deverá efetuar o pagamento pela subscrição das Ações objeto de seu Pedido de Reserva;

(i) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, ou na hipótese de resilição do Contrato de Colocação, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Participantes da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de aviso ao mercado, aos Investidores Não-Institucionais de quem tenham recebido Pedido de Reserva;

(j) na hipótese de haver descumprimento, por qualquer um dos Coordenadores Contratados ou das Corretoras Consorciadas, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, tal Coordenador Contratado ou Corretora Consorciada deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido. O Coordenador Contratado ou a Corretora Consorciada a que se refere este item (j) deverá informar imediatamente, sobre o referido cancelamento, os Investidores Não-Institucionais de quem tenham recebido Pedido de Reserva; e

(l) caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (d) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos do item (h) ou tenha seu Pedido de Reserva cancelado nos termos dos itens (i) e (j) acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de cinco dias úteis contados, respectivamente, a partir do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva ou do cancelamento da Oferta e/ou do Pedido de Reserva.

Qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja uma Pessoa Vinculada, será cancelado pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações da Oferta, não computadas as Ações Suplementares.

Os Investidores Não-Institucionais deverão realizar a subscrição das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com o procedimento descrito acima.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não-Institucionais titulares de conta-corrente bancária ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Recomenda-se aos Investidores Não-Institucionais que verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá a manutenção de recursos em conta de investimento aberta e/ou mantida junto a ela, para fins de garantia do Pedido de Reserva efetuado.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva nos termos do item acima, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores e dos Coordenadores Contratados, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimo ou máximo de investimento, exceto para pessoas físicas e determinadas pessoas jurídicas, além de clubes de investimento, cujos valores de investimento devem exceder o montante de R$300 mil a fim de que sejam consideradas Investidores Institucionais. Caso o número de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados no âmbito da Oferta de Varejo, nos termos e condições descritas acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia e dos Coordenadores, levando em consideração o disposto no plano de distribuição descrito acima, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações, excluídas as Ações Suplementares, não será permitida a colocação de Ações a investidores da Oferta Institucional que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição das Ações objeto da Oferta mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das Ações. Os Investidores Institucionais Estrangeiros deverão realizar a subscrição e integralização das Ações através dos mecanismos previstos na Lei 4.131, Resolução CMN 2.689 e Instrução CVM 325.

Prazos

O prazo para a distribuição das Ações objeto da Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de Início e será encerrado na data de publicação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ("Prazo de Distribuição").

A liquidação física e financeira da Oferta está prevista para ser realizada no terceiro dia útil após a data de publicação do Anúncio de Início ("Data de Liquidação"), exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação ocorrerá dentro do prazo de até três dias úteis contados a partir da data do exercício da Opção de Ações Suplementares.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Cronograma da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da publicação do Aviso ao Mercado:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista[(1)]
1.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Corretoras Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das Apresentações de *Roadshow* Início do Procedimento de *Bookbuilding*	09/10/2007
2.	Publicação do Aviso ao Mercado (com logotipos das Corretoras Consorciadas) Início do Período de Reserva (inclusive para Pessoas Vinculadas e Sócios das SCPs)	17/10/2007
3.	Encerramento do Período de Reserva	22/10/2007
4.	Encerramento das Apresentações de *Roadshow* Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação, do *Placement Facilitation Agreement* e de outros contratos relacionados à Oferta	24/10/2007
5.	Publicação de Comunicado ao Mercado informando novo cronograma Prazo para desistência da Oferta para Investidores Não-Institucionais Disponibilização do Prospecto Definitivo Concessão do Registro da Oferta	25/10/2007
6.	Publicação do Anúncio de Início	26/10/2007
7.	Início da Negociação das Ações na BOVESPA Início do Prazo de Exercício da Opção de Ações Suplementares	29/10/2007
8.	Data de Liquidação	31/10/2007
9.	Fim do Prazo para o Exercício da Opção de Ações Suplementares	27/11/2007
10.	Liquidação das Ações Suplementares	30/11/2007
11.	Publicação do Anúncio de Encerramento	03/12/2007

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e adiamentos, a critério dos Coordenadores e da Companhia.

Contrato de Colocação e *Placement Facilitation Agreement*

De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores, após a concessão dos registros de distribuição pública primária pela CVM, publicação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo, distribuirão as Ações objeto da Oferta no Brasil, em conformidade com a Instrução CVM 400, em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de liquidação.

A Companhia também celebrou, em 24 de outubro de 2007, com os Agentes de Colocação Internacional, o contrato de colocação internacional ("*Placement Facilitation Agreement*"), segundo o qual os Agentes de Colocação Internacional realizarão esforços de venda de Ações no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil e Comissão de Valores Mobiliários, em conformidade com o disposto nas isenções de registro previstas na *Rule 144A* e na *Regulation S*, ambos do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América.

O Contrato de Colocação e o *Placement Facilitation Agreement* estabelecem que as obrigações dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional estão sujeitas a determinadas condições, como (i) a entrega de opiniões legais por seus assessores jurídicos; (ii) a assinatura de contratos de *Lock-up* pela Companhia e pelos Administradores da Companhia; e (iii) a emissão de *comfort letter* pelos auditores independentes da Companhia relativa às demonstrações contábeis consolidadas e às demonstrações contábeis consolidadas pro forma e demais informações financeiras da Companhia contidas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Colocação e o *Placement Facilitation Agreement*, obrigamo-nos a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As Ações serão ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço por Ação a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Em especial, o *Placement Facilitation Agreement* apresenta cláusulas de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para indenizá-los no caso de que eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de declaração inverídica ou alegada declaração inverídica, ou omissão ou alegada omissão da Companhia sobre fato relevante no *Preliminary Confidencial Offering Circular* datado da data deste Prospecto, ou, ainda, em sua versão definitiva. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a estas questões, eles poderão ter direito a regresso contra a Companhia por conta destas cláusulas de indenização. Adicionalmente, o *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos da América, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Não obstante qualquer disposição em contrário, a subscrição das Ações ocorrerá exclusivamente no Brasil.

Cópia do Contrato de Colocação poderá ser obtida junto aos Coordenadores e à CVM, nos endereços indicados no item "Informações Complementares" abaixo a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

Adicionalmente, a Companhia possui operações de financiamento com instituições financeiras integrantes do grupo Bradesco, mesmos grupo controlador do Coordenador Líder. Para maiores informações sobre empréstimos entre a Companhia e as instituições financeiras integrantes do grupo Bradesco, ver a seção "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Endividamento", página 111 deste Prospecto.

Informações Detalhadas sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação dos Coordenadores de subscreverem, de forma não solidária e em suas respectivas proporções estabelecidas no Contrato de Colocação, pelo Preço por Ação a constar do Prospecto Definitivo, na Data de Liquidação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre o número de Ações da Oferta objeto de garantia firme de liquidação por ele prestada e o número de Ações da Oferta efetivamente colocadas junto a investidores e liquidadas no mercado. Tal garantia é vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* (abaixo definido) e assinado o Contrato de Colocação.

Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, até o limite máximo do Preço por Ação, ressalvada a atividade de estabilização realizada nos termos do Contrato de Estabilização. A garantia firme será prestada na proporção abaixo definida.

Ações Objeto da Garantia Firme	Percentual da Oferta	Quantidade de Ações
Banco Bradesco BBI S.A.	50%	10.566.315
Banco UBS Pactual S.A.	50%	10.566.314
Total	**100%**	**21.132.629**

Estabilização do Preço das Ações

O Coordenador, por intermédio da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações, no prazo de até 30 dias a contar da data de início de negociação das Ações na BOVESPA, ou seja, no primeiro dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente aprovado pela BOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Cópia do Contrato de Estabilização poderá ser obtida junto aos Coordenadores e à CVM, nos endereços indicados no item "Informações Complementares" abaixo, a partir da data da publicação do Anúncio de Início.

Característica das Ações

As Ações conferem a seus titulares os seguintes direitos:

- direito de voto nas Assembléias Gerais da Companhia;
- direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- em caso de alienação a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, direito de alienação de suas Ações da Companhia nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante;
- todos os demais direitos assegurados às Ações da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado da Bovespa, no Estatuto Social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações; e
- atribuição integral de dividendos, juros sobre capital próprio e todos os outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação.

As Ações de emissão da Companhia serão listadas no segmento Novo Mercado da BOVESPA sob o símbolo "HBOR3", e serão negociadas no dia seguinte à data de publicação do Anúncio de Início.

Restrições à Negociação de Ações (*Lock-Up*)

De acordo com as regras do Novo Mercado, por um período de seis meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações da Companhia, contados da presente data, os acionistas controladores e os diretores e conselheiros da Companhia não podem vender e/ou ofertar à venda ações de emissão da Companhia, ou derivativos lastreados nessas ações. Após o período inicial de seis meses, os acionistas controladores, conselheiros e diretores não podem vender ou ofertar mais de 40% de suas ações ordinárias, ou derivativos lastreados em ações de emissão da companhia de que eram titulares, imediatamente após a efetivação da distribuição anteriormente mencionada, por seis meses adicionais.

Estas disposições de restrição de venda de ações se aplicam a quaisquer espécies de ações da Companhia e a valores mobiliários conversíveis em, permutáveis por ou que admitam pagamento mediante entrega de ações bem como derivativos nelas lastreados.

Não obstante as restrições acima descritas, a Companhia poderá transferir, em operações privadas, ações de sua emissão que detenham, desde que os respectivos adquirentes subroguem-se em todas as obrigações da Companhia, conforme o caso, oriundas dos Instrumentos de *Lock-up*.

Operações com Derivativos (*Total Return Swap*)

O UBS AG, London Branch, e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de *total return swap*). O UBS AG, London Branch, e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em ações representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor da economia em que atua, aos seus acionistas, e o ambiente macroeconômico do Brasil descritos neste Prospecto e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Companhia poderá requerer que a CVM os autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resulte em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia. Adicionalmente, a Companhia poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do jornal O Estado de S. Paulo, veículo também usado para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Retificação").

Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que indicarem em campo específico estarem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, sendo permitida a dedução do valor relativo à CPMF, caso aplicável.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de seu cancelamento e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de escrituração das Ações é o Banco Bradesco S.A.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, o Controlador do Coordenador Líder (Banco Bradesco S.A.) possui relacionamento próximo com a Companhia e suas controladas através de transações comerciais usuais no mercado financeiro por meio de operações de banco comercial e banco de investimentos, tais como operações de financiamento (crédito imobiliário, fianças e conta garantida), serviço de folha de pagamento, inclusive com a manutenção de um PAB na sede da Companhia, prestação de serviço de cobrança e aplicação em títulos de capitalização. Atualmente a Companhia é parte em cinco contratos de abertura de crédito com garantia hipotecária celebrados com o Banco Bradesco S.A., para construção e incorporação de empreendimentos. Tais contratos representam aproximadamente 21,37% do total da dívida com financiamentos da Companhia e são garantidos por hipoteca sobre as Unidades construídas, bem como penhor sobre os direitos de crédito originados na venda de tais Unidades. Ver "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Endividamento", página 111 deste Prospecto. O Sr. Henrique Borenstein detém participação acionária do Banco Bradesco S.A. O Banco Bradesco S.A. é também a instituição contratada para a prestação de serviços de escrituração das ações da Companhia.

Ademais, o Banco Bradesco S.A. subscreveu, em 21 de agosto de 2007, uma debênture de lote único e indivisível no valor de R$150,0 milhões, emitida pela Companhia. Sobre o saldo do valor nominal unitário da debênture incidirão juros à taxa de 106,5% do CDI e a debênture terá prazo de vencimento de sete anos.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador

Exceto no que se refere à Oferta, o Coordenador não possui atualmente qualquer relacionamento com a Companhia. Entretanto, a Companhia poderá, no futuro, contratar o Coordenador ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, financiamentos,emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Contratado

Além da presente Oferta, o Banco Safra de Investimento S/A e as demais instituições financeiras integrantes do Grupo Safra não mantiveram, até a presente data, relacionamentos comerciais com a Companhia. No âmbito da Oferta, exceto as comissões descritas neste Prospecto, o Banco Safra de Investimento S/A não receberá nenhum valor adicional.

Informações Complementares

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomarem qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a leitura cuidadosa deste Prospecto, à disposição dos interessados, a partir de 26 de outubro de 2007, nos endereços das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da BOVESPA abaixo indicados. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a elas inerentes.

O Aviso ao Mercado foi publicado em nove de outubro de 2007 intencionalmente sem a indicação das Corretoras Consorciadas e foi republicado em 17 de outubro de 2007, com o exclusivo objetivo de apresentar uma relação completa das Corretoras Consorciadas, a partir de cuja data puderam ser obtidas informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas no *website* da CBLC (www.cblc.com.br).

Coordenador Líder e Bookrunner

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Sr. João Carlos Zani
Av. Paulista 1450, 8º andar
01310-917 – São Paulo, SP, Brasil
Tel.: (11) 2178-4800
Fax: (11) 2178-4880
Site: www.shopinvest.com.br/ofertaspublicas

O Coordenador Líder esclarecerá quaisquer dúvidas referentes à Oferta, inclusive para fins do disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso III, da Instrução CVM 400.

Coordenador e Bookrunner

BANCO UBS PACTUAL S.A.
At.: Sr. Fabio Nazari
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 9º andar
04538-905 São Paulo – SP
Tel.: (0xx11) 3383-2000
Fax: (0xx11) 3383-2001
Site: www.ubs.com/1/p/ubslatinamerica/capital_markets.html

Coordenadores Contratados

BANCO SAFRA DE INVESTIMENTO S.A.
At.: Sr. Paulo Arruda
Avenida Paulista, 2100
01310-930 São Paulo – SP
Tel.: (0xx11) 3175-9372
Fax: (0xx11) 3175-7537
Site: www.safrabi.com.br

Corretoras Consorciadas

Informações adicionais sobre as Corretoras Consorciadas poderão ser obtidas no *website* da CBLC (www.cblc.com.br).

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Considerando o Preço por Ação estipulado na capa deste Prospecto, ou seja, R$11,00, estimamos receber recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões e despesas que estimamos serem devidas por nós no âmbito da Oferta, no montante de, aproximadamente, R$220,2 milhões.

Estimamos destinar os recursos captados com a Oferta na proporção indicada na tabela abaixo:

Destinação	**Percentual Estimado**	**Valor Estimado**
Aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos	até 60%	R$132.128.401,53
Contas a pagar[(1)]	até 20%	R$44.042.800,52
Construção de empreendimentos lançados	até 13%	R$28.627.820,33
Outros	até 7%	R$15.414.980,18
Total	**100%**	**R$220.214.002,56**

(1) Refere-se ao pagamento de parcela das obrigações da Companhia perante os Sócios Participantes nas SCPs, oriundas da aquisição, pela Companhia, em 2 de março de 2007, das participações desses Sócios em determinadas SCPs. Para mais informações, ver "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais — Obrigações Contratuais", na página 115 deste Prospecto, e "Operações com Partes Relacionadas — SCPs", na página 193 deste Prospecto.

O impacto dos recursos na nossa situação patrimonial encontra-se na tabela da seção "Capitalização", na coluna "Ajustado". O impacto nos resultados será a redução do nosso endividamento líquido, e o maior nível de disponibilidade de recursos para investimentos.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

- Capitalização
- Diluição
- Informações Financeiras Selecionadas
- Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais
- Informações sobre o Mercado e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos
- Visão Geral do Setor Imobiliário
- Nossos Negócios
- Administração da Companhia
- Descrição do Capital Social
- Dividendos e Política de Dividendos
- Principais Acionistas
- Práticas de Governança Corporativa
- Operações com Partes Relacionadas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta informações sobre o nosso caixa, disponibilidades e aplicações financeiras, endividamento total e estrutura de capital em 30 de junho de 2007, tal como ajustados para refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R$220,2 milhões, com base no preço de R$11,00 por Ação, indicado na capa deste Prospecto, provenientes da emissão de 21.132.629 Ações no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício integral da Opção de Ações Suplementares. As informações descritas abaixo foram extraídas de nossas demonstrações contábeis consolidadas oficiais de 30 de junho de 2007.

A tabela a seguir deve ser lida em conjunto com as Seções "Resumo das Demonstrações Contábeis", "Informações Financeiras Selecionadas" e "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" e as nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma auditadas, e respectivas notas explicativas, incluídas neste Prospecto.

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007	
	Efetivo	**Ajustado**
	(Em R$ milhares, exceto quando indicado de outra forma)	
Total de empréstimos e financiamentos	**52.127**	**52.127**
Empréstimos e financiamentos – curto prazo	30.741	30.741
Empréstimos e financiamentos – longo prazo	21.386	21.386
Aquisições de participações societárias a pagar	**127.923**	**127.923**
Patrimônio líquido	**103.037**	**323.251**
Capital social	89.109	321.568
Lucros acumulados	13.928	1.683
Capitalização total[(1)]	**283.087**	**503.301**

(1) Capitalização total corresponde à soma total de empréstimos, aquisições de participações societárias e financiamentos e o total do patrimônio líquido.

DILUIÇÃO

Em 30 de junho de 2007, o valor do nosso patrimônio líquido era de R$103,0 milhões e o valor patrimonial por Ação correspondia, na mesma data, a R$1,16 por Ação, ou R$3,47 por Ação, se considerada nossa base acionária após o grupamento de ações aprovado em nossa assembléia geral extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007. Esse valor patrimonial representa o valor contábil total dos nossos ativos menos o valor contábil total do nosso passivo, dividido pelo número total de nossas Ações em 30 de junho de 2007.

Considerando-se a subscrição das 21.132.629 Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, pelo Preço por Ação de R$11,00 após a dedução das comissões e despesas que estimamos serem devidas por nós no âmbito da Oferta, o valor do nosso patrimônio líquido estimado, em 30 de junho de 2007, seria de, aproximadamente, R$323,3 milhões, ou R$6,36 por Ação. Considerando o Preço por Ação acima, a efetivação da Oferta representaria um aumento imediato do valor patrimonial contábil por Ação correspondente a R$2,89 por Ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por Ação, em 30 de junho de 2007, de R$4,64 para os novos investidores, adquirentes de Ações no contexto da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o preço por Ação pago pelos novos investidores e o valor patrimonial contábil por Ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

A tabela a seguir ilustra essa diluição, sem considerar as Ações Suplementares, mas já considerando os efeitos da diluição máxima que seria causada pelo exercício das opções de compra de ações por nossos administradores e empregados:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007	
	Efetiva	**Ajustado**
	(Em R$, exceto quando indicado de outra forma)	
Preço por Ação	11,00	11,00
Valor patrimonial por ação em 30 de junho de 2007	3,47[(1)]	3,47[(1)]
Aumento do valor patrimonial por ação atribuído aos acionistas existentes	2,89	2,59
Valor patrimonial por ação após a Oferta	6,36	6,06
Diluição por ação para os novos investidores	4,64	4,94
Percentual de diluição por ação para os novos investidores	42,2%	44,9%

(1) Ajustado para refletir o grupamento de ações, à razão 3:1, aprovado na assembléia geral extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007.

O Preço por Ação não guarda relação com o valor patrimonial e foi fixado com base no Procedimento de *Bookbuilding* realizado junto aos Investidores Institucionais.

Na Oferta, nossos atuais acionistas que optarem por não subscrever o montante proporcional de Ações necessário à manutenção da respectiva participação no nosso capital social, sofrerão uma diluição acionária imediata, passando de, aproximadamente, 100% de participação no nosso capital total para 58,43% de participação.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, nossos acionistas aprovaram um plano de opção de compra de ações ("Plano de Opção"), segundo o qual nosso Conselho de Administração estabeleceu, em reunião realizada em 8 de outubro de 2007, dois programas de opção de compra de ações ordinárias de nossa emissão ("Programas de Opção"), com as seguintes características:

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

- O segundo Programa de Opção prevê que, das opções outorgadas no âmbito deste Programa, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do terceiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do quarto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do quinto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão. O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do segundo Programa de Opção será equivalente ao Preço por Ação, corrigido pela variação do IPC-A. Até a presente data, não foram outorgadas ações no âmbito do segundo Programa de Opção.

Abaixo descrevemos o efeito de diluição societária e econômica estimada dos dois Programas de Opções:

Diluição Societária do Primeiro Programa de Opção

Conforme informado acima, 50% das opções do primeiro Programa de Opção poderão ser exercidas a partir do final do primeiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes a partir do final do segundo ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, por um preço equivalente ao menor valor entre (i) o Preço por Ação e (ii) 80% da média ponderada dos últimos 30 pregões anteriores à comunicação de exercício das opções. Até a presente data, não foram outorgadas opções no âmbito do Primeiro Programa de Opção.

Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos da diluição societária potencial relacionada ao exercício das opções do primeiro Programa de Opção, assumindo-se um limite máximo para a outorga de opções para a compra de ações ordinárias representativas de até 1% de nosso capital social, caso os eventuais outorgados pudessem exercer a totalidade das suas opções na data do Anúncio de Início e subscrevessem a totalidade das ações contempladas pelas opções do primeiro Programa, verificaríamos uma diluição de 0,98% de nosso capital social e, nessa proporção, da participação acionária de cada acionista da Companhia naquela data, incluindo a participação de qualquer investidor que decida subscrever nossas Ações no âmbito desta Oferta.

Diluição Societária do Segundo Programa de Opção

Conforme informado acima, 25% das opções do segundo Programa de Opção poderão ser exercidas a partir do final do terceiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, 25% das opções do segundo Programa de Opção poderão ser exercidas a partir do final do quarto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidos a partir do final do quinto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, por um preço equivalente ao Preço por Ação, corrigido pela variação do IPC-A.

Não obstante, apenas para fins de análise dos efeitos da diluição societária potencial relacionada ao exercício das opções do segundo Programa de Opção, assumindo-se um limite máximo para a outorga de opções para a compra de ações ordinárias representativas de até 4% de nosso capital social, caso os eventuais outorgados pudessem exercer a totalidade das opções objeto desse Programa na data do Anúncio de Início e subscrevessem a totalidade das ações contempladas pelas opções do segundo Programa, verificaríamos uma diluição de 3,85% de nosso capital social e, nessa proporção, da participação acionária de cada acionista da Companhia naquela data, incluindo a participação de qualquer investidor que decida subscrever nossas Ações no âmbito desta Oferta.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

Apresentamos a seguir nossas informações financeiras consolidadas selecionadas para cada um dos exercícios ou períodos indicados. As informações financeiras apresentadas abaixo devem ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma e respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" e "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais".

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstrações de resultados relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2006 foram extraídas de nossas demonstrações contábeis anuais e semestrais pro forma, preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, auditadas ou objeto de revisão especial, conforme o caso, pela Terco Grant Thornton, de acordo com as Normas de Auditoria aplicáveis no Brasil, incluídas neste Prospecto. Nossas informações financeiras consolidadas referentes ao balanço patrimonial e demonstração de resultados relativos ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2007 foram extraídas de nossas demonstrações contábeis semestrais, já sob seu formato oficial, preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, objeto de revisão especial pela Terco Grant Thornton, de acordo com as Normas de Auditoria aplicáveis no Brasil.

Demonstração de resultados

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004[1]	2005[1]	2006[1]	2006[1]	2007
			(Em R$ milhares)		
Receita operacional bruta					
Com venda de imóveis	118.767	138.812	153.488	70.712	122.164
Descontos/cancelamentos de vendas	(5.334)	(5.272)	(5.770)	(3.946)	(4.905)
Deduções da receita	(4.505)	(5.958)	(6.189)	(2.499)	(4.220)
Receita Operacional Líquida	**108.928**	**127.582**	**141.529**	**64.267**	**113.039**
Custos Operacionais					
Com venda de Imóveis	(65.867)	(83.973)	(93.444)	(43.126)	(78.454)
Lucro Bruto	**43.061**	**43.609**	**48.085**	**21.141**	**34.585**
Receitas (Despesas) Operacionais					
Gerais e Administrativas	(6.062)	(6.896)	(11.417)	(5.806)	(6.888)
Comerciais	(7.175)	(8.605)	(8.505)	(4.096)	(6.291)
Despesas tributárias	(1.865)	(3.140)	(2.960)	(1.380)	(2.162)
Despesas financeiras	(3.017)	(4.014)	(4.769)	(2.223)	(3.763)
Receitas financeiras	2.177	2.411	2.286	1.449	2.780
Outras receitas e (despesas) operacionais	(1.114)	656	114	1.846	1.144
Resultado Operacional	**26.005**	**24.021**	**22.834**	**10.931**	**19.405**
Resultado não operacional					
Outras receitas não operacionais	1.847	4	142	26	35
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	27.852	24.025	22.976	10.957	19.440
Imposto de renda e contribuição social	(3.651)	(3.658)	(4.243)	(2.007)	(4.761)
Resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas	24.201	20.367	18.733	8.950	14.679
Participação de minoritários em controladas	(5.333)	(2.617)	(1.430)	(931)	(751)
Lucro líquido do exercício	**18.868**	**17.750**	**17.303**	**8.019**	**13.928**
Lucro por ação	0,6962	0,6550	0,6385	0,2959	0,1563

[1] Informações financeiras pro forma.

Balanços patrimoniais

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	
	2004[1]	2005[1]	2006[1]	2006[1]	2007
			(Em R$ milhares)		
ATIVO					
Circulante					
Disponibilidades	22.504	23.035	32.071	37.570	25.146
Contas a receber	44.064	42.668	46.331	25.020	47.288
Imóveis a comercializar	79.998	91.214	107.389	103.712	118.496
Créditos diversos	7.370	7.996	9.470	8.017	6.469
Impostos e contribuições a recuperar	1.949	2.582	1.209	1.005	856
Despesas com vendas a apropriar	6.845	7.703	14.123	10.421	20.197
Total do ativo circulante	**162.730**	**175.198**	**210.593**	**185.745**	**218.452**
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	38.174	48.338	54.133	63.032	90.673
Depósitos judiciais	574	2.752	3.131	3.131	3.587
Outros ativos	94	202	935	1.072	1.244
Total	**38.842**	**51.292**	**58.199**	**67.235**	**95.504**
Permanente					
Investimento	24.596	34.274	61.431	55.689	61.431
Imobilizado	1.048	981	1.283	1.207	1.302
Total do ativo não circulante	**64.486**	**86.547**	**120.913**	**124.131**	**158.237**
Total do Ativo	**227.216**	**261.745**	**331.506**	**309.876**	**376.689**
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Circulante					
Fornecedores	2.759	4.394	7.215	5.218	7.238
Empréstimos e financiamentos	10.828	18.645	25.785	18.318	30.741
Obrigações trabalhistas e tributárias	3.515	5.670	4.215	4.596	5.776
Adiantamento de clientes	5.852	3.995	6.728	6.446	7.799
Credores por imóveis compromissados	12.847	3.536	11.843	12.465	19.058
Aquisições de participações societárias a pagar	70.091	91.165	127.923	121.060	127.923
Contas a pagar	3.224	5.041	5.353	2.557	3.604
Total do passivo circulante	**109.116**	**132.446**	**189.062**	**170.660**	**202.139**
Passivo não circulante					
Exigível a Longo Prazo					
Empréstimos e financiamentos	16.454	13.605	9.746	16.616	21.386
Impostos e contribuições diferidos	8.752	9.471	10.556	7.987	9.387
Credores por imóveis compromissados	–	1.819	2.620	6.583	11.753
Partes relacionadas	3.173	2.045	6.625	2.045	4.196
Provisão para contingências	2.317	3.116	2.712	3.116	2.712
Total do passivo não circulante	**30.696**	**30.056**	**32.259**	**36.347**	**49.434**
Participação de minoritários em controladas	**26.110**	**22.287**	**21.530**	**20.441**	**22.079**
Patrimônio Líquido					
Capital social	27.100	27.100	27.100	27.100	89.109
Lucros acumulados	34.194	49.856	61.555	55.328	13.928
Total do patrimônio líquido	61.294	76.956	88.655	82.428	103.037
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**227.216**	**261.745**	**331.506**	**309.876**	**376.689**

(1) Informações financeiras pro forma.

Outras informações financeiras e operacionais selecionadas

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004[1]	**2005[1]**	**2006[1]**	**2006[1]**	**2007**
	(Em R$ milhares, exceto porcentagens)				
EBITDA	**27.076**	**25.767**	**25.519**	**11.797**	**20.503**
Margem EBITDA	24,86%	20,20%	18,03%	18,36%	18,14%
Lucro líquido	**18.868**	**17.750**	**17.303**	**8.019**	**13.928**
Margem Líquida	17,32%	13,91%	12,23 %	12,48%	12,32%
Outros Dados Operacionais					
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	7	11	10	4	4
Número de Unidades Lançadas	530	1.311	1.197	208	724
VGV Lançado[2]	191.800	315.800	415.100	127.204	200.803
VGV Lançado Helbor	104.720	198.180	271.236	89.772	147.126
Preço Médio de Lançamento por Metro Quadrado (em R$/m^2)	3.350	3.500	2.910	3.100	3.329
Vendas					
Vendas Contratadas[2]	180.466	230.077	306.965	142.697	267.991
Vendas Contratadas Helbor	103.990	146.764	197.758	102.556	181.048
Número de Unidades Vendidas	755	1.096	951	373	963

(1) Informações financeiras pro forma.
(2) Representa o total dos empreendimentos, independente da nossa participação neles.

Reconciliação entre EBITDA e lucro (prejuízo)

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrados em 30 de junho de	
	2004[1]	**2005[1]**	**2006[1]**	**2006[1]**	**2007**
	(Em R$ milhares)				
Lucro (prejuízo) líquido	18.868	17.750	17.303	8.019	13.928
Imposto de renda e contribuição social	3.651	3.658	4.243	2.007	4.761
Despesas financeiras, líquidas	840	1.603	2.483	774	983
Receitas (despesas) não-operacionais, líquidas	(1.847)	(4)	(142)	(26)	(35)
Participação de minoritários em controladas	5.333	2.617	1.430	931	751
Depreciação e amortização	231	143	202	92	115
EBITDA	**27.076**	**25.767**	**25.519**	**11.797**	**20.503**

(1) Informações financeiras pro forma.

ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS

A discussão a seguir toma por base, e deverá ser lida em conjunto com, nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma e respectivas notas explicativas, incluídas no "Item três — Demonstrações Contábeis" deste Prospecto, com as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Resumo das Demonstrações Contábeis", "Informações Contábeis Selecionadas" e as demais informações contábeis que constam de outras seções deste Prospecto.

Para fins de análise e maior esclarecimento ao potencial investidor, apresentamos abaixo informações mais detalhadas e com maior abertura que nossas demonstrações contábeis incluídas no "Item três — Demonstrações Contábeis" deste Prospecto.

Os resultados de todas as nossas subsidiárias são consolidados em nossas demonstrações contábeis, da seguinte forma: (i) a consolidação das sociedades em que não temos o controle é feita de forma proporcional e; (ii) a consolidação das sociedades em que temos o controle é feita na forma integral, com destaque da parcela dos minoritários.

Introdução

Somos uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, com presença em 17 cidades localizadas em seis estados (além do Distrito Federal) responsáveis por 55,6 % do PIB em 2004, nas Regiões Sudeste, Centro-Oeste, Sul e Nordeste. Por termos optado em atuar em diversas cidades brasileiras ao longo de nossos 30 anos de história, desenvolvemos experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais desde a Classe Média-Baixa à Classe Alta. Em linha com a nossa estratégia de crescimento e, no intuito de aproveitar oportunidades atraentes de negócios, também atuamos na incorporação de empreendimentos do segmento comercial e de loteamentos com completo desenvolvimento urbano.

Nosso negócio está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. Não somos construtores. Acreditamos que sendo uma incorporadora pura, é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada à implementação de nossos empreendimentos, além de nos conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuarmos em diversos segmentos do mercado e aproveitarmos oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes, em especial, por meio de parcerias com construtores ou mesmo outros incorporadores que demonstrem *expertise* pontual no segmento ou região alvo.

A partir do ano 2000, demos início à expansão de nossas atividades para outras cidades, além de São Paulo e Mogi das Cruzes (SP), cidade onde se localiza nossa sede, com a incorporação de nosso primeiro empreendimento na cidade de Goiânia (GO). Nossa estratégia de expansão envolve a busca de oportunidades em cidades que apresentem crescimento econômico e demográfico e, conseqüentemente, demanda por empreendimentos imobiliários de diferentes padrões e público com poder de compra. Nossa presença em São José dos Campos (SP) e Joinville (SC), cidades com pólos industriais e tecnológicos significativos, são exemplos da implementação dessa estratégia.

A comercialização de nossos empreendimentos é feita, na maior parte, por empresas especializadas, entre elas as mais representativas do mercado. Também realizamos vendas diretas com equipe própria, que busca atender a demanda gerada por nosso *website*, responsável por 13% do total de unidades vendidas no primeiro semestre de 2007.

Nos últimos três anos, nossos empreendimentos apresentaram um VGV Lançado de R$922,7 milhões, representando uma taxa de crescimento composto anual (CAGR) de 47,11%, e vendas contratadas de R$717,5 milhões, representando um CAGR de 30,42%. Em 30 de junho de 2007, nossos empreendimentos apresentaram um VGV Lançado de R$200,8 milhões, representando um crescimento de 57,86%, e vendas contratadas de R$267,9 milhões, representando um crescimento de 87,80% em relação a 30 de junho de 2006. A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e para os seis meses findos em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de Junho de 2007	
	2004[4]	2005[4]	2006[4]	2006[4]	2007
	(Em R$ milhares, exceto se informado de forma diversa)				
Receita Líquida	108.928	127.582	141.529	64.267	113.039
EBITDA[1]	27.076	25.767	25.519	11.797	20.503
Margem de EBITDA[1]	24,86%	20,20%	18,03%	18,36%	18,14%
Lucro Líquido	18.868	17.750	17.303	8.019	13.928
Margem Líquida	17,32%	13,91%	12,23%	12,48%	12,32%
Outros dados operacionais					
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	7	11	10	4	4
Número de Unidades Lançadas[2]	530	1311	1.197	208	724
VGV Lançado[3]	191.800	315.800	415.100	127.204	200.803
VGV Lançado Helbor	104.720	198.180	271.236	89.772	147.126
Preço Médio de Lançamento por Metro Quadrado (Em R$/m2)	3.350	3.500	2.910	3.100	3.329
Vendas					
Número de Unidades Vendidas	755	1.096	951	373	963
Vendas Contratadas[3]	180.466	230.077	306.965	142.697	267.991
Vendas Contratadas Helbor	103.990	146.764	197.758	102.556	181.048

(1) Veja a seção "Sumário das Informações Financeiras" deste Prospecto para maiores informações sobre reconciliação do EBITDA e margem de EBITDA.
(2) Consideradas as Unidades objeto de permuta.
(3) Representa o total dos empreendimentos, independente da nossa participação neles.
(4) Informações financeiras pro forma.

O aumento de 87,80% nas vendas contratadas verificado ao longo do primeiro semestre de 2007 em relação ao mesmo período de 2006 é resultado de alguns *cases* de sucesso, dentre eles os edifícios Trend Jardins, cujas 118 Unidades foram escrituradas em três horas, Esplanada Life Club, cujas 208 Unidades foram escrituradas em 60 dias, e Espaço Vida Pacaembu, com 60% de suas Unidades escrituradas em 30 dias.

Cenário Macro-Econômico Brasileiro

O atual governo vem, de maneira geral, dando continuidade à política econômica do governo anterior e priorizando a responsabilidade fiscal. Assim, a economia brasileira vem apresentando um maior grau de estabilidade.

Em 2004, a economia brasileira mostrou importantes melhorias em seus principais indicadores. O PIB cresceu 5,7% e a taxa média de desemprego em dezembro caiu de 10,9% para 9,6% nas principais regiões metropolitanas do país, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. O Brasil registrou um superávit primário nas contas públicas de 4,2% do PIB. O Brasil teve um superávit comercial de US$33,6 bilhões. A inflação, medida pelo IPCA e pelo IGP-M, foi de 7,6% e 12,4%, respectivamente, e a SELIC média foi de 16,4% ao ano. O real valorizou-se em 8,1% em comparação ao dólar norte-americano. Entretanto, o aumento da atividade econômica causou alguma preocupação ao governo federal com relação à inflação, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros pelo governo. Adicionalmente, a carga tributária aumentou de 31,9% para 32,8% do PIB brasileiro, de acordo com a Receita Federal.

O ano de 2005 foi marcado por denúncias de corrupção contra integrantes do governo e deputados federais da base de sustentação do atual presidente e pelo esforço do Banco Central em atingir a meta de inflação de 4,5% no ano, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros. Com o desaquecimento da economia, a partir de novembro, o governo começou a reduzir a taxa básica de juros de modo a incentivar a retomada do crescimento econômico. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa básica de juros definida pelo Banco Central foi de 18,0% ao ano. O real valorizou-se em 11,8% em comparação ao dólar norte-americano. Apesar dessa valorização, o Brasil teve um superávit comercial de US$44,7 bilhões, seu mais alto superávit comercial de todos os tempos até então. Em dezembro de 2005, a taxa média de desemprego caiu de 9,6% para 8,3% nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. A inflação, conforme medida pelo IPCA e pelo IGP-M, foi de 5,7% e 1,2%, respectivamente, a SELIC média foi de 19,1% e o PIB cresceu 2,9% naquele ano.

O ano de 2006 continuou marcado pelas denúncias de corrupção e disputas políticas em função da aproximação da eleição presidencial. O real manteve a tendência anterior e valorizou-se 8,7% em comparação ao dólar norte-americano. Apesar dessa valorização, o Brasil teve um superávit comercial de US$46,5 bilhões. A taxa média de desemprego subiu de 8,3% em 31 de dezembro de 2005 para 8,4% em 31 de dezembro de 2006 nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. A inflação, conforme medida pelo IPCA e pelo IGP-M, foi de 3,1% e 3,8% em 2006 e a SELIC média foi de 15,3% no mesmo período.

Durante os primeiros seis meses de 2007, o real manteve a tendência de valorização frente ao dólar norte-americano, tendo se valorizado 9,9%. Apesar da contínua valorização da moeda brasileira, o superávit comercial registrado no período foi de US$20,6 bilhões. A taxa média de desemprego subiu de 8,4% em 31 de dezembro de 2006 para 9,7% em 30 de junho de 2007 nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com as estimativas de desemprego publicadas pelo IBGE. A inflação, conforme medida pelo IPCA e pelo IGP-M, foi de 2,1% e 1,5% nos primeiros seis meses de 2007 e a SELIC média foi de 12,7% no mesmo período.

A tabela a seguir fornece dados do crescimento do PIB, inflação, taxas de juros e taxa de câmbio do real em relação ao dólar norte-americano nos períodos indicados:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004	**2005**	**2006**	**2006**	**2007**
	(Em %, exceto quando indicado de outra forma)				
Crescimento (redução) do PIB	5,7	2,9	3,7	–	–
IGP-M[(1)]	12,4	1,2	3,8	1,4	1,5
IPCA[(2)]	7,6	5,7	3,1	1,5	2,1
INCC-DI[(1)(2)]	11,0	6,8	5,0	3,4	3,5
SELIC	16,4	19,1	15,3	16,5	12,7
Desvalorização (valorização) do real em relação ao dólar no período	(8,1)	(11,8)	(8,7)	(7,5)	(9,9)
Taxa de câmbio no final do período – US$1,00	R$2,65	R$2,34	R$2,14	2,16	1,93
Taxa de câmbio média – US$1,00[(3)]	R$2,92	R$2,43	R$2,18	2,19	2,04

(1) Os dados referem-se ao acumulado de 12 ou seis meses, conforme o caso.
(2) Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela FGV.
(3) Representa a média das taxas de câmbio diárias praticadas ao longo do período de 12 meses.

Fontes: IBGE, FGV, BACEN e *Bloomberg*.

Efeitos do cenário macroeconômico sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

O setor imobiliário é afetado substancialmente pela conjuntura econômica do País. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de empregos, disponibilidade de financiamento a compradores de residências, taxas de juros de longo e curto prazo desses financiamentos e programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor intensidade, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de imposto de renda. O lançamento de novas Unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de Unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento às incorporadoras, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas podem afetar a capacidade dos compradores de residências de obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por novas residências. A falta de disponibilidade de financiamento a compradores residenciais é outro fator que pode afetar a demanda por novas residências, causando uma redução em nossas vendas.

A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e resultados operacionais. Quase todas nossas despesas operacionais são denominadas em Reais e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira. Alterações nos preços dos insumos utilizados para o desenvolvimento de nossas atividades podem ocasionar um aumento no preço final de nossos produtos, afetando a demanda por nossos empreendimentos. Adicionalmente, podemos não ser capazes de repassar essas alterações nos preços desses insumos ao preço final de nossos produtos, afetando adversamente nossa rentabilidade.

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora nossas receitas sejam denominadas em Reais, desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real em relação ao Dólar podem conter a alta da inflação e conseqüentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que afeta nossos resultados operacionais.

Principais Práticas Contábeis e Estimativas

As nossas demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

A preparação de nossas demonstrações contábeis exige o uso de estimativas para registrar certos ativos, passivos e outras operações. As estimativas contábeis baseiam-se em fatores objetivos e subjetivos, bem como no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Os itens sujeitos às estimativas e premissas incluem a previsão de custos totais orçados para empreendimentos em construção, resultado de incorporação e venda de imóveis, tributos sobre receitas correntes e diferidas, provisões para contingências, vida útil dos bens do imobilizado, provisões para perdas em ativos operacionais, entre outros. Embora acreditemos que nossos julgamentos e estimativas sejam razoáveis, os resultados reais podem divergir das estimativas e julgamentos apresentados. Para discussão dessas e das demais práticas contábeis, veja a Nota Explicativa nº 03 das nossas demonstrações contábeis consolidadas pro forma.

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração de demonstrações contábeis são descritas a seguir:

Consolidação. De acordo com o previsto nas normas aplicáveis da CVM, para as sociedades nas quais detemos participação superior a 50% do capital social e com relação às quais não possuímos gestão compartilhada, suas demonstrações contábeis foram consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. As demais sociedades foram consolidadas de forma proporcional.

Apropriação de Receitas e Custos. Apropriamos a receita relativa às atividades de incorporação desde o lançamento do empreendimento até a conclusão de sua construção, à medida da evolução financeira de tais custos e não no momento da assinatura dos contratos de venda das Unidades. A maior parte de nossas vendas é realizada a prazo, com vencimento em parcelas. Em geral, recebemos o valor (ou parte do valor, no caso de vendas a prazo) dos contratos de venda antes da apropriação da receita. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Resolução CFC 963. De forma a alinhar as práticas contábeis das sociedades brasileiras que se dedicam às atividades imobiliárias aos princípios internacionais, em 16 de maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução CFC 963, estabelecendo critérios e procedimentos específicos de avaliação, registro de variações patrimoniais, e estruturação das demonstrações contábeis, bem como informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas para as sociedades que se dedicam à compra, venda, incorporação, administração e locação de imóveis e ao loteamento de terrenos. Com relação à incorporação, a apropriação das receitas nas vendas a prazo de Unidades não concluídas obedece aos seguintes critérios:

- o percentual dos custos incorridos (incluindo aquisição de terreno, projetos e construção) com as Unidades vendidas até o momento de apuração da receita é calculado em relação aos custos totais orçados até a conclusão da obra;
- para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total dos contratos de venda proveniente das Unidades vendidas ajustado de acordo com as condições contratuais de compra e venda;
- os recebimentos referentes à venda de Unidades que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, são registrados no passivo circulante, como adiantamento de clientes;
- o valor da receita de vendas apuradas, líquida das parcelas já recebidas, é registrado como contas a receber do ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os saldos a receber são atualizados de acordo com os índices contratuais;
- o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo a aquisição do terreno, projetos e construção, é apropriado integralmente ao resultado; e
- o mesmo critério é aplicado às receitas com juros e variação monetária referentes à venda a prazo de Unidades imobiliárias.

Adicionalmente, como apropriamos a receita somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento, mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento, acabamos constituindo uma carteira de vendas contratadas a serem apropriadas no futuro.

Devedores duvidosos. Não constituímos provisão em relação aos créditos a receber de Unidades imobiliárias, tendo em vista que esses créditos possuem garantia real das Unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

Imóveis a comercializar. Estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, bem como despesas de incorporação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

Despesas com vendas a apropriar. Correspondem aos custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das Unidades vendidas.

Credores por imóveis compromissados. São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de futuros empreendimentos imobiliários.

Provisão para contingências. Durante o curso normal de nossos negócios, nós e nossas subsidiárias ficamos expostos a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

Nossa administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas com base em percentuais históricos incorridos em causas de teor semelhante. As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

Critério de Elaboração das Demonstrações Contábeis Pro Forma

Para fins de apresentação, as demonstrações contábeis incluídas nesse Prospecto são referidas como "consolidadas pro forma", uma vez que foram preparadas para apresentar nossa situação contábil e patrimonial e nossos resultados operacionais consolidados, como se nossa estrutura societária atual já estivesse em vigor desde 1º de janeiro de 2004.

Sendo assim, estão sendo apresentadas as demonstrações contábeis consolidadas pro forma relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e período de seis meses findo em 30 de junho de 2006, considerando nossos resultados, partindo-se da premissa de que nossa reestruturação societária tivesse ocorrido anteriormente a 1º de janeiro de 2004, bem como se a Aquisição de Participações nas SCPs tivesse ocorrido anteriormente a essa data. Nossas demonstrações contábeis consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2007 são apresentadas já sob seu formato oficial.

Lançamentos e Carteira de Vendas Contratadas

Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total de nossos lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004	2005	2006	2006	2007
Número de empreendimentos lançados	7	11	10	4	4
VGV Lançado (em R$ milhões)[1]	191,8	315,8	415,1	127,2	200,8
Unidades lançadas[2]	530	1.311	1.197	208	724
Preço médio dos lançamentos (R$/ m²)	3.350	3.500	2.910	3.100	3.329
Participação da Companhia no total de lançamentos (em %)[3]	54,60%	62,75%	65,34%	70,52%	73,27%
VGV Lançado Helbor (em R$ milhões)	104,7	198,2	271,2	89,7	147,1

(1) Representa o total do VGV Lançado dos empreendimentos, independente da nossa participação no empreendimento.
(2) Representa a totalidade das unidades dos empreendimentos, independente da nossa participação.
(3) Representa a nossa participação no VGV lançado dos empreendimentos.

As tabelas abaixo apresentam o número de Unidades lançadas e o VGV Lançado nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 2007, por segmento e por região:

	2004			2005			2006		
Região Sudeste – São Paulo	**Nº de Unidades[1]**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	–	–	–	250	22.700	10.215	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	152	50.200	28.640	326	97.300	70.100	98	30.500	24.400
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	192	95.000	58.180	42	31.500	26.775	236	89.920	45.094
Acima de R$900,1 mil	26	30.000	9.600	50	62.500	34.000	86	78.500	58.100
Imóveis Comerciais	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	**370**	**175.200**	**96.420**	**668**	**214.000**	**141.090**	**420**	**198.920**	**127.594**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		3,565			3,811			3,328	

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
Região Sudeste – São Paulo	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	–	–	–	310	77.933	51.252
De R$370,1 mil a R$900,0 mil				–	–	–
Acima de R$900,1 mil	86	78.500	58.100	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	–	–	–
Total	**86**	**78.500**	**58.100**	**310**	**77.933**	**51.252**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		3,328			3,376	

	2004			2005			2006		
Região Centro-Oeste Goiânia	**Nº de Unidades[1]**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**	**Nº de Unidades**	**VGV Lançado (100%)[2]**	**VGV Lançado Helbor[3]**
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	160	16.600	8.300	324	35.400	15.930	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	–	–	–	–	–	–	50	26.200	9.170
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	208	26.800	12.060	195	45.000	27.000
Total	**160**	**16.600**	**8.300**	**532**	**62.200**	**27.990**	**245**	**71.200**	**36.170**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		1,820			3,678			4,475	

Região Centro-Oeste – Goiânia	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
	Nº de Unidades	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]	Nº de Unidades	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	50	26.200	9.170	–	–	–
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	–	–	–	–	–	–
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	222	27.935	19.927
Total	**50**	**26.200**	**9.170**	**222**	**27.935**	**19.927**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		2.645			3.300	

Região Sudeste – Litoral e Interior	2004			2005			2006		
	Nº de Unidades[1]	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]	Nº de Unidades	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]	Nº de Unidades	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	–	–	–	88	23.000	17.850	324	73.000	67.400
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	–	–	–	23	16.600	11.250	208	72.000	40.080
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	**–**	**–**	**–**	**111**	**39.600**	**29.100**	**532**	**145.000**	**107.480**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)					2.546			2.297	

Região Sudeste – Litoral e Interior	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
	Nº de Unidades	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]	Nº de Unidades	VGV Lançado (100%)[2]	VGV Lançado Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	72	22.500	22.500	–	–	–
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	–	–	–	192	94.934	75.948
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	–	–	–
Total	**72**	**22.500**	**22.500**	**192**	**94.934**	**75.948**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		2.000			3.300	

Total	2004 Nº de Unidades[1]	2004 VGV Lançado (100%)[2]	2004 VGV Lançado Helbor[3]	2005 Nº de Unidades	2005 VGV Lançado (100%)[2]	2005 VGV Lançado Helbor[3]	2006 Nº de Unidades[1]	2006 VGV Lançado (100%)[2]	2006 VGV Lançado Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	160	16.600	8.300	574	58.100	26.145	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	152	50.200	28.640	414	120.300	87.950	422	103.500	91.800
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	192	95.000	58.180	65	48.100	38.025	494	188.100	94.340
Acima de R$900,1 mil	26	30.000	9.600	50	62,500	34.000	86	78.500	58.100
Imóveis Comerciais	–	–	–	208	26.800	12.060	195	45.000	27.000
Total	**530**	**191.800**	**104.720**	**1.311**	**315.800**	**198.180**	**1.197**	**415.100**	**271.240**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		3.350			3.500			2.910	
Lançamentos por região									
Região Sudeste – São Paulo		91%			68%			48%	
Região Centro-Oeste Goiânia		9%			20%			17%	
Região Sudeste Litoral e Interior		0%			12%			35%	

Total	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 Nº de Unidades[1]	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 VGV Lançado (100%)[2]	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 VGV Lançado Helbor[3]	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 Nº de Unidades	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 VGV Lançado (100%)[2]	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 VGV Lançado Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	72	22.500	22.500	310	77.933	51.252
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	50	26.200	9.172	192	94.934	75.948
Acima de R$900,1 mil	86	78.504	58.100	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	222	27.935	19.927
Total	**208**	**127.200**	**89.772**	**724**	**200.803**	**147.126**
Preço médio dos lançamentos (R$/m^2)		3,096			3,329	
Lançamentos por região						
Região Sudeste – São Paulo		62%			39%	
Região Centro-Oeste – Goiânia		20%			14%	
Região Sudeste – Litoral e Interior		18%			47%	

(1) Representa a totalidade das unidades dos empreendimentos, independente da nossa participação.
(2) Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, independente da nossa participação no empreendimento.
(3) Representa a nossa participação no VGV lançado dos empreendimentos.

Nos primeiros seis meses de 2007, lançamos quatro empreendimentos nas cidades de São Paulo, Santos e Goiânia, totalizando 502 Unidades residenciais lançadas para as Classes Média e Média-Alta, além de 222 Unidades comerciais. No mesmo período de 2006, lançamos quatro empreendimentos, totalizando 208 Unidades residenciais lançadas. Em termos de VGV Lançado, lançamos R$200,8 milhões nos primeiros seis meses de 2007, um aumento de 57,8% em relação aos R$127,2 milhões de VGV Lançado no mesmo período de 2006. O VGV Lançado no primeiro semestre de 2007 poderia ter sido maior não fosse um atraso na obtenção de todas as licenças necessárias para alguns empreendimentos, o que acabou postergando para o segundo semestre de 2007 o lançamento de três empreendimentos inicialmente previstos para serem lançados no primeiro semestre deste ano. Dos R$200,8 milhões de VGV Lançados nos primeiros seis meses de 2007, 61,0% foram fora da cidade de São Paulo, comparado aos 38,0% no mesmo período de 2006. O preço médio de venda por metro quadrado no lançamento de nossos produtos nos primeiros seis meses de 2007 foi de R$3.329, comparado a R$3.096 no mesmo período de 2006, representando um aumento de 7,53% em função do aumento do número de Unidades residenciais voltadas a classe Média-Alta e de empreendimentos comerciais, os quais tem um preço de venda em média, mais alto.

Em 2006, lançamos 10 empreendimentos nas cidades de São Paulo, São José dos Campos, Santos, Bertioga e Goiânia, totalizando 1.002 Unidades residenciais e 195 Unidades comerciais lançadas para as Classes Média, Média-Alta e Alta. No mesmo período de 2005, lançamos 11 empreendimentos nas cidades de São Paulo, Santos e Goiânia, totalizando 1.103 Unidades residenciais e 208 Unidades comerciais lançadas para as Classes Média-Baixa, Média, Média-Alta e Alta. Em termos de VGV Lançado, em 2006 lançamos 52,0% de nossos empreendimentos fora da cidade de São Paulo, comparado a 32% em 2005. O preço médio de venda por metro quadrado no lançamento de nossos produtos em 2006 foi de R$2.910,00, comparado a R$3.500,00 em 2005, representando uma redução de 16,86% em função de nossa estratégia de diversificação geográfica, que nos levou a expandir nossa atuação para o litoral e interior de São Paulo em cidades que apresentam preços de vendas inferiores aos praticados na cidade de São Paulo em imóveis comparáveis (mesmo segmento e padrão), porém sem afetar negativamente a rentabilidade de nossos projetos.

Em 2004, lançamos sete empreendimentos nas cidades de São Paulo e Goiânia, totalizando 530 Unidades residenciais lançadas para as Classes Média Baixa, Média, Média-Alta e Alta. Em termos de VGV Lançado, em 2004 lançamos 9% de nossos empreendimentos fora da cidade de São Paulo. O preço médio de venda por metro quadrado dos produtos lançados em 2005 foi de R$3.500,00, comparado a R$3.350,00 em 2004, representando um aumento de 4,48%. Apesar de termos lançado mais empreendimentos fora do mercado de São Paulo em 2005, o preço médio de venda por metro quadrado foi maior que o verificado em 2004, em função do aumento do número de Unidades de empreendimentos residenciais voltados às Classes Média-Alta e Alta e de empreendimentos comerciais, os quais têm um preço de venda em média mais alto.

Carteira de Vendas Contratadas

Em função de nossa receita ser apropriada somente de acordo com a evolução financeira da obra (medida com base no percentual de execução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos), mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento, mas não tenhamos concluído totalmente a obra, constituímos uma carteira de vendas contratadas a ser apropriada no futuro.

Nossa estratégia de venda reflete nossa meta de maximizar nosso retorno e reduzir o montante de capital próprio utilizado em projetos através da venda de pelo menos 50% das Unidades de um projeto após a sua data de lançamento e antes do início de sua construção.

As tabelas abaixo apresentam a evolução em número de Unidades e valor de nossas vendas contratadas, por segmento e por região, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005, 2006 e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2006 e 2007:

	2004			2005			2006		
Região Sudeste – São Paulo	**Nº de Unidades[1]**	**Vendas Contratadas (100%)[2]**	**Vendas Contratadas Helbor[3]**	**Nº de Unidades**	**Vendas Contratadas (100%)[2]**	**Vendas Contratadas Helbor[3]**	**Nº de Unidades[1]**	**Vendas Contratadas (100%)[2]**	**Vendas Contratadas Helbor[3]**
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	148	20.907	13.989	263	33.360	19.935	92	14.703	7.705
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	273	60.813	37.623	301	73.899	52.493	252	70.506	47.303
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	55	29.073	17.282	76	40.554	27.518	145	84.947	59.194
Acima de R$900,1 mil	25	31.115	13.539	12	14.363	8.144	29	31.446	16.372
Imóveis Comerciais	2	128	102	1	84	67	5	2,539	2,459
Total	**503**	**142.036**	**82.536**	**653**	**162.260**	**108.157**	**523**	**204.141**	**133.033**

Região Sudeste – São Paulo	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	49	8.077	4.205	21	3.664	1.344
De R$170,1 mil a R$370,0 mi	125	31.409	19.900	315	83.698	59.161
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	72	48.733	41.927	102	48.998	30.912
Acima de R$900,1 mil	15	19.370	12.550	18	26.625	18.335
Imóveis Comerciais	2	220	176	7	687	550
Total	**263**	**107.809**	**78.758**	**463**	**163.672**	**110.302**

Região Centro-Oeste Goiânia	2004			2005			2006		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	214	25.892	12.986	230	26.006	12.225	132	17.394	8.045
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	28	6.394	3.644	3	678	441	3	827	331
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	–	–	–	–	–	–	29	15.168	5.309
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	147	18.800	8.460	69	10.062	5.541
Total	**242**	**32.286**	**16.630**	**380**	**45.484**	**21.126**	**233**	**43.451**	**19.226**

Região Centro-Oeste – Goiânia	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	28	3.729	1.739	52	3.631	1.792
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	–	–	–	–	–	–
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	20	10.122	3.542	9	4.682	1.639
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	7	982	442	185	17.351	11.465
Total	**55**	**14.833**	**5.724**	**246**	**25.664**	**14.896**

Região Sudeste Litoral e Interior	2004			2005			2006		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	–	–	–	47	11.279	9.587	182	49.681	38.268
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	10	6.144	4.824	16	11.054	7.893	13	9.690	7.230
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Total	**10**	**6.144**	**4.824**	**63**	**22.333**	**17.480**	**195**	**59.371**	**45.498**

Região Sudeste – Litoral e Interior	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	–	–	–	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	47	14.434	13.858	209	55.089	37.037
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	8	5.621	4.216	45	23.567	18.813
Acima de R$900,1 mil	–	–	–	–	–	–
Imóveis Comerciais	–	–	–	–	–	–
Total	**55**	**20.055**	**18.074**	**254**	**78.656**	**55.850**

Total	2004			2005			2006		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais									
Até R$170,0 mil	362	46.799	26.975	493	59.366	32.161	224	32.097	15.750
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	301	67.207	41.268	351	85.856	62.521	437	121.014	85.903
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	65	35.217	22.106	92	51.608	35.411	187	109.807	71.733
Acima de R$900,1 mil	25	31.115	13.539	12	14.363	8.144	29	31.446	16.372
Imóveis Comerciais	2	128	102	148	18.884	8.527	74	12.601	8.000
Total	**755**	**180.466**	**103.990**	**1.096**	**230.077**	**146.764**	**951**	**306.965**	**197.758**

Total	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007		
	Nº de Unidades[1]	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]	Nº de Unidades	Vendas Contratadas (100%)[2]	Vendas Contratadas Helbor[3]
		R$(mil)			R$(mil)	
Imóveis Residenciais						
Até R$170,0 mil	77	11.806	5.944	73	7.296	3.136
De R$170,1 mil a R$370,0 mil	172	45.843	33.758	524	138.786	96.198
De R$370,1 mil a R$900,0 mil	100	64.476	49.686	156	77.246	51.364
Acima de R$900,1 mil	15	19.370	12.550	18	26.625	18.335
Imóveis Comerciais	9	1.202	618	192	18.038	12.015
Total	**373**	**142.697**	**102.556**	**963**	**267.991**	**181.048**

(1) Representa a totalidade das unidades vendidas, independente da nossa participação.
(2) Representa o total das vendas contratadas dos empreendimentos, independente da nossa participação.
(3) Representa a nossa participação nas vendas contratadas.

A tabela abaixo apresenta uma descrição detalhada dos nossos empreendimentos concluídos desde o início de 2002:

Empreendimento	Total Unidades	% Vendas	Valor Contábil[1]	Início Obra	Entrega Obra
			(em milhares de R$)		
REGIÃO SUDESTE					
São Paulo – SP					
Helbor Loft Evolution	101	100,00%	–	Abr-00	Jun-02
Helbor Home Flex Moema	84	100,00%	–	Mai-01	Jul-03
Helbor Brooklin	64	100,00%	–	Jul-01	Jul-03
Helbor Loft Evolution II	70	98,00%	113,0	Ago-01	Ago-03
Helbor Home Flex Jardins	70	100,00%	–	Fev-02	Mai-04
Parc des Princes	22	100,00%	–	Mai-02	Mai-04
Piazza San Marco	62	100,00%	–	Ago-02	Mai-04
Helbor Modern Life Perdizes	106	100,00%	–	Dez-02	Nov-04
Helbor Home Flex Premium	120	100,00%	–	Out-02	Abr-05
Helbor Loft Evolution Itaim	119	100,00%	–	Jan-03	Mai-05
Absolute	104	100,00%	–	Abr-03	Mai-05
Helbor Classic	72	100,00%	–	Jul-03	Jun-05
Helbor La Reservé	44	100,00%	–	Jul-03	Jun-05
Helbor Home Flex Style	92	100,00%	–	Nov-03	Out-05
Helbor Home Flex Itaim	128	100,00%	–	Dez-03	Nov-05
La Unitá Company Jardins	70	100,00%	–	Abr-04	Dez-05
Helbor Grand Palais	18	100,00%	–	Mai-04	Mar-06
Helbor Neoclass Higienópolis	136	100,00%	–	Mai-04	Mar-06
Parc D'Orsay	18	90,00%	977,0	Jun-04	Mai-06
Oscar Freire Home Flex	148	100,00%	–	Jun-04	Jun-06
Helbor Parc Joly	62	98,00%	188,0	Fev-05	Nov-06
Ed. Il Terrazo Helbor	90	100,00%	310,0	Abr-05	Fev-07
Unique Jardins	62	100,00%	–	Mai-05	Abr-07
Ed. Helbor La Galerie	40	87,50%	2.766,0	Jul-05	Mai-07
Ed. Barão de Campo Belo	26	83,33%	2.050,0	Jun-05	Mai-07
Ed. Il Terrazo Company	90	95,08%	332,0	Ago-05	Jun-07
Total	**2.018**		**6.736,0**		
REGIÃO SUDESTE					
Litoral e Interior – SP					
Helbor Tower	146	81,50%	1.629,0	Mar-97	Fev-99
Helbor Villaggio	160	100,00%	–	Mai-00	Nov-02
Helbor Grand Bay	40	100,00%	–	Ago-01	Out-03
Helbor Atlantis	90	100,00%	–	Jul-02	Dez-04
Palazzo Del Mare	19	100,00%		Mar-04	Abr-06
Total	**455**		**1.629,0**		
REGIÃO CENTRO-OESTE					
Goiânia – GO					
Flat Class	114	15,79%	5.606,0	Abr-02	Mar-04
Helbor Renaissance	44	98,00%	154,0	Nov-01	Mai-04
Ocean Drive	44	100,00%	–	Abr-02	Abr-05
Spazio D'Italia	136	100,00%	236,0	Ago-03	Ago-06
Total	**338**		**5.996,0**		
REGIÃO CENTRO-OESTE					
Brasilia – DF					
Park Avenue	96	100,00%	–	Ago-03	Fev-06
Total	**96**		**–**		
Total	**2.907**		**14.361,0**		

[1] O valor contábil de 30 de junho de 2007 representa o custo de cada emprendimento conforme demonstrado nas nossas demonstrações finaceiras de 30/06/2007.

A tabela abaixo apresenta uma descrição detalhada de nossos empreendimentos em andamento em 30 de junho de 2007:

Empreendimento	Padrão	Lançamento	Total Unidades	VGV Lançado	VGV Lançado Helbor	Evolução da obra[1]	Vendas Helbor	Término Estimado da Obra
				(em R$ milhares)		(em %)		
REGIÃO CENTRO-OESTE								
Goiania – GO								
Casa Blanca Life Style	Médio Baixo	ago-04	160	16.600	8.300	99%	97%	ago-07
Trinidad	Médio Baixo	abr-05	324	35.300	15.885	66%	88%	dez-08
Aton Business Style	Comercial	ago-05	208	26.800	12.060	51%	93%	set-08
Sol De La Plaza	Médio Alto	mar-06	50	26.200	9.170	19%	76%	mar-09
New Business Style	Comercial	nov-06	195	45.000	27.000	0%	69%	nov-09
Absolute Business Style	Comercial	jun-07	222	27.934	19.927	0%	47%	abr-10
Total			**1.159**	**177.834**	**92.342**			
REGIÃO SUDESTE								
São Paulo – SP								
Espaço e Vida Vila Mariana	Médio	mar-05	120	42.300	21.600	62%	95%	mar-08
Grand Boulevard Jardins	Alto	ago-05	25	27.500	16.500	42%	87%	jul-08
Helbor Spazio Club	Médio	ago-05	106	32.500	26.000	55%	96%	jul-08
Helbor Metropolitan	Médio	out-05	100	22.500	22.500	26%	83%	set-08
Ibirapuera Park View	Alto	nov-05	25	34.500	17.250	26%	100%	out-08
Elizabeth By Helbor	Médio Alto	dez-05	42	31.500	26.775	30%	71%	nov-08
Atmosphere Campo Belo	Alto	fev-06	48	44.000	37.400	18%	54%	jan-09
Helbor La Reference	Alto	fev-06	38	34.500	20.700	10%	100%	fev-09
Helbor Infinite	Médio	out-06	98	30.500	24.400	0%	61%	out-09
Helbor Acqualife	Médio Alto	nov-06	236	90.000	45.090	0%	41%	dez-09
Helbor Espaço e Vida Pacaembu	Médio	mai-07	192	47.119	28.271	0%	65%	abr-10
Ed. Helbor Trend Jardins	Médio	jun-07	118	30.815	22.980	0%	100%	abr-10
Total			**1.148**	**467.734**	**309.466**			
REGIÃO SUDESTE								
Litoral e Interior – SP								
Sunrise Gonzaga	Médio	nov-05	88	23.000	17.850	33%	85%	ago-08
Vero Vila Rica	Médio Alto	dez-05	23	16.600	11.250	47%	70%	jun-08
Helbor Resort Aracaty	Médio	fev-06	72	22.500	22.500	31%	68%	out-08
Helbor Home Flex Gonzaga	Médio	set-06	144	28.000	22.400	0%	33%	set-09
Esplanada Life Club	Médio Alto	nov-06	208	72.000	40.080	0%	99%	nov-09
Helbor Resort Reserva do Mar	Médio	dez-06	108	22.500	22.500	0%	13%	dez-09
Coral Gables	Médio-Alto	mai-07	192	94.934	75.947	0%	23%	abr-10
Total			**835**	**279.534**	**212.527**			
TOTAL GERAL			**3.142**	**925.102**	**614.335**			

[1] Não considera terrenos.

Nos primeiros seis meses de 2007, comercializamos 54,28% das 724 Unidades lançadas naquele período. A venda de Unidades dos empreendimentos lançados no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, juntamente com a venda de Unidades de empreendimentos lançados anteriormente, resultou em vendas contratadas no valor de R$267,9 milhões, representando um crescimento de 87,80% em relação aos R$142,7 milhões de vendas contratadas no mesmo período de 2006. Foram comercializadas 963 Unidades nos primeiros seis meses de 2007, comparado a 373 Unidades mesmo período de 2006. Nossa participação média nos empreendimentos vendidos nos primeiros seis meses de 2007 foi de 67,56% e, no mesmo período de 2006, foi de 71,87%. O aumento do valor total de vendas contratadas deveu-se (i) ao maior valor médio de venda das Unidades comercializadas, (ii) ao aumento do número de Unidades comercializadas, decorrente do mercado mais aquecido como conseqüência do aumento da oferta de financiamentos e queda na taxa de juros, e (iii) ao estágio mais avançado da evolução fínanceira dos empreendimentos, uma vez que perto da conclusão do empreendimento costuma ocorrer uma retomada das vendas.

No ano de 2006, comercializamos 29,00% das 1.197 Unidades lançadas naquele ano. Desconsiderando-se o lançamento de 552 Unidades lançadas na segunda quinzena do mês de dezembro de 2006, o percentual de venda das Unidades lançadas em 2006 seria de 36,00%. A venda de Unidades dos empreendimentos lançados no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, juntamente com a venda de Unidades de empreendimentos lançados anteriormente, resultou em vendas contratadas no valor de R$306,9 milhões, representando um crescimento de 33,43% em relação aos R$230,0 milhões de vendas contratadas em 2005. Foram comercializadas 951 Unidades no ano de 2006, enquanto que no ano de 2005 foram comercializadas 1.096 Unidades. Nossa participação média nos empreendimentos vendidos em 2006 foi de 64,42% e, em 2005, foi de 63,79%. O aumento do valor total de vendas contratadas deveu-se (i) à nossa maior participação nos projetos, (ii) ao maior valor médio de venda das Unidades comercializadas, (iii) ao aquecimento do mercado decorrente do aumento da oferta de financiamentos e queda na taxa de juros, e (iv) ao estágio mais avançado da evolução fínanceira dos empreendimentos, uma vez que perto da conclusão do empreendimento costuma ocorrer uma retomada das vendas.

No ano de 2005, comercializamos 48,0% das 1.311 Unidades lançadas nesse ano. A venda de Unidades dos empreendimentos lançados em 2005, juntamente com a venda de Unidades de empreendimentos lançados anteriormente, resultou em vendas contratadas no valor de R$230 milhões, representando um crescimento de 27,5% em relação aos R$180,4 milhões de vendas contratadas em 2004. Foram comercializadas 1.096 Unidades no ano de 2005, enquanto que no ano de 2004 foram comercializadas 755 Unidades. Nossa participação média nos empreendimentos vendidos em 2005 foi de 63,8% e, em 2004, foi de 57,6%. O aumento do valor total de vendas contratadas deveu-se principalmente (i) à nossa maior participação nestes empreendimentos, (ii) ao maior numero de Unidades lançadas em 2005 em comparação a 2004 e, (iii) ao aquecimento do setor devido ao incremento do financiamento imobiliário materializado pela Resoluçao CMN nº 3.259 de 2004 do BACEN.

No ano de 2004, comercializamos 44,0% das 530 Unidades lançadas no ano. A venda de Unidades dos empreendimentos lançados em 2004, juntamente com a venda de Unidades de empreendimentos lançados anteriormente, resultou em vendas contratadas no valor de R$180,4 milhões e 755 Unidades. Desse total, nossa participação média nos empreendimentos referentes às Unidades comercializadas foi de 57,6% no período.

A tabela abaixo apresenta a evolução de nossa carteira de vendas contratadas, a serem apropriadas em nosso resultado, considerando nossa participação nos empreendimentos, para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2004[1]	2005[1]	2006[1]	2006[1]	2007
			(Em milhares de R$)		
Receita de vendas a apropriar no início do período	**82.110**	**89.396**	**102.481**	**102.481**	**187.703**
Vendas contratadas no período*	126.053	151.897	238.710	115.676	212.231
Receitas apropriadas no período*	(118.767)	(138.812)	(153.488)	(70.712)	(122.164)
Receita de vendas a apropriar no final do período	**89.396**	**102.481**	**187.703**	**147.445**	**277.770**

[1] Informações financeiras pro forma.

* Os valores de vendas contratadas estão ajustados pela correção de índice contratual, aditamentos e cancelamentos do período.

A seguir, demonstramos os saldos de receitas de vendas a apropriar, bem como o montante do custo das Unidades vendidas a apropriar, das despesas comerciais e com vendas a apropriar, incluindo comissões sobre vendas, *stands* de vendas, propaganda e publicidade, e do resultado a apropriar, com relação aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de seis meses findo em 30 de junho de	
	2004[1]	2005[1]	2006[1]	2006[1]	2007
	(Em milhares de R$, exceto quando indicado de outra forma)				
Receitas de vendas a apropriar no final do período	89.396	102.481	187.703	147.445	277.770
Custo dos empreendimentos vendidos a apropriar	(56.185)	(71.303)	(123.345)	(102.451)	(182.232)
Resultado a apropriar	33.211	31.178	64.358	44.994	95.538
Margem do resultado a apropriar	37,15%	30,42%	34,29%	30,52%	34,39%
Despesas dos empreendimentos vendidos a apropriar	(6.200)	(7.331)	(13.840)	(9.012)	(17.401)

(1) Informações financeiras pro forma.

O percentual de margem bruta a apropriar diminuiu de 37,15% em 2004 para 30,42% em 2005, em razão da nossa estratégia de redução do preço de venda de algumas Unidades destinadas à Classe Alta, como forma de aumentar nossa liquidez para aproveitar oportunidades de maior retorno, vislumbrando uma gradual recuperação da margem bruta ao longo do processo de construção dos empreendimentos que lançamos no período.

Em 2006, nossa margem bruta a apropriar de 34,29% apresentou uma recuperação consistente com a estratégia adotada de aproveitar as oportunidades de negócios por nós identificadas nos mercados da região Sudeste (São Paulo, litoral e interior) e Centro-Oeste (Goiânia) para os segmentos de Classe Média, Média-Alta e Alta e para empreendimentos comerciais. Destacamos os empreendimentos Helbor Spazio Club (Classe Média), Helbor Metropolitan (Classe Média) e Grand Boulevard Jardins (Classe Alta), lançados no segundo semestre de 2005, cujas receitas a apropriar são representativas gerando resultados com margens atrativas. Nos primeiros seis meses de 2007 nossa margem bruta a apropriar se manteve no mesmo patamar do fim de 2006, atingindo 34,39%.

Receita Bruta de Vendas

Nossa receita tem a seguinte composição: incorporação imobiliária residencial e incorporação e venda de lajes corporativas. Nossas receitas decorrem principalmente da venda dos imóveis que incorporamos.

Incorporação Imobiliária Residencial. A receita de incorporação imobiliária residencial inclui os valores provenientes das Unidades vendidas e revendidas de nossos empreendimentos residenciais, incluindo os juros referentes às vendas a prazo e correção monetária. Durante o período de obras, as parcelas a receber de nossos clientes são reajustadas pelo INCC. Após a conclusão dos empreendimentos, os valores financiados a nossos clientes são reajustados pelo IGP-M e acrescidos de juros de 12% ao ano. No entanto, temos como política orientar nossos clientes a financiar seus imóveis, após a conclusão dos empreendimentos, com instituições financeiras. Em outros casos, buscamos repassar os créditos de nossos clientes a instituições financeiras, por meio de operações de securitização e cessão de recebíveis.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. A receita de incorporação e venda de lajes corporativas inclui os valores provenientes da venda e revenda das nossas lajes corporativas. Nossas vendas de lajes corporativas são feitas a "preço fechado", quando o preço é definido antes do início da construção, sendo que a apuração da receita é feita da mesma forma que a apuração da receita de incorporação, ou seja, ao longo do período de construção do empreendimento, à medida da evolução financeira das obras, dependendo da data de início das obras, conforme explicado acima em "—Principais Práticas Contábeis e Estimativas—Apropriação de Receitas e Custos".

A composição das nossas receitas, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007 foi a seguinte:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
Setor	**2004[1]**	**2005[1]**	**2006[1]**	**2006[1]**	**2007**
			(Em milhares de R$)		
Incorporação Imobiliária Residencial	118.623	137.936	151.146	69.844	118.239
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	144	876	2.342	868	3.925
Total	**118.767**	**138.812**	**153.488**	**70.712**	**122.164**

(1) Informações financeiras pro forma.

Deduções da Receita

As deduções da receita são compostas pelos tributos diretos PIS e COFINS, incidentes sobre a receita operacional.

Descontos e Cancelamentos

Os descontos e cancelamentos referem-se às devoluções realizadas pelos nossos clientes referentes à rescisão de contratos de vendas de Unidades e descontos concedidos.

Custos de Vendas de Imóveis

Nossos custos têm a seguinte composição: custo de incorporação imobiliária residencial e custo de incorporação e venda de lajes corporativas.

Os componentes de nossos custos de vendas, bem como seu percentual em relação a nosso custo de vendas total, estão demonstrados na tabela abaixo, para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e para os períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007.

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						Exercícios encerrados em 30 de junho de			
Custos de Empreendimentos	**2004[1]**	**%**	**2005[1]**	**%**	**2006[1]**	**%**	**2006[1]**	**AV%**	**2007**	**AV%**
	(em milhares de R$, exceto quando de outra forma indicado)									
Terrenos*	11.555	17,54	14.651	17,45	17.543	18,77	7.810	18,11	14.467	18,44
Custos de Construção	51.490	78,17	66.419	79,10	72.069	77,13	33.686	78,11	60.896	77,62
Outros	2.822	4,29	2.903	3,45	3.832	4,10	1.630	3,78	3.091	3,94
Total	**65.867**	**100,00**	**83.973**	**100,00**	**93.444**	**100,00**	**43.126**	**100**	**78.454**	**100**

(1) Informações financeiras pro forma.

* A variação da participação dos custos com terrenos é devida à localização dos mesmos, bem com ao segmento a que se destina o empreendimento a ser lançado nos terrenos.

Incorporação Imobiliária Residencial

Os custos de incorporação imobiliária residencial compreendem os custos relativos aos terrenos e custos de construção.

O principal custo de empreendimentos é o custo de construção, que, desde o início de 2004, representou aproximadamente 78,17% de nosso custo total. Contratamos construtoras sob o regime de empreitada a preço fechado reajustável com base em índice do setor de construção civil, o que garante o valor global da obra. Assim, caso o custo efetivamente incorrido na realização da obra seja superior ao previsto no contrato, a diferença será integralmente suportada pela construtora contratada.

O custo relativo ao terreno, por sua vez, representou, desde o início de 2004, aproximadamente 18,06% do custo total de incorporação. No entanto, tal participação é bastante variável, principalmente com base na região em que se localiza o terreno, e também com base no segmento a que se destina o empreendimento. Em localidades fora da região metropolitana de São Paulo, a aquisição de terrenos muitas vezes é facilitada em função da maior disponibilidade de áreas e menor concorrência. Terrenos podem ser adquiridos em espécie (com pagamento em dinheiro) ou através de permuta por Unidades do próprio empreendimento ou por um percentual da receita de venda do empreendimento.

A tabela a seguir apresenta nossos custos de construção e com terrenos com base na evolução financeira, para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e nos primeiros seis meses de 2007:

Período de Construção	**Custo Incorrido**
(em meses)	(em %)
1º – 6º	26,11
7º – 12º	28,82
13º – 18º	29,38
19º – 24º	15,69

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas

Nossos custos de incorporação e venda de lajes corporativas possuem os mesmos componentes do custo de construção dos empreendimentos imobiliários residenciais, ou seja, custo de aquisição do terreno, custos de construção e custos de incorporação.

Despesas Operacionais

Nossas despesas operacionais incluem:

Despesas Comerciais. As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (*stands* de vendas), montagem e decoração de apartamento modelo, comissões sobre vendas, e propaganda e marketing. As despesas comerciais dos empreendimentos lançados e ainda não construídos ou em fase de construção são diferidas (Ver "Principais Práticas Contábeis") para serem apropriadas às despesas com base no percentual de evolução financeira de cada empreendimento que as gerou.

Os saldos diferidos nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007, encontram-se nas nossas demonstrações contábeis anexas a este Prospecto no "Item três – Demonstrações Contábeis".

Despesas Gerais e Administrativas. As despesas gerais e administrativas incluem principalmente os seguintes itens: serviços de terceiros (auditoria, consultoria, advocatícios e outros), remuneração aos empregados e encargos sociais, honorários da administração e encargos sociais, despesas legais (cartórios, tabelião, junta comercial, etc., exceto aqueles decorrentes de aquisição de terrenos que são incorporadas aos custos dos imóveis vendidos), além de outras despesas.

Despesas Tributárias. As despesas tributárias incluem principalmente o recolhimento de PIS e COFINS (decorrentes de outras receitas tributáveis, sendo que a parcela relativa à venda de imóveis encontra-se registrada no grupo de deduções da receita bruta), CPMF e IPTU.

Despesas Financeiras. As despesas financeiras incluem os encargos de empréstimos e financiamentos (inclusive para produção), descontos concedidos a clientes, tarifas e despesas bancárias, IOF e outros.

Receitas Financeiras. As receitas financeiras representam os juros cobrados dos clientes, decorrentes de parcelas recebidas em atraso/renegociadas, indexados de acordo com o IGP-M, referentes às Unidades já entregues, bem como os rendimentos sobre nossas aplicações financeiras.

Outras receitas e (despesas) operacionais. As outras receitas e (despesas) operacionais são constituídas por provisões para contingências, e receitas decorrentes de aluguéis e outros.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Determinadas sociedades efetuam a apuração desses tributos através do método do lucro real e outras através método do lucro presumido, como a seguir indicado:

- lucro real: são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro líquido.
- lucro presumido: a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social sobre o lucro líquido à razão de 12% sobre as receitas brutas e 100% das receitas financeiras, sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição social líquido.

Adicionalmente, nós e nossas subsidiárias possuímos diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, as quais são contabilizadas como impostos diferidos.

EBITDA

O EBITDA consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador de nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

Segue, abaixo, o cálculo de nosso EBITDA nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Exercícios encerrados em 30 de junho de	
	2004[1]	**2005[1]**	**2006[1]**	**2006[1]**	**2007**
	(Em milhares de R$)			(Em milhares de R$)	
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	27.852	24.025	22.976	10.957	19.440
(+/-) (Receitas) Despesas financeiras líquidas	840	1.603	2.483	774	983
(+) Depreciação e amortização de ágio	231	143	202	92	115
(-) Resultado não operacional	(1.847)	(4)	(142)	(26)	(35)
EBITDA	**27.076**	**25.767**	**25.519**	**11.797**	**20.503**
% em relação à receita líquida	24,86%	20,20%	18,03%	18,36%	18,14%

(1) Informações financeiras pro forma.

Como consolidamos algumas de nossas sociedades controladas integralmente, acreditamos que a forma mais apropriada para analisar nossos resultados seja através da análise de nossa margem líquida antes da participação dos minoritários em controladas.

Demonstrações de Resultado consolidadas relativas aos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2006 e 2007 e Balanços Patrimoniais consolidados em 30 de junho de 2006 e 2007

Demonstração de Resultado consolidada

As tabelas a seguir apresentam um resumo das principais variações observadas em nossa demonstração de resultado para os períodos abaixo indicados:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de				Variação
Demonstração de Resultado	**2006[1]**	**% da Receita Operacional Líquida**	**2007**	**% da Receita Operacional Líquida**	**2006-2007**
	(em R$ mil)		(em R$ mil)		(%)
Receita Operacional Bruta					
Venda de Imóveis	70.712	110,03%	122.164	108,07%	72,76%
Descontos/cancelamen-tos de vendas	(3.946)	(6,14%)	(4.905)	(4,34%)	24,30%
Deduções da Receita	(2.499)	(3,89%)	(4.220)	(3,73%)	68,87%
Receita Operacional Liquida	64.267	100,00%	113.039	100%	75,89%
Custos Operacionais					
Venda de Imóveis	(43.126)	(67,10%)	(78.454)	(69,40%)	81,92%
Lucro Bruto	**21.141**	**32,90%**	**34.585**	**30,60%**	**63,59%**
Receitas (Despesas) Operacionais					
Despesas Gerais e Administrativas	(5.806)	(9,03%)	(6.888)	(6,09%)	18,64%
Despesas Comerciais	(4.096)	(6,37%)	(6.291)	(5,57%)	53,59%
Despesas Tributárias	(1.380)	(2,15%)	(2.162)	(1,91%)	56,67%
Despesas Financeiras	(2.223)	(3,46%)	(3.763)	(3,33%)	69,28%
Receitas Financeiras	1.449	2,25%	2.780	2,46%	91,86%
Outras Receitas(Despesas) Operacionais	1.846	2,87%	1.144	1,01%	(38,03%)
Resultado Operacional	**10.931**	**17,01%**	**19.405**	**17,17%**	**77,52%**
Resultado Não Operacional					
Outras Receitas (Despesas) Não Operacionais	26	0,04%	35	0,03%	34,62%
Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	**10.957**	**17,05%**	**19.440**	**17,20%**	**77,42%**
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(2.007)**	**(3,12%)**	**(4.761)**	**(4,21%)**	**137,22%**
Resultado Líquido antes da Participação dos Minoritários em Controladas	**8.950**	**13,93%**	**14.679**	**12,99%**	**64,01%**
Participação de Minoritários em Controladas	(931)	(1,45%)	(751)	(0,66%)	(19,33%)
Lucro Líquido do Exercício	**8.019**	**12,48%**	**13.928**	**12,32%**	**73,69%**

[1] Informações Financeiras pro forma.

Balanço Patrimonial consolidado

As tabelas a seguir apresentam um resumo das principais variações observadas em nossas contas patrimoniais para os períodos abaixo indicados:

	Em 30 de junho de				Variação
Balanço Patrimonial	**2006[1]**	**% do Total**	**2007**	**% do Total**	**2006-2007 (%)**
	(Em R$ mil)		(Em R$ mil)		
Ativo Circulante					
Disponibilidades	37.570	12,12%	25.146	6,68%	(33,07%)
Contas a Receber	25.020	8,07%	47.288	12,55%	89,00%
Imóveis a Comercializar	103.712	33,47%	118.496	31,46%	14,25%
Créditos Diversos	8.017	2,59%	6.469	1,72%	(19,31%)
Impostos e Contribuições a Recuperar	1.005	0,32%	856	0,23%	(14,83%)
Despesas com Vendas a Apropriar	10.421	3,36%	20.197	5,36%	93,81%
Total Ativo Circulante	**185.745**	**59,94%**	**218.452**	**58,01%**	**17,61%**
Ativo Não Circulante					
Realizável a Longo Prazo					
Contas a Receber	63.032	20,34%	90.673	24,06%	43,85%
Depósitos Judiciais	3.131	1,01%	3.587	0,95%	14,56%
Outros Ativos	1.072	0,35%	1.244	0,33%	16,04%
Total Realizável a Longo Prazo	**67.235**	**21,70%**	**95.504**	**25,35%**	**42,05%**
Ativo Permanente					
Investimentos	55.689	17,97%	61.431	16,30 %	10,31%
Imobilizado	1.207	0,39%	1.302	0,35%	7,87%
Total Ativo Permanente	56.896	18,36%	62.733	16,65%	10,26%
Total Ativo Não Circulante	124.131	40,06%	158.237	41,99%	27,48%
Total do Ativo	**309.876**	**100,00%**	**376.689**	**100,00%**	**21,56%**
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	18.318	5,91%	30.741	8,16%	67,82%
Fornecedores	5.218	1,68%	7.238	1,92%	38,71%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	4.596	1,48%	5.776	1,53%	25,67%
Adiantamento de Clientes	6.446	2,08%	7.799	2,07%	20,99%
Credores por Imóveis Compromissados	12.465	4,02%	19.058	5,96%	52,89%
Aquisições de participações societárias a pagar	121.060	39,07%	127.923	33,96%	5,67%
Contas a Pagar	2.557	0,83%	3.604	0,96%	40,95%
Total Passivo Circulante	**170.660**	**55,07%**	**202.139**	**53,66%**	**18,45%**
Passivo Não Circulante					
Passivo Exigível a Longo Prazo					
Empréstimos e Financiamentos	16.616	5,36%	21.386	5,68%	28,71%
Impostos e Contribuições Diferidos	7.987	2,58%	9.387	2,49%	17,53%
Credores por Imóveis Compromissados	6.583	2,12%	11.753	3,12%	78,54%
Partes Relacionadas	2.045	0,66%	4.196	1,11%	105,18%
Provisão para Contingências	3.116	1,01%	2.712	0,72%	(12,97%)
Total Passivo Não Circulante	**36.347**	**11,73%**	**49.434**	**13,12%**	**36,01%**
Participação de Minoritários em Controladas	20.441	6,60%	22.079	5,86%	8,01%
Patrimônio Líquido					
Capital Social	27.100	8,75%	89.109	23,66%	228,82%
Lucros Acumulados	55.328	17,85%	13.928	3,70%	(74,83%)
Total Patrimônio Líquido	**82.428**	**26,60%**	**103.037**	**27,35%**	**25,00%**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**309.876**	**100,00%**	**376.689**	**100,00%**	**21,56%**

[1] Informações Financeiras pro forma.

Demonstrações de Resultado consolidadas pro forma relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e Balanços Patrimoniais consolidados pro forma em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006

Demonstração de Resultado consolidada pro forma

As tabelas a seguir apresentam um resumo das principais variações observadas em nossa demonstração de resultado para os períodos abaixo indicados:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de						Variação	
Demonstração de Resultado	**2004**	**% da Receita Operacional Líquida**	**2005**	**% da Receita Operacional Líquida**	**2006**	**% da Receita Operacional Líquida**	**2004-2005 (%)**	**2005-2006 (%)**
	(em R$ mil)		(em R$ mil)		(em R$ mil)			
Receita Operacional Bruta								
Venda de Imóveis	118.767	109,03%	138.812	108,80%	153.488	108,45%	16,88%	10,57%
Descontos/cancelamentos de vendas	(5.334)	(4,90%)	(5.272)	(4,13%)	(5.770)	(4,08%)	(1,16%)	9,45%
Deduções da Receita	(4.505)	(4,14%)	(5.958)	(4,67%)	(6.189)	(4,37%)	32,25%	3,88%
Receita Operacional Liquida	**108.928**	**100,00%**	**127.582**	**100,00%**	**141.529**	**100,00%**	**17,13%**	**10,93%**
Custos Operacionais								
Venda de Imóveis	(65.867)	(60,47%)	(83.973)	(65,82%)	(93.444)	(66,02%)	27,49%	11,28%
Lucro Bruto	**43.061**	**39,53%**	**43.609**	**34,18%**	**48.085**	**33,98%**	**1,27%**	**10,26%**
Receitas (Despesas) Operacionais	**(17.056)**	**15,66%**	**(19.588)**	**(15,35%)**	**(25.251)**	**(17,84%)**	**14,85%**	**28,91%**
Despesas Gerais e Administrativas	(6.062)	(5,57%)	(6.896)	(5,41%)	(11.417)	(8,07%)	13,76%	65,56%
Despesas Comerciais	(7.175)	(6,59%)	(8.605)	(6,74%)	(8.505)	(6,01%)	19,93%	(1,16%)
Despesas Tributárias	(1.865)	(1,71%)	(3.140)	(2,46%)	(2.960)	(2,09%)	68,36%	(5,73%)
Despesas Financeiras	(3.017)	(2,77%)	(4.014)	(3,15%)	(4.769)	(3,37%)	33,05%	18,81%
Receitas Financeiras	2.177	2,00%	2.411	1,89%	2.286	1,62%	10,75%	(5,18%)
Outras Receitas(Despesas) Operacionais	(1.114)	(1,02%)	656	0,51%	114	0,08%	(158,89%)	(82,62%)
Resultado Operacional	**26.005**	**23,87%**	**24.021**	**18,83%**	**22.834**	**16,13%**	**(7,63%)**	**(4,94%)**
Resultado Não Operacional								
Outras Receitas (Despesas) Não Operacionais	1.847	1,70%	4	–	142	0,10%	(99,78%)	3.450,00%
Resultado Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	**27.852**	**25,57%**	**24.025**	**18,83%**	**22.976**	**16,23%**	**(13,74%)**	**(4,37%)**
Imposto de Renda e Contribuição Social	**(3.651)**	**(3,35%)**	**(3.658)**	**(2,87%)**	**(4.243)**	**(3,00%)**	**0,19%**	**15,99%**
Resultado Líquido antes da Participação dos Minoritários em Controladas	**24.201**	**22,22%**	**20.367**	**15,96%**	**18.733**	**13,24%**	**(15,84%)**	**(8,02%)**
Participação de Minoritários em Controladas	(5.333)	(4,90%)	(2.617)	(2,05%)	(1.430)	(1,01%)	(50,93%)	(45,36%)
Lucro Líquido do Exercício	**18.868**	**17,32%**	**17.750**	**13,91%**	**17.303**	**12,23%**	**(5,93%)**	**(2,52%)**

Balanço Patrimonial consolidado pro forma

As tabelas a seguir apresentam um resumo das principais variações observadas em nossas contas patrimoniais para os períodos abaixo indicados:

	Em 31 de dezembro de						Variação	
Balanço Patrimonial	**2004**	**% do Total**	**2005**	**% do Total**	**2006**	**% do Total**	**2004-2005 (%)**	**2005-2006 (%)**
	(Em R$ mil)		(Em R$ mil)		(Em R$ mil)			
Ativo Circulante								
Disponibilidades	22.504	9,90%	23.035	8,80%	32.071	9,67%	2,36%	39,23%
Contas a Receber	44.064	19,39%	42.668	16,30%	46.331	13,98%	(3,17%)	8,58%
Imóveis a Comercializar	79.998	35,21%	91.214	34,85%	107.389	32,39%	14,02%	17,73%
Créditos Diversos	7.370	3,24%	7.996	3,05%	9.470	2,86%	8,49%	18,43%
Impostos e Contribuições a Recuperar	1.949	0,86%	2.582	0,99%	1.209	0,36%	32,48%	(53,18%)
Despesas com Vendas a Apropriar	6.845	3,01%	7.703	2,94%	14.123	4,26%	12,53%	83,34%
Total Ativo Circulante	**162.730**	**71,62%**	**175.198**	**66,93%**	**210.593**	**63,53%**	**7,66%**	**20,20%**
Ativo Não Circulante								
Realizável a Longo Prazo								
Contas a Receber	38.174	16,80%	48.338	18,47%	54.133	16,33%	26,63%	11,99%
Depósitos Judiciais	574	0,25%	2.752	1,05%	3.131	0,94%	379,44%	13,77%
Outros Ativos	94	0,04%	202	0,08%	935	0,28%	114,89%	362,87%
Total Realizável a Longo Prazo	**38.842**	**17,09%**	**51.292**	**19,60%**	**58.199**	**17,56%**	**32,05%**	**13,47%**
Ativo Permanente								
Imobilizado	1.048	0,46%	981	0,37%	1.283	0,39%	(6,39%)	30,78%
Diferido	24.596	10,82%	34.274	13,09%	61.431	18,53%	39,35%	79,23%
Total Ativo Permanente	**25.644**	**11,29%**	**35.255**	**13,47%**	**62.714**	**18,92%**	**37,48%**	**77,89%**
Total Ativo Não Circulante	64.486	28,38%	86.547	33,07%	120.913	36,47%	34,21%	39,71%
Total do Ativo	**227.216**	**100,00%**	**261.745**	**100,00%**	**331.506**	**100,00%**	**15,20%**	**26,65%**
Passivo Circulante								
Empréstimos e Financiamentos	10.828	4,77%	18.645	7,12%	25.785	7,78%	72,19%	38,29%
Fornecedores	2.759	1,21%	4.394	1,68%	7.215	2,18%	59,26%	64,20%
Obrigações Trabalhistas e Tributárias	3.515	1,55%	5.670	2,17%	4.215	1,27%	61,31%	(25,66%)
Adiantamento de Clientes	5.852	2,58%	3.995	1,53%	6.728	2,03%	(31,73%)	68,41%
Credores por Imóveis Compromissados	12.847	5,65%	3.536	1,35%	11.843	3,57%	(72,48%)	234,93%
Aquisições de participações societárias a pagar	70.091	30,85%	91.165	34,83%	127.923	38,59%	30,07%	40,32%
Contas a Pagar	3.224	1,42%	5.041	1,93%	5.353	1,61%	56,36%	6,19%
Total Passivo Circulante	**109.116**	**48,02%**	**132.446**	**50,60%**	**189.062**	**57,03%**	**21,38%**	**42,75%**
Passivo Não Circulante								
Passivo Exigível a Longo Prazo								
Empréstimos e Financiamentos	16.454	7,24%	13.605	5,20%	9.746	2,94%	(17,31%)	(28,36%)
Impostos e Contribuições Diferidos	8.752	3,85%	9.471	3,62%	10.556	3,18%	8,22%	11,46%
Credores por Imóveis Compromissados	–		1.819	0,69%	2.620	0,79%	–	44,04%
Partes Relacionadas	3.173	1,40%	2.045	0,78%	6.625	2,00%	(35,55%)	223,96%
Provisão para Contingências	2.317	1,02%	3.116	1,19%	2.712	0,82%	34,48%	(12,97%)
Total Passivo Não Circulante	**30.696**	**13,51%**	**30.056**	**11,48%**	**32.259**	**9,73%**	**(2,08%)**	**7,33%**
Participação de Minoritários em Controladas	26.110	11,49%	22.287	8,51%	21.530	6.49%	(14,64%)	(3,40%)
Patrimônio Líquido								
Capital Social	27.100	11,93%	27.100	10,35%	27.100	8,17%	–	–
Lucros Acumulados	34.194	15,05%	49.856	19,05%	61.555	18,57%	45,80%	23,47%
Total Patrimônio Líquido	**61.294**	**26,98%**	**76.956**	**29,40%**	**88.655**	**26,74%**	**25,55%**	**15,20%**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**227.216**	**100,00%**	**261.745**	**100,00%**	**331.506**	**100,00%**	**15,20%**	**26,65%**

Período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007 comparado ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006.

Análise das Contas de Resultado

Receita Operacional Bruta. Nossa receita operacional bruta aumentou R$51,5 milhões, ou 72,76%, passando de R$70,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$122,2 milhões no mesmo período de 2007.

Nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma nos períodos indicados abaixo:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de				
	2006[1]	**%**	**2007**	**%**	**Variação 2006-2007**
	(Em milhares de R$)		(Em milhares de R$)		(%)
Incorporação Imobiliária Residencial	69.844	98,77	118.239	96,79	69,29
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas.....	868	1,23	3.925	3,21	352,19
Total da Receita Bruta Operacional	**70.712**	**100,00**	**122.164**	**100,00**	**72,76**

[1] Informações financeiras pro forma.

A evolução financeira das obras e sua respectiva apropriação de receita encontram-se descritas abaixo:

Empreendimento[1]	Ano do lançamento	Evolução financeira acumulada[2] em 30 de junho de		Percentual vendido acumulado em 30 de junho de		Receita apropriada no período encerrado em 30 de junho de		Percentual da Companhia no empreendimento
		2006	2007	2006	2007	2006	2007	
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Helbor Empr. S.A.	–	–	–	–	–	678	81	
Helbor Bella Vista	1995	100,00	100,00	100,00	100,00	4	–	100,00
Helbor Mediterranee	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	24	–	50,00
Quintas do Tatuapé	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	18	125	50,00
Ed. Helbor Tower	1997	100,00	100,00	75,34	81,51	223	687	40,00
Ed. Helbor Majestic	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	2	–	50,00
Helbor Ville Versailles	1998	100,00	100,00	100,00	100,00	68	10	90,00
Helbor Ville St. Michel	1998	100,00	100,00	100,00	100,00	7	–	50,00
Helbor Boulevard	1998	100,00	100,00	100,00	100,00	116	–	89,00
Helbor Villaggio	1999	100,00	100,00	99,30	100,00	149	–	60,00
Helbor Renaissance	2001	100,00	100,00	95,65	97,78	47	–	65,00
Helbor Loft Evolution II	2001	100,00	100,00	97,14	98,57	56	–	90,00
Piazza San Marco	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	23	–	90,00
Helbor Atlantis	2001	100,00	100,00	40,60	100,00	193	–	100,00
Home Flex Moema	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	27	–	95,00
Helbor Flat Class	2001	100,00	100,00	15,79	15,79	1	–	75,00
Helbor La Reserve	2002	100,00	100,00	100,00	100,00	212	–	90,00
Modern Life Perdizes	2002	100,00	100,00	99,06	100,00	1.033	–	75,00
Loft Evolution Itaim	2002	100,00	100,00	71,67	100,00	1.444	943	85,00
Helbor Classic	2002	100,00	100,00	98,61	100,00	429	–	70,00
Ed. Absolute	2002	100,00	100,00	80,77	100,00	709	505	95,00
Home Flex Premium	2002	100,00	100,00	100,00	100,00	433	–	40,00
Home Flex Itaim	2003	100,00	100,00	99,22	100,00	797	–	80,00
Palazzo del Mare	2003	100,00	100,00	31,11	100,00	928	–	70,00
Helbor Grand Palais	2003	100,00	100,00	94,44	100,00	2.259	–	100,00
La Unita Jardins	2003	100,00	100,00	97,62	100,00	1.290	–	100,00
Neoclass Higienópolis	2003	100,00	100,00	100,00	100,00	1.416	4	75,00
Home Flex Style	2003	100,00	100,00	100,00	100,00	1.486	–	70,00
Oscar Freire Home	2003	100,00	100,00	83,13	100,00	5.145	–	95,00
Parc D`Orsay	2003	100,00	100,00	70,00	90,00	1.375	1.563	100,00
Barão de Campo Belo	2004	55,56	100,00	27,27	83,33	1.148	3.791	80,00
Parc Joly	2004	96,16	100,00	98,15	98,15	5.816	–	70,00
Il Terazzo Company	2004	50,96	98,54	58,46	95,08	4.332	10.511	90,00
Il Terrazo Helbor	2004	71,81	100,00	62,96	100,00	4.230	3.866	90,00
Helbor La Galerie	2004	55,95	99,74	42,50	87,50	3.320	9.948	80,00
Unique Jardins	2004	69,81	100,00	22,58	100,00	640	6.984	100,00
Helbor Spazio Club	2005	32,50	61,68	65,09	96,23	2.572	7.958	80,00
Helbor Metropolitan	2005	30,85	45,37	64,00	83,00	763	3.073	100,00
Elizabeth by Helbor	2005	34,87	49,20	45,24	71,00	2.891	4.814	85,00
Grand Boul. Jardins	2005	33,29	56,55	73,33	86,67	2.100	3.772	100,00
Espaço & Vida Vila Mariana	2005	13,43	59,77	73,33	95,00	282	6.978	100,00
Sunrise Gonzaga	2005	5,63	33,80	61,33	85,00	217	3.021	85,00
Ibirapuera Park View	2005	34,21	46,44	46,15	100,00	1.894	5.616	100,00
Vero Vila Rica	2005	4.15	43,83	52,63	70,00	268	2.001	75,00
Helbor Atmosphere Campo Belo	2006	31,06	41,21	31,25	54,00	3.892	3.646	85,00
Helbor La Reference	2006	32,33	35,82	78,26	100,00	5.354	926	100,00
Esplanada Life Club	2006	–	11,66	–	99,00	–	5.075	60,00
Helbor Infinite	2006	–	23,17	–	61,00	–	1.942	80,00
Resort Reserva do Mar	2006	–	11,66	–	13,00	–	318	100,00
Helbor Resort Aracaty	2006	12,84	35,33	41,67	68,06	1.279	3.609	100,00
Helbor Acqualife	2006	–	20,27	–	41,00	–	3.327	90,00
Home Flex Gonzaga	2006	–	10,02	–	32,64	–	431	80,00
Helbor Espaço Vida Pacaembu	2007	–	21,66	–	65,00	–	3.333	100,00
Ed. Helbor Trend Jardins	2007	–	31,81	–	100,00	–	6.974	100,00
Residencial Coral Gables	2007	–	19,84	–	23,00	–	4.109	80,00
Demais Empreendimentos[3]		–	–	–	–	9.122	12.223	–
Total dos empreendimentos		**–**	**–**	**–**	**–**	**70.712**	**122.164**	**–**

(1) Em ordem cronológica de ano de lançamento.

(2) A apropriação da receita de empreendimentos é feita com base na evolução financeira das obras de acordo com a Resolução CFC 963, conforme descrito em "—Principais Práticas Contábeis e Estimativas – Resolução CFC 963".

(3) Representam os empreendimentos em que somos sócios participantes (i.e., a gestão está a cargo de outra empresa), incluindo, exemplificativamente, o Aton Business.

Incorporação Imobiliária Residencial. Nossa receita proveniente de incorporações imobiliárias residenciais aumentou 69,29%, passando de R$69,8 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$118,2 milhões no mesmo período de 2007. A evolução dessas receitas se deu pelo aumento do volume de vendas e evolução das obras, principalmente em relação aos empreendimentos IL Terrazzo Company, La Galerie, Unique Jardins, Espaço e Vida Vila Mariana e Pacaembú, Spazio Club, Ibirapuera Park View e Helbor Trend Jardins, dentre outros que, em conjunto, representaram 52,59% da receita com incorporação imobiliária residencial.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. Nossa receita proveniente de incorporação e venda de lajes corporativas aumentou 352,19% passando de R$0,9 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$3,9 milhões no mesmo período de 2007. Tal crescimento decorreu do aumento do volume de vendas e da evolução das obras dos empreendimentos, principalmente, o Aton Business que representou 65,27% da receita com incorporação e venda de lajes corporativas.

Deduções da Receita. Os impostos representaram 3,73% da Receita Operacional Líquida ou R$4,2 milhões nos primeiros seis meses de 2007, permanecendo no mesmo patamar dos primeiros seis meses de 2006, quando representaram 3,89% das vendas brutas ou R$2,5 milhões no período.

Receita Operacional Líquida. Nossa receita operacional líquida aumentou R$48,8 milhões, ou 75,89%, passando de R$64,3 milhões nos primeiros seis meses de 2006 para R$113,0 milhões no mesmo período de 2007, em decorrência dos fatores descritos acima.

Custo com Venda de Imóveis. Nosso custo com venda de imóveis aumentou R$35,3 milhões, ou 81,92%, passando de R$43,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$78,5 milhões no mesmo período de 2007, como conseqüência dos efeitos abaixo descritos. Como percentual da receita operacional líquida, o custo de vendas e serviços atingiu 69,40% nos primeiros seis meses de 2007, em linha com o percentual de 67,10% verificado nos primeiros seis meses de 2006.

Nosso custo com venda de imóveis é composto da seguinte forma nos períodos indicados abaixo:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de				
	2006[(1)]	**%**	**2007**	**%**	**Variação 2006-2007**
	(Em milhares de R$)		(Em milhares de R$)		(%)
Incorporação Imobiliária Residencial.....	42.524	98,60	76.590	97,62	80,11
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	602	1,40	1.864	2,38	209,63
Total do custo com venda de imóveis.....	**43.126**	**100,00**	**78.454**	**100,00**	**81,92**

(1) Informações financeiras pro forma.

Incorporação Imobiliária Residencial. O valor do custo de nossas incorporações imobiliárias residenciais aumentou R$34,1 milhões, ou 80,11%, passando de R$42,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$76,6 milhões no mesmo período de 2007, em decorrência do aumento do volume de vendas e evolução das obras dos empreendimentos.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. O valor do custo de nossas incorporações e vendas de lajes corporativas aumentou R$1,3 milhão, ou 209,63%, passando de R$0,6 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$1,9 milhões no mesmo período de 2007, em função do aumento do volume de vendas e evolução das obras dos empreendimentos, principalmente em relação ao empreendimento Aton Business que representou 68,29% da receita com incorporação e venda de lajes corporativas.

Lucro Bruto. Nosso lucro bruto aumentou R$13,4 milhões, ou 63,59%, passando de R$21,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$34,6 milhões no mesmo período de 2007. Esse aumento decorreu, principalmente, do aumento das vendas ocoridas no período. Nossa margem bruta de incorporação nos primeiros seis meses de 2007 passou de 32,90% no período em 2006, para 30,60% em 2007.

Receitas e (Despesas) Operacionais. Nossas receitas e (despesas) operacionais, aumentaram R$5,0 milhões, ou 48,68%, passando de R$10,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$15,2 milhões no mesmo período de 2007, conforme comentamos a seguir:

Despesas Gerais e Administrativas. Nossas despesas gerais e administrativas aumentaram R$1,1 milhões, ou 18,64%, passando de R$5,8 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$6,9 milhões no mesmo período de 2007, principalmente em função do aumento: (i) de despesas com pessoal/honorários de diretoria, no montante de R$0,3 milhão; (ii) do custo de serviços com terceiros no montante de R$0,5 milhão, relativos a advogados e consultores; e (iii) das despesas legais tais como publicações, registros e taxas, no montante de R$0,2 milhão, todos diretamente relacionados com o nosso processo de reestruturação societária e com esta Oferta. Nossas despesas gerais e administrativas representaram 9,03% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, enquanto, no mesmo período de 2007, representaram 6,09%, em função da diluição das despesas gerais e administrativas dado o aumento de vendas.

Despesas Comerciais. Nossas despesas comerciais aumentaram R$2,2 milhões, ou 53,59%, passando de R$4,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$6,3 milhões no mesmo período de 2007. Esse aumento encontra-se diretamente relacionado ao aumento de nossas vendas e à evolução das obras dos empreendimentos. Nossas despesas comerciais representaram 6,37% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, enquanto, no mesmo período de 2007, representaram 5,57%, resultado de nossa maior eficiência nas vendas e ao lançamento de maior número de empreendimentos em localidades que demandam menores despesas com vendas.

Despesas Tributárias. Nossas despesas tributárias aumentaram R$0,8 milhão, ou 56,67%, passando de R$1,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$2,2 milhões no mesmo período de 2007, em virtude, principalmente, da maior receita advinda da taxa de administração que cobramos de determinadas SPEs e fruto de um crescimento nas vendas de Unidades. Nossas despesas tributárias representaram 2,15% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, enquanto, no mesmo período de 2007, representaram 1,91%.

Despesas Financeiras. Nossas despesas financeiras aumentaram R$1,5 milhões, ou 69,28%, passando de R$2,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$3,8 milhões no mesmo período de 2007, principalmente em virtude do aumento do saldo médio de nosso endividamento para construção no SFH. Nossas despesas financeiras representaram 3,46% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, enquanto, no mesmo período de 2007, representaram 3,33%.

Receitas Financeiras. Nossas receitas financeiras aumentaram R$1,3 milhões, ou 91,86%, passando de R$1,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$2,8 milhões no mesmo período de 2007, como resultado do maior saldo médio de caixa e aplicação financeira. Nossas receitas financeiras representaram 2,25% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, enquanto, no mesmo período de 2007, representaram 2,46%.

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais. Nossas outras receitas e (despesas) operacionais diminuíram R$0,7 milhão, ou 38,03%, passando de R$1,8 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$1,1 milhão no mesmo período de 2007. Essa redução deveu-se, basicamente, pela diminuição dos serviços cobrados dos compradores de Unidades do empreendimento La Piazza, em função do término dessa incorporação. Esses serviços são decorrência da modalidade utilizada para o financiamento desse empreendimento, o crédito associativo da Caixa Econômica Federal, que determina que parte do valor auferido com a incorporação do empreendimento seja contabilizada como prestação de serviços.

Resultado Operacional. Em razão dos fatores descritos acima, nosso resultado operacional aumentou R$8,5 milhões, ou 77,52%, passando de R$10,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$19,4 milhões no mesmo período de 2007 e a margem operacional passou de 17,01% nos primeiros seis meses de 2006 para 17,17% no mesmo período de 2007.

Outras Receitas Não-Operacionais. Os valores de nossas outras receitas não-operacionais não foram relevantes nesse período.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O valor total de IRPJ e de CSLL aumentou R$2,8 milhões, ou 137,22%, passando de R$2,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$4,8 milhões no mesmo período de 2007, em função da apropriação dos impostos diferidos, devido à evolução financeira das obras ser superior ao prazo de recebimento, que é a base para pagamento dos impostos.

Resultado Líquido Antes Da Participação dos Minoritários em Controladas. Pelas razões descritas acima, nosso resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas aumentou R$5,7 milhões, ou 64,01%, passando de R$8,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$14,7 milhões no mesmo período de 2007 e a margem líquida antes da participação dos minoritários em controladas variou de 13,93% nos primeiros seis meses de 2006 para 12,99% no mesmo período de 2007.

Participação de Minoritários em Controladas. A participação de minoritários em controladas é obtida pelos resultados apurados nos respectivos exercícios em proporção aos valores investidos por parceiros e investidores em nossas controladas e em sociedades em conta de participação. Esta conta apresentou uma redução de R$0,2 milhões, ou 19,33%, passando de R$0,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$0,7 milhões no mesmo período de 2007.

Lucro Líquido. Pelas razões descritas acima, nosso lucro líquido aumentou R$5,9 milhões, ou 73,69%, passando de R$8,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$13,9 milhões no mesmo período de 2007 e a margem líquida variou de 12,48% nos primeiros seis meses de 2006 para 12,32% no mesmo período de 2007.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais

Ativo

Disponibilidades. Nossas disponibilidades totalizaram R$25,1 milhões em 30 de junho de 2007, representando 6,68% de nossos ativos totais, uma redução de 33,07% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$37,6 milhões, representando 12,12% de nossos ativos totais naquela data. A redução decorreu principalmente da utilização de recursos até então disponíveis na aquisição de novos terrenos.

Contas a Receber. Nossas contas a receber de curto e longo prazo totalizaram R$138,0 milhões em 30 de junho de 2007, representando 36,62% de nossos ativos totais, um aumento de 56,68%, em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$88,1 milhões, representando 28,42% de nossos ativos totais naquela data. Esse aumento deveu-se principalmente ao aumento de vendas contratadas em R$74,4 milhões e à apropriação da receita proveniente da evolução financeira das obras. Em média, a evolução das obras dos nossos empreendimentos chegou a 77,24% em 30 de junho de 2007, comparado a 70,81% em 30 de junho de 2006.

Imóveis a Comercializar. Em 30 de junho de 2007, nossos imóveis a comercializar totalizaram R$118,5 milhões, representando 31,46% de nossos ativos totais, um aumento de 14,25% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$103,7 milhões, representando 33,47% de nossos ativos totais naquela data. O principal motivo para esse acréscimo foi a aquisição de novos terrenos, lançamento de novos empreendimentos e evolução das obras em andamento. A tabela abaixo contém os estoques de imóveis para os períodos indicados:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de	
	2006[1]	**2007**
	(em milhares de R$)	
Imóveis concluídos	20.946	14.361
Imóveis em construção	78.904	73.995
Terrenos	3.853	30.133
Loteamentos a comercializar	9	7
Total	**103.712**	**118.496**

(1) Informações financeiras pro forma.

Créditos Diversos. Representam principalmente créditos perante parceiros referentes ao financiamento de obras e adiantamentos feitos por nós para futuros empreendimentos, os quais serão agregados ao custo de futuros empreendimentos após formalização dos memoriais de incorporação dos respectivos empreendimentos. Nossos créditos diversos em 30 de junho de 2007 totalizaram R$6,5 milhões, representando 1,72% de nossos ativos totais, uma redução de 19,31% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$8,0 milhões, representando 2,59% do ativo total. A principal razão para essa variação foi a baixa dos adiantamentos concedidos às construtoras nos empreendimentos IL Terrazzo Helbor, IL Terrazzo Company, Condominio Barão de Campo Belo, e Espaço & Vida V. Mariana, os quais foram agregados aos custos desses empreendimentos após a formalização de seus memoriais de incorporação.

Despesas com Vendas a Apropriar. Nossas despesas com vendas a apropriar em 30 de junho de 2007 totalizaram R$20,2 milhões, representando 5,36% de nossos ativos totais, um aumento de 93,81% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$10,4 milhões, representando 3,36% de nossos ativos totais naquela data. Esse aumento decorreu principalmente devido ao aumento de nossas vendas contratadas.

Investimentos. Nossos investimentos totalizaram R$61,4 milhões em 30 de junho de 2007, representando 16,31% de nossos ativos totais, um aumento de 10,31% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$55,7 milhões, representando 17,97% de nossos ativos totais naquela data. Os investimentos refletem a contabilização do ágio sobre a aquisição da participação societária dos Sócios Participantes das SPEs. Ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Passivo e Patrimônio Líquido

Empréstimos e Financiamentos. Nossos empréstimos e financiamentos à construção de curto e longo prazo totalizaram R$52,1 milhões em 30 de junho de 2007, representando 13,84%de nosso passivo total, um aumento de 49,22% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$34,9 milhões, representando 11,27% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deu-se principalmente em função do maior volume de obras, resultando em uma maior demanda por financiamento para nossas obras, por meio de empréstimos junto ao SFH e da utilização de recursos para a cobertura de necessidades de caixa no curto prazo, através de obtenção de linha de crédito junto ao Banco Bradesco e Banco ABN Amro Real S.A.

Adiantamento de Clientes. Adiantamento de clientes totalizou R$7,8 milhões em 30 de junho de 2007, representando 2,07% de nosso passivo total, um aumento de 20,99% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$6,4 milhões, representando 2,08% de nosso passivo total naquela data. Essa variação deve-se principalmente ao aumento da velocidade e volume de vendas contratadas.

Credores por Imóveis Compromissados. Credores por imóveis compromissados de curto e longo prazo totalizaram R$30,8 milhões em 30 de junho de 2007, representando 8,18% de nosso passivo total, um aumento de 61,75% em relação ao saldo de R$19,0 milhões em 30 de junho de 2006, representando 6,15% de nosso passivo total naquela data. Essa variação deve-se ao aumento na aquisição de terrenos durante o período.

Aquisição de Participações Societárias a Pagar. Nossa aquisição de participações societárias a pagar totalizou R$127,9 milhões em 30 de junho de 2007, representando 33,96% de nosso passivo total, um aumento de 5,67% em relação ao saldo existente em 30 de junho de 2006, que era de R$121,1 milhões, representando 39,07% de nosso passivo total naquela data. A conta de aquisição de participações societárias a pagar refere-se às obrigações financeiras decorrentes da aquisição de participações societárias nas SPEs. Ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Contas a Pagar. Representam basicamente as cauções de obra retidas dos pagamentos aos construtores a serem liberadas após conclusão da obra e acordo judicial a ser pago. Essas contas totalizaram R$3,6 milhões em 30 de junho de 2007, representando 0,96% de nosso passivo total, um aumento de 40,95% em relação ao saldo em 30 de junho de 2006, que era de R$2,6 milhões, representando 0,83% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deve-se as cauções retidas dos empreendimentos IL Terrazzo Helbor, IL Terrazzo Company, Condomínio Barão de Campo Belo, Espaço & Vida V. Mariana, La Galerie, Unique Jardins, Spazio Club, Vero Vila Rica, Metropolitan e Sunrise.

Impostos e Contribuições Diferidos. Os impostos e contribuições diferidos totalizaram R$9,4 milhões em 30 de junho de 2007, representando 2,49% de nosso passivo total, um aumento de 17,53% em relação ao saldo em 30 de junho de 2006, que era de R$8,0 milhões, representando 2,58% de nosso passivo total naquela data.

Partes Relacionadas. Nossas partes relacionadas totalizaram R$4,2 milhões em 30 de junho de 2007, representando 1,11% de nosso passivo total, um aumento de 105,18% em relação ao saldo em 30 de junho de 2006, que era de R$2,0 milhões, representando 0,66% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deveu-se, principalmente, à celebração de contrato de mútuo com nossos Acionistas Controladores, no valor de R$4,2 milhões, parcialmente compensada pelo pagamento de juros sobre capital próprio no valor de R$2,0 milhões.

Provisão para Contingências. Nossa provisão para contingências totalizou R$2,7 milhões em 30 de junho de 2007, representando 0,72% de nosso passivo total, uma redução de 12,97% em relação ao saldo em 30 de junho de 2006, que era de R$3,1 milhões, representando 1,01% de nosso passivo total naquela data. Essa redução decorreu principalmente da reversão da provisão para contingências em virtude da celebração de acordo em processo judicial.

Capital Social. Nosso capital social em 30 de junho de 2007 era de R$89,1 milhões, representando 86,48% de nosso patrimônio líquido, um aumento de 228,82% em relação ao capital social de 30 de junho de 2006, que era de R$27,1 milhões, representando 32,88% de nosso patrimônio líquido naquela data. O aumento de nosso capital social decorreu da capitalização de reservas de lucros e da capitalização, por nossos sócios Henrique Borenstein, Henry Borenstein e Helio Borenstein S.A., de participações por eles detidas em determinadas SCPs. Ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Patrimônio Líquido. Nosso patrimônio líquido totalizou R$103,0 milhões em 30 de junho de 2007, representando 27,35% de nosso passivo total, um aumento de 25,00% em relação ao saldo em 30 de junho de 2006, que era de R$82,4 milhões, representando 26,60% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento decorreu dos lucros acumulados no segundo semestre de 2006 e no primeiro semestre de 2007, no valor total de R$23,2 milhões, parcialmente compensados por uma redução de R$2,6 milhões, decorrentes dos efeitos da reestruturação societária ocorrida em março de 2007 e no segundo semestre de 2006.

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Análise das Contas de Resultado

Receita Operacional Bruta. Nossa receita operacional bruta aumentou R$14,7 milhões, ou 10,57%, passando de R$138,8 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$153,5 milhões no mesmo período de 2006.

Nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma nos períodos indicados abaixo:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2005[1]	**2006[1]**	**Variação 2005-2006**
	(Em milhares de R$)		(%)
Incorporação Imobiliária Residencial.....	137.936	151.146	9,58
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	876	2.342	167,35
Total da Receita Bruta Operacional.....	**138.812**	**153.488**	**10,57**

(1) Informações financeiras pro forma.

A evolução financeira das obras e sua respectiva apropriação de receita encontram-se descritas abaixo:

Empreendimento[1]	Ano do lançamento	Evolução financeira acumulada[2] em 31 de dezembro de		Percentual vendido acumulado em 31 de dezembro de		Receita apropriada no período encerrado em 31 de dezembro de		Percentual da Companhia no empreendimento
		2005	2006	2005	2006	2005	2006	
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Helbor Bella Vista	1995	100,00	100,00	100,00	100,00	13	13	100,00
Helbor Mediterranee	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	404	52	50,00
Quintas do Tatuapé	1997	100,00	100,00	100,00	99,39	150	81	50,00
Ed. Helbor Tower	1997	100,00	100,00	73,98	76,71	91	413	40,00
Ed. Helbor Majestic	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	10	57	50,00
Helbor Ville Versailles	1998	100,00	100,00	100,00	100,00	257	134	90,00
Helbor Ville St. Michel	1998	100,00	100,00	100,00	100,00	209	13	50,00
Helbor Boulevard	1998	100,00	100,00	99,04	100,00	95	167	89,00
Helbor Villaggio	1999	100,00	100,00	99,00	100,00	663	298	60,00
Helbor Loft Evolution	1999	100,00	100,00	99,01	100,00	46	4	40,00
Helbor Renaissance	2001	100,00	100,00	100,00	97,78	815	38	65,00
Helbor Loft Evolution II	2001	100,00	100,00	97,14	100,00	812	480	90,00
Piazza San Marco	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	604	263	90,00
Helbor Grand Bay	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	586	15	35,00
Helbor Atlantis	2001	100,00	100,00	98,71	100,00	244	217	100,00
Home Flex Moema	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	113	56	95,00
Home Flex Jardins	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	105	–	40,00
Helbor Brooklin	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	42	8	60,00
Helbor Flat Class	2001	100,00	100,00	16,00	16,00	10	3	75,00
Helbor La Reserve	2002	100,00	100,00	100,00	100,00	6.868	288	90,00
Modern Life Perdizes	2002	100,00	100,00	94,34	100,00	5.781	1.535	75,00
Loft Evolution Itaim	2002	100,00	100,00	60,00	91,67	3.655	3.491	85,00
Helbor Classic	2002	100,00	100,00	95,83	100,00	3.538	752	70,00
Ed. Absolute	2002	100,00	100,00	75,00	94,23	3.531	1.951	95,00
Home Flex Premium	2002	100,00	100,00	98,17	100,00	3.005	470	40,00
Home Flex Itaim	2003	100,00	100,00	98,00	100,00	12.280	1.271	80,00
Palazzo del Mare	2003	94,11	100,00	100,00	100,00	9.940	1.744	70,00
Helbor Grand Palais	2003	90,65	100,00	88,89	100,00	9.908	3.076	100,00
La Unita Jardins	2003	100,00	100,00	95,24	100,00	7.796	2.007	100,00
Neoclass Higienópolis	2003	90,88	100,00	100,00	100,00	7.495	1.558	75,00
Home Flex Style	2003	100,00	100,00	91,30	100,00	6.039	1.536	70,00
Oscar Freire Home	2003	80,81	100,00	69,00	100,00	4.415	6.450	95,00
Parc D`Orsay	2003	83,22	100,00	70,00	80,00	3.662	2.737	100,00
Barão de Campo Belo	2004	37,33	77,90	27,27	45,45	2	2.998	80,00
Parc Joly	2004	59,60	100,00	96,00	100,00	7.156	6.928	70,00
Il Terazzo Company	2004	31,39	75,28	44,77	72,30	2.790	10.863	90,00
Il Terrazo Helbor	2004	43,72	96,91	53,70	85,19	1.901	11.449	90,00
Helbor La Galerie	2004	41,67	79,02	25,00	70,00	1.296	11.628	80,00
Unique Jardins	2004	43,63	90,17	22,58	45,16	627	3.547	100,00
Helbor Spazio Club	2005	29,47	44,28	46,22	86,79	4.397	8.578	80,00
Helbor Metropolitan	2005	31,22	34,56	54,00	70,00	3.548	1.863	100,00
Elizabeth by Helbor	2005	33,88	38,01	19,00	50,00	2.217	3.709	85,00
Grand Boul. Jardins	2005	34,02	36,20	33,33	80,00	1.808	2.755	100,00
Espaço & Vida Vila Mariana	2005	13,34	27,91	65,00	86,67	1.555	2.976	100,00
Sunrise Gonzaga	2005	5,80	19,39	41,33	73,33	503	2.512	85,00
Ibirapuera Park View	2005	–	33,85	–	53,85	479	2.333	100,00
Vero Vila Rica	2005	2,33	20,87	10,53	68,42	35	2.054	75,00
Helbor Atmosphere Campo Belo	2006	–	30,85	–	43,75	–	5.369	85,00
Helbor La Reference	2006	30,94	32,07	–	100,00	–	6.493	100,00
Esplanada Life Club	2006	–	11,93	–	32,21	–	2.604	60,00
Helbor Infinite	2006	–	23,06	–	32,65	–	2.346	80,00
Resort Reserva do Mar	2006	–	–	–	–	–	0	100,00
Helbor Resort Aracaty	2006	–	19,25	–	46,00	–	2.128	100,00
Helbor Acqualife	2006	–	7,23	–	13,33	–	541	90,00
Home Flex Gonzaga	2006	–	10,28	–	18,75	–	544	80,00
Demais Empreendimentos	–	–	–	–	–	17.316	28.092	–
Total dos empreendimentos	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**138.812**	**153.488**	**–**

(1) Em ordem cronológica de ano de lançamento.

(2) A apropriação da receita de empreendimentos é feita com base na evolução financeira das obras de acordo com a Resolução CFC 963, conforme descrito em "—Principais Práticas Contábeis e Estimativas – Resolução CFC 963".

Incorporação Imobiliária Residencial. Nossa receita proveniente de incorporações imobiliárias residenciais aumentou 9,58%, passando de R$137,9 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$151,1 milhões no mesmo período de 2006. A evolução dessas receitas se deu pelas vendas e evolução das obras dos empreeendimentos lançados em 2004 e 2005, principalmente dos empreendimentos Unique Jardins, IL Terrazzo Company e Parc Joly. Além disso, reconhecemos receitas de empreendimentos lançados e iniciados em 2006, destacando-se o empreendimento Atmosphere Campo Belo, que em seu conjunto representaram 17,67% da receita de incorporação imobiliária residencial. As vendas contratadas do segmento residencial apresentaram um crescimento de 37% em 2006, que não se refletiu em receitas apropriadas devido à concentração de lançamentos no segundo semestre do ano, cujas obras não foram iniciadas em 2006.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. Nossa receita proveniente de incorporação e venda de lajes corporativas aumentou 167,35% passando de R$0,8 milhão no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$2,3 milhões no mesmo período de 2006. Tal crescimento decorreu da apropriação da receita de nossos empreendimentos comerciais com base na evolução das respectivas obras.

Deduções da Receita. Os impostos representaram 4,37% da Receita Operacional Líquida ou R$6,2 milhões no ano de 2006, permanecendo no mesmo patamar no ano de 2005, quando representaram 4,67% da Receita Operacional Líquida ou R$6,0 milhões no período.

Receita Operacional Líquida. Nossa receita operacional líquida aumentou R$13,9 milhões, ou 10,93%, passando de R$127,6 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$141,5 milhões no mesmo período de 2006, em decorrência dos fatores descritos acima.

Custo com Venda de Imóveis. Nosso custo com venda de imóveis aumentou R$9,5 milhões, ou 11,28%, passando de R$84,0 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$93,4 milhões no mesmo período de 2006. Como percentual da receita operacional líquida, o custo de vendas e serviços aumentou de 65,82% em 2005 para 66,02% em 2006, acompanhando, proporcionalmente, o crescimento da receita operacional.

Nosso custo com venda de imóveis é composto da seguinte forma nos períodos indicados abaixo:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2005[(1)]	**2006[(1)]**	**Variação 2005-2006**
	(Em milhares de R$)		(%)
Incorporação Imobiliária Residencial.....	83.338	91.888	10,26
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	635	1.556	145,04
Total do custo com venda de imóveis.....	**83.973**	**93.444**	**11,28**

(1) Informações financeiras pro forma.

Incorporação Imobiliária Residencial. O valor do custo de nossas incorporações imobiliárias residenciais aumentou R$8,6 milhões, ou 10,26%, passando de R$83,3 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$91,9 milhões no mesmo período de 2006, em decorrência do aumento do volume de construções de novos empreendimentos imobiliários e de obras em andamento e à apropriação decorrente do aumento de Vendas Contratadas no período.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas – O valor do custo de nossas incorporações e vendas de lajes corporativas aumentou R$0,9 milhão, ou 145,04%, passando de R$0,6 milhão no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$1,6 milhões no mesmo período de 2006 em função do aumento no volume de construções no período.

Lucro Bruto. Nosso lucro bruto aumentou R$4,5 milhões, ou 10,26%, passando de R$43,6 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$48,1 milhões no mesmo período de 2006. Esse aumento decorreu, principalmente, do incremento da receita das incorporações em andamento. Nossa margem bruta de incorporação em 2006 manteve os níveis de rentabilidade de 2005, passando de 34,18% em 2005, para 33,98% em 2006, em função do reflexo, em 2006, de nossa estratégia implementada em 2005 de redução do preço de venda de algumas Unidades destinadas à Classe-Alta como forma de aumentar a liquidez para aproveitar oportunidades de maior retorno, vislumbrando uma gradual recuperação de margem bruta, ao longo do processo de construção dos empreendimentos lançados no período.

Receitas e (Despesas) Operacionais. Nossas receitas e (despesas) operacionais, aumentaram R$5,6 milhões, ou 28,91%, passando de R$19,6 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$25,3 milhões no mesmo período de 2006, conforme comentamos a seguir:

Despesas Gerais e Administrativas. Nossas despesas gerais e administrativas aumentaram R$4,5 milhões, ou 65,56%, passando de R$6,9 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$11,4 milhões no mesmo período de 2006, principalmente em função (i) do aumento de despesas com assessoria e gerenciamento de nossos empreendimentos em 2006, com base em contrato de assessoria posteriormente rescindido em 09 de fevereiro de 2007, (ii) mudança de critério contábil em SCPs administradas por parceiros (iii) dos gastos não recorrentes relativos à reforma de nossa filial, (iv) do dissídio coletivo de nossos colaboradores, e (v) do aumento dos valores devidos a profissionais terceirizados, tais como auditoria e serviços advocatícios. As despesas mencionadas nos itens (i) e (iii) passaram de R$2,1 milhões em 2005 para R$3,7 milhões em 2006, representando um crescimento de 76,19%. Nossas despesas gerais e administrativas representaram 5,41% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005, enquanto, no mesmo período de 2006, representaram 8,07%, como decorrência do crescimento dos itens não recorrentes.

Despesas Comerciais. Nossas despesas comerciais de R$8,6 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 se mantiveram estáveis no mesmo período de 2006, quando totalizaram R$8,5 milhões. Nossas despesas comerciais representaram 6,74% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005, enquanto, no mesmo período de 2006, representaram 6,01%. Essa redução reflete uma maior participação dos empreendimentos lançados fora da cidade de São Paulo, onde as despesas com marketing são menores em relação à nossa receita.

Despesas Tributárias. Nossas despesas tributárias diminuíram R$0,2 milhões, ou 5,73%, passando de R$3,1 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$3,0 milhões no mesmo período de 2006. Nossas despesas tributárias representaram 2,46% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005, enquanto, no mesmo período de 2006, representaram 2,09%.

Despesas Financeiras. Nossas despesas financeiras aumentaram R$0,8 milhão, ou 18,81%, passando de R$4,0 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$4,8 milhões no mesmo período de 2006, principalmente em virtude do aumento do saldo médio de nosso endividamento para construção no âmbito do SFH. Nossas despesas financeiras representaram 3,15% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005, enquanto, no mesmo período de 2006, representaram 3,37%.

Receitas Financeiras. Nossas receitas financeiras diminuíram R$0,1 milhão, ou 5,18%, passando de R$2,4 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$2,3 milhões no mesmo período de 2006, principalmente em função da maior atividade da empresa, demandando mais recursos e reduzindo nosso disponível em 2006. Nossas receitas financeiras representaram 1,89% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005, enquanto, no mesmo período de 2006, representaram 1,62%.

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais. Nossas outras receitas e (despesas) operacionais diminuíram R$0,6 milhão, ou 82,62%, passando de R$0,7 milhão no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$0,1 milhão no mesmo período de 2006. Essa redução deveu-se, basicamente, a uma reversão de provisão para contingência devido a acordo celebrado em processo cível.

Resultado Operacional. Em razão dos fatores descritos acima, nosso resultado operacional diminuiu R$1,2 milhão, ou 4,94%, passando de R$24,0 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$22,8 milhões no mesmo período de 2006 e a margem operacional passou de 18,83% em 2005 para 16,13% em 2006.

Outras Receitas Não-Operacionais. Os valores de nossas outras receitas não-operacionais não foram relevantes nesse período.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O valor total de IRPJ e de CSLL aumentou R$0,6 milhão, ou 15,99%, passando de R$3,7 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$4,2 milhões no mesmo período de 2006, em função da apropriação dos impostos diferidos devido à evolução física das obras serem superiores ao prazo de recebimento, que é a base para o pagamento dos impostos.

Resultado Líquido Antes Da Participação dos Minoritários em Controladas. Pelas razões descritas acima, nosso resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas diminuiu R$1,6 milhoes, ou 8,02%, passando de R$20,4 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$18,7 milhões no mesmo período de 2006 e a margem líquida antes da participação dos minoritários em controladas variou de 15,96% em 2005 para 13,24% em 2006.

Participação de Minoritários em Controladas. A participação de minoritários em controladas é obtida pelos resultados apurados nos respectivos exercícios em proporção aos valores investidos por parceiros e investidores em nossas controladas e em sociedades em conta de participação. Esta conta apresentou uma redução de R$1,2 milhões, ou 45,36%, passando de R$2,6 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$1,4 milhões no mesmo período de 2006. Essa variação se deu em razão dos fatores descritos acima e também do aumento de nossa participação em nossos empreendimentos, demonstrando que, no resultado de 2006, a participação proporcional dos minoritários era menor que em 2005.

Lucro Líquido. Pelas razões descritas acima, nosso lucro líquido diminuiu R$0,4 milhão, ou 2,52%, passando de R$17,7 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2005 para R$17,3 milhões no mesmo período de 2006 e a margem líquida variou de 13,91% em 2005 para 12,23% em 2006.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais

Ativo

Disponibilidades. Nossas disponibilidades totalizaram R$32,1 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 9,67% de nossos ativos totais, um aumento de 39,23% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$23,0 milhões, representando 8,80% de nossos ativos totais naquela data. O aumento decorreu principalmente da geração de caixa de nossas atividades no período, securitização de recebíveis e repasses de clientes junto à instituições financeiras.

Contas a Receber. Nossas contas a receber de curto e longo prazo totalizaram R$100,5 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 30,31% de nossos ativos totais, um aumento de 10,39%, em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$91,0 milhões, representando 34,77% de nossos ativos totais naquela data. Esse aumento deveu-se principalmente ao aumento de vendas contratadas em R$59,7 milhões e à apropriação da receita proveniente da evolução financeira das obras. Em média, a evolução das obras dos nossos empreendimentos chegou a 75,16% em 31 de dezembro de 2006, comparado a 63,86% em 31 de dezembro de 2005.

Imóveis a Comercializar. Em 31 de dezembro de 2006, nossos imóveis a comercializar totalizaram R$107,4 milhões, representando 32,39% de nossos ativos totais, um aumento de 17,73% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$91,2 milhões, representando 34,85% de nossos ativos totais naquela data. O principal motivo para esse acréscimo foi o aumento do estoque de imóveis em construção que passou de R$65,7 milhões em 2005 para R$82,0 milhões em 2006:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	
	2005[(1)]	**2006[(1)]**
	(em milhares de R$)	
Imóveis concluídos	22.242	21.705
Imóveis em construção	65.673	82.041
Terrenos	3.289	3.636
Loteamentos a comercializar	10	7
Total	**91.214**	**107.389**

(1) Informações financeiras pro forma.

Créditos Diversos. Representam principalmente créditos perante parceiros referentes ao financiamento da obra do empreendimento IL Terrazzo Company no âmbito do SFH e adiantamentos feitos por nós para futuros empreendimentos, os quais serão agregados ao custo de futuros empreendimentos após formalização dos memoriais de incorporação dos respectivos empreendimentos. Nossos créditos diversos em 31 de dezembro de 2006 totalizaram R$9,5 milhões, representando 2,86% de nossos ativos totais, um aumento de 18,43% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$8,0 milhões, representando 3,05% do ativo total. A principal razão para essa variação foi a evolução da obra do empreendimento IL Terrazzo Company.

Despesas com Vendas a Apropriar. Nossas despesas com vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2006 totalizaram R$14,1 milhões, representando 4.26% de nossos ativos totais, um aumento de 83,34% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$7,7 milhões, representando 2,94% de nossos ativos totais naquela data. Esse aumento decorreu principalmente do aumento das vendas contratadas.

Investimentos. Nossos investimentos totalizaram R$61,4 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 18,53% de nossos ativos totais, um aumento de 79,23% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$34,3 milhões, representando 13,09% de nossos ativos totais naquela data. Os investimentos refletem a contabilização do ágio sobre a aquisição da participação societária dos Sócios Participantes das SPEs. Ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Passivo e Patrimônio Líquido

Empréstimos e Financiamentos. Nossos empréstimos e financiamentos à construção de curto e longo prazo totalizaram R$35,5 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 10,72% de nosso passivo total, um aumento de 10,17% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$32,3 milhões, representando 12,32% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deu-se principalmente em função do maior volume de obras, resultando em uma maior demanda por financiamento para nossas obras, por meio de empréstimos junto ao SFH, e da utilização de recursos para a cobertura de necessidades de caixa no curto prazo, através da obtenção de linha de crédito junto ao Banco Bradesco S.A.

Adiantamento de Clientes. Adiantamento de clientes totalizou R$6,7 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 2,03% de nosso passivo total, um aumento de 68,41% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$4,0 milhões, representando 1,53% de nosso passivo total naquela data. Essa variação deve-se principalmente ao aumento da velocidade e volume de vendas contratadas e a mudança na política do prazo máximo de início das obras de seis para 12 meses.

Credores por Imóveis Compromissados. Credores por imóveis compromissados de curto e longo prazo totalizaram R$14,5 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 4,36% de nosso passivo total, um aumento de 170,08% em relação ao saldo de R$5,4 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 2,05% de nosso passivo total naquela data. Essa variação deve-se ao aumento na aquisição de terrenos durante o período.

Aquisição de Participações Societárias a Pagar. Nossa aquisição de participações societárias a pagar totalizou R$127,9 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 38,59% de nosso passivo total, um aumento de 40,32% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$91,1 milhões, representando 34,83% de nosso passivo total naquela data. A conta de aquisição de participações societárias a pagar refere-se às obrigações financeiras decorrentes da aquisição de participações societárias nas SPEs. Ver "Nossos Negócios–Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Contas a Pagar. Representam basicamente as cauções de obra retidas dos pagamentos aos construtores a serem liberadas após conclusão da obra, aquisição de participação em SPE e acordo judicial a ser pago. Essas contas totalizaram R$5,4 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 1,61% de nosso passivo total, um aumento de 6,19% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2005, que era de R$5,0 milhões, representando 1,93% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deve-se principalmente à aquisição da participação em uma SPE no valor de R$1,1 milhões e ao acordo judicial em processo cível no valor total de R$0,5 milhão.

Impostos e Contribuições Diferidos. Os impostos e contribuições diferidos totalizaram R$10,6 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 3,18% de nosso passivo total, um aumento de 11,46% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2005, que era de R$9,5 milhões, representando 3,62% de nosso passivo total naquela data.

Partes Relacionadas. Nossas partes relacionadas totalizaram R$6,6 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 2,00% de nosso passivo total, um aumento de 223,96% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2005, que era de R$2,0 milhões, representando 0,78% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento é em função principalmente da aprovação do crédito de juros sobre capital próprio e mútuo com nossa controladora Hélio Borenstein S.A. Ver "Operações com Partes Relacionadas", página 193 deste Prospecto, para maiores informações.

Provisão para Contingências. Nossa provisão para contingências totalizou R$2,7 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 0,82% de nosso passivo total, uma redução de 12,97% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2005, que era de R$3,1 milhões, representando 1,19% de nosso passivo total naquela data. Essa redução decorreu principalmente da reversão de provisão para contingências em decorrência da celebração de acordo em processo judicial.

Patrimônio Líquido. Nosso patrimônio líquido totalizou R$88,7 milhões em 31 de dezembro de 2006, representando 26,74% de nosso passivo total, um aumento de 15,20% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2005, que era de R$77,0 milhões, representando 29,40% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento decorreu principalmente do aumento nos lucros acumulados no período.

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2004.

Análise das Contas de Resultado

Receita Operacional Bruta. Nossa receita operacional bruta aumentou R$20,0 milhões, ou 16,88%, passando de R$118,8 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$138,8 milhões no mesmo período de 2005.

Nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma nos períodos indicados abaixo:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2004[(1)]	**2005[(1)]**	**Variação 2004-2005**
	(Em milhares de R$)		(%)
Incorporação Imobiliária Residencial	118.623	137.936	16,28
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	144	876	508,33
Total da Receita Bruta Operacional	**118.767**	**138.812**	**16,88**

(1) Informações financeiras pro forma.

A evolução financeira das obras e sua respectiva apropriação de receita encontram-se descritas abaixo:

Empreendimento[1]	Ano do lançamento	Evolução financeira acumulada[2] em 31 de dezembro de		Percentual vendido acumulado em 31 de dezembro de		Receita apropriada no período encerrado em 31 de dezembro de		Percentual da Companhia no empreendimento
		2004	2005	2004	2005	2004	2005	
		(Em %)		(Em %)		(Em milhares de R$)		(Em %)
Helbor Bella Vista	1995	100,00	100,00	100,00	100,00	76	13	100,00
Helbor Park	1995	100,00	100,00	100,00	100,00	3	–	55,00
Quintas do Tatuapé	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	713	150	50,00
Helbor Mediterranee	1997	100,00	100,00	94,74	100,00	242	404	50,00
Helbor Tower	1997	100,00	100,00	73,28	73,98	145	91	40,00
Helbor Majestic	1997	100,00	100,00	100,00	100,00	48	10	50,00
Helbor Ville Versailles	1998	100,00	100,00	100,00	100,00	640	257	90,00
Helbor Boulevard	1998	100,00	100,00	100,00	99,04	565	95	89,00
Helbor Ville St. Michel	1998	100,00	100,00	96,15	100,00	252	209	50,00
Helbor Villaggio	1999	100,00	100,00	99,00	99,00	1.428	663	60,00
Helbor Loft Evolution	1999	100,00	100,00	99,01	99,01	293	46	40,00
Helbor Atlantis	2001	100,00	100,00	100,00	98,71	7.399	244	100,00
Piazza San Marco	2001	100,00	100,00	91,89	100,00	7.101	604	90,00
Helbor Renaissance	2001	100,00	100,00	93,33	100,00	4.942	815	65,00
Parc des Princes	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	4.204	–	45,00
Helbor Grand Bay	2001	100,00	100,00	98,00	100,00	3.024	586	35,00
Helbor Loft Evolution II	2001	100,00	100,00	95,71	97,14	2.118	811	90,00
Helbor Home Flex Moema	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	1.666	113	95,00
Home Flex Jardins	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	1.237	105	40,00
Helbor Brooklin	2001	100,00	100,00	100,00	100,00	421	42	30,00
Helbor Flat Class	2001	100,00	100,00	16,00	16,00	89	10	75,00
Modern Life Perdizes	2002	100,00	100,00	71,70	94,34	10.419	5.781	75,00
Home Flex Premium	2002	83,86	100,00	99,08	98,17	9.176	3.005	40,00
Helbor Classic	2002	84,54	100,00	90,28	95,83	7.565	3.538	70,00
Helbor La Reserve	2002	80,35	100,00	66,66	100,00	7.202	6.868	90,00
Res. Loft Evolution Itaim	2002	87,23	100,00	38,33	60,00	2.664	3.655	85,00
Ed. Absolute	2002	88,02	100,00	42,30	75,00	2.561	3.531	95,00
Helbor Home Flex Style	2003	65,13	100,00	82,61	91,30	5.119	6.039	70,00
Helbor Home Flex Itaim	2003	59,15	100,00	49,00	98,00	3.717	12.280	80,00
La Unita Company Jardins	2003	44,37	100,00	85,71	95,24	3.180	7.796	100,00
Parc D`Orsay	2003	43,11	83,22	60,00	70,00	2.645	3.662	100,00
Oscar Freire Home Flex	2003	37,54	80,81	58,00	69,00	2.183	4.415	95,00
Neoclass Higienópolis	2003	35,71	90,88	92,65	100,00	1.992	7.495	75,00
Helbor Grand Palais	2003	46,03	90,65	50,00	88,89	1.697	9.908	100,00
Palazzo del Mare	2003	30,51	94,11	33,33	100,00	1.086	9.940	70,00
Il Terrazo Helbor	2004	28,08	43,72	50,00	53,70	2.609	1.901	90,00
Helbor La Galerie	2004	33,31	41,67	17,50	25,00	1.825	1.296	80,00
Res. Parc Joly	2004	12,81	59,60	85,00	96,00	1.595	7.156	70,00
Barão de Campo Belo	2004	26,22	37,33	36,36	27,27	1.307	–	80,00
Il Terazzo Company	2004	26,51	31,39	12,16	44,77	1.093	2.790	90,00
Unique Jardins	2004	32,05	43,63	19,35	22,58	783	627	100,00
Helbor Spazio Club	2005	27,16	29,47	–	46,22	–	4.397	80,00
Helbor Metropolitan	2005	–	31,22	–	54,00	–	3.548	100,00
Ed. Elizabeth by Helbor	2005	–	33,88	–	19,00	–	2.217	85,00
Grand Boulevard Jardins	2005	23,65	34,02	–	33,33	–	1.808	100,00
Espaço & Vida Vila Mariana	2005	7,32	13,34	–	65,00	–	1.555	100,00
Sunrise Gonzaga	2005	–	5,80	–	41,33	–	503	85,00
Ibirapuera Park View	2005	–	–	–	–	–	479	100,00
Vero Vila Rica	2005	–	2,33	–	10,53	–	35	75,00
Cond. Helbor La Reference	2006	–	30,94	–	–	–	–	100,00
Demais Empreendimentos						11.743	17.319	
Total dos Empreendimentos						**118.767**	**138.812**	

(1) Em ordem decrescente de valor da receita apropriada no período encerrado em 31 de dezembro de 2006.

(2) A apropriação da receita de empreendimentos é feita com base na evolução financeira das obras de acordo com a Resolução CFC 963, conforme descrito em "Principais Práticas Contábeis e Estimativas Resolução CFC 963".

Incorporação Imobiliária Residencial. Nossa receita proveniente de incorporações imobiliárias residenciais aumentou 16,28%, passando de R$118,6 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$137,9 milhões no mesmo período de 2005. A evolução de nossas receitas se deu pela continuidade das vendas e evolução das obras dos empreendimentos lançados nos exercícios anteriores, principalmente em 2003 e 2004, como o Helbor Home Flex Itaim, o Palazzo Del Mare e o Helbor Grand Palais. Além disso, reconhecemos receita de empreendimentos lançados e iniciados em 2005, como o Helbor Spazio Club, Helbor Metropolitan e Elizabeth By Helbor por exemplo, que, em conjunto, representaram 30,66% da receita de incorporação imobiliária residencial.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. Nossa receita proveniente de incorporação e venda de lajes corporativas aumentou 508,33% passando de R$0,1 milhão no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$0,9 milhão no mesmo período em 2005. Tal crescimento decorreu principalmente do lançamento em 2005 do empreendimento comercial Aton Business Style, em Goiânia, bem como da apropriação da receita de nossos empreendimentos comerciais com base na evolução das respectivas obras.

Deduções da Receita. Nossas deduções da receita aumentaram R$1,5 milhão, ou 32,25%, passando de R$4,5 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$6,0 no mesmo período de 2005, representando 4,14% da Receita Operacional Líquida no ano de 2004, e 4,67% da Receita Operacional Líquida no ano de 2005, principalmente em função do aumento de PIS e COFINS devidos por alguns empreendimentos tributados em 2005 pelo regime do lucro real. Consideramos que o regime de tributação pelo lucro presumido atualmente é mais benéfico para nossas subsidiárias.

Receita Operacional Líquida. Nossa receita operacional líquida aumentou R$18,7 milhões, ou 17,13%, passando de R$108,9 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$127,6 milhões no mesmo período de 2005, em decorrência dos fatores descritos acima.

Custo com Venda de Imóveis. Nosso custo com venda de imóveis aumentou R$18,1 milhões, ou 27,49%, passando de R$65,9 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$84,0 milhões no mesmo período de 2005. Como percentual da receita operacional líquida, o custo com venda de imóveis aumentou de 60,47% em 2004 para 65,82% em 2005.

Nosso custo com venda de imóveis é composto da seguinte forma nos períodos indicados abaixo:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2004[(1)]	**2005[(1)]**	**Variação 2004-2005**
	(Em milhares de R$)		(%)
Incorporação Imobiliária Residencial.....	65.809	83.338	26,64%
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas.....	58	635	994,83%
Total do custo da venda de imóveis	**65.867**	**83.973**	**27,49%**

(1) Informações financeiras pro forma.

Incorporação Imobiliária Residencial. O valor do custo de nossas incorporações imobiliárias residenciais aumentou R$17,5 milhões, ou 26,64%, passando de R$65,8 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$83,3 milhões no mesmo período de 2005, em função do crescimento do volume de construção de novos empreendimentos imobiliários e de obras em andamento e à apropriação decorrente do aumento de Vendas Contratadas no período.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. O valor do custo de nossas incorporações e vendas de lajes corporativas aumentou R$0,6 milhão, passando de menos de R$0,1 milhão no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$0,6 milhão no mesmo período de 2005, em função do lançamento de um novo empreendimento comercial em 2005 e consequente aumento no volume de construções no período.

Lucro Bruto. Nosso lucro bruto aumentou R$0,5 milhão, ou 1,27%, passando de R$43,1 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$43,6 milhões no mesmo período de 2005. Nossa margem bruta de incorporação diminuiu de 39,53% em 2004 para 34,18% em 2005 em razão de nossa estratégia de redução do preço de venda de algumas unidades destinadas à Classe-Alta como forma de aumentar a liquidez para aproveitar oportunidades de maior retorno, vislumbrando uma gradual recuperação de margem bruta, ao longo do processo de construção dos empreendimentos lançados no período.

Receitas e (Despesas) Operacionais. Nossas receitas e (despesas) operacionais, aumentaram R$2,5 milhões, ou 14,85%, passando de R$17,1 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$19,6 milhões no mesmo período de 2005, conforme comentamos a seguir:

Despesas Gerais e Administrativas. Nossas despesas gerais e administrativas aumentaram R$0,8 milhão, ou 13,76%, passando de R$6,1 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$6,9 milhões no mesmo período de 2005, principalmente em função (i) do aumento de despesas com assessoria e gerenciamento de nossos empreendimentos em 2005, com base em contrato de assessoria posteriormente rescindido em 09 de Fevereiro de 2007 (ii) dos gastos não recorrentes relativos à reforma de nossa sede, (iii) do dissídio coletivo de nossos colaboradores, e (iv) do aumento dos valores devidos a profissionais terceirizados, tais como auditoria e serviços advocatícios. Nossas despesas gerais e administrativas representaram 5,57% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004, enquanto, no mesmo período de 2005, representaram 5,41%.

Despesas Comerciais. Nossas despesas comerciais aumentaram R$1,4 milhões, ou 19,93%, passando de R$7,2 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$8,6 milhões no mesmo período de 2005. Esse aumento decorre principalmente do volume maior de lançamentos em 2005 em São Paulo em comparação a 2004, uma vez que os custos com propaganda e marketing e montagem de *stands* em São Paulo é maior que nas demais regiões em que atuamos. Nossas despesas comerciais representaram 6,59% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004, enquanto, no mesmo período de 2005, representaram 6,74%.

Despesas Tributárias. Nossas despesas tributárias aumentaram R$1,3 milhões, ou 68,36%, passando de R$1,9 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$3,1 milhões no mesmo período de 2005 em virtude, principalmente, do aumento de PIS e COFINS devido por alguns empreendimentos tributados em 2005 pelo regime do lucro real e do PIS e COFINS sobre a receita advinda da taxa de administração e de complemento de provisão contabilizada em 2005 em função de nosso questionamento em juízo da alíquota e base de cálculo do COFINS. Consideramos que o regime de tributação pelo lucro presumido atualmente é mais benéfico para nossas subsidiárias. Nossas despesas tributárias representaram 1,71% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004, enquanto, no mesmo período de 2005, representaram 2,46%.

Despesas Financeiras. Nossas despesas financeiras aumentaram R$1,0 milhão, ou 33,05%, passando de R$3,0 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$4,0 milhões no mesmo período de 2005, principalmente em virtude do aumento do saldo médio de nosso endividamento para construção no âmbito do SFH. Nossas despesas financeiras representaram 2,77% de nossa receita operacional líquida no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004, enquanto, no mesmo período de 2005, representaram 3,15%.

Receitas Financeiras. Nossas receitas financeiras aumentaram R$0,2 milhão, ou 10,75%, passando de R$2,1 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$2,4 milhões no mesmo período de 2005, como resultado do maior saldo médio de caixa e aplicações financeiras em 2005. Nossas receitas financeiras representaram 2,00% de nossa receita operacional líquida, no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004, enquanto, no mesmo período de 2005, representaram 1,89%.

Outras Receitas e (Despesas) Operacionais. Nossas outras receitas e (despesas) operacionais passaram de uma despesa de R$1,1 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para uma receita de R$0,7 milhão no mesmo período de 2005. A receita operacional em 2005 é constituída primordialmente de aluguéis de um de nossos empreendimentos comerciais, multas recebidas no caso de distrato dos contratos de compra de Unidades e taxas cobradas por serviços prestados ao compradores de Unidades. Essa receita foi parcialmente compensada pela constituição de provisão para contingências durante 2005.

Resultado Operacional. Em razão dos fatores descritos acima, nosso resultado operacional diminuiu R$2,0 milhões, ou 7,63%, passando de R$26,0 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$24,0 milhões no mesmo período de 2005 e a margem operacional passou de 23,87% em 2004 para 18,83% em 2005.

Outras Receitas Não-Operacionais. Nossas outras receitas não-operacionais diminuíram de R$1,8 milhão no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para menos de R$4 mil no mesmo período de 2005, em decorrência da alienação de ativo permanente durante o período anterior.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O valor total de IRPJ e de CSLL permaneceu no mesmo patamar, no valor de R$3,7 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 e no mesmo período de 2005.

Resultado Líquido Antes da Participação dos Minoritários em Controladas. Pelas razões descritas acima, nosso resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas diminuiu R$3,8 milhões, ou 15,84%, passando de R$24,2 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$20,4 milhões no mesmo período de 2005 e a margem líquida antes da participação dos minoritários em controladas variou de 22,22% em 2004 para 15,96% em 2005.

Participação de Minoritários em Controladas. Nossa participação de minoritários em controladas apresentou uma redução de R$2,7 milhões, ou 50,93%, passando de R$5,3 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$2,6 milhões no mesmo período de 2005. Essa variação se deu em razão dos fatores descritos acima e também do aumento de nossa participação em nossos empreendimentos, demonstrando que, no resultado de 2005, a participação proporcional dos minoritários era menor do que em 2004.

Lucro Líquido. Pelas razões descritas acima, nosso lucro líquido diminuiu R$1,1 milhão, ou 5,93%, passando de R$18,9 milhões no ano encerrado em 31 de dezembro de 2004 para R$17,8 milhões no mesmo período de 2005 e a margem líquida variou de 17,32% em 2004 para 13,91% em 2005.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais

Ativo

Disponibilidades. Nossas disponibilidades totalizaram R$23,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 8,80% de nossos ativos totais, um aumento de 2,36% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$22,5 milhões, representando 9,90% de nossos ativos totais naquela data. O aumento decorreu principalmente do aumento da geração de caixa de nossas atividades no período, securitizaçao de recebíveis e repasses de clientes junto à instituições financeiras.

Contas a Receber. Nossas contas a receber de curto e longo prazo totalizaram R$91,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 34,77% de nossos ativos totais, um aumento de 10,66%, em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$82,2 milhões, representando 36,19% de nossos ativos totais naquela data. Essa variação deveu-se principalmente ao aumento de vendas contratadas em R$42,7 milhões e da apropriação da receita proveniente da evolução financeira das obras. Em média, a evolução das obras dos nossos empreendimentos chegou a 63,86% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 53,62% em 31 de dezembro de 2004.

Imóveis a Comercializar. Em 31 de dezembro de 2005, nossos imóveis a comercializar totalizaram R$91,2 milhões, representando 34,85% de nossos ativos totais, um aumento de 14,02% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$80,0 milhões, representando 35,21% de nossos ativos totais naquela data. Esse acréscimo deu-se principalmente ao maior número de lançamentos no período, tendo em vista que lançamos sete empreendimentos em 2004 e 11 em 2005. A tabela abaixo contém os estoques de imóveis para os períodos indicados:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	
	2004[(1)]	**2005[(1)]**
	(em milhares de R$)	
Imóveis concluídos	17.664	22.242
Imóveis em construção	58.237	65.673
Terrenos	4.081	3.289
Loteamentos a comercializar	16	10
Total	**79.998**	**91.214**

(1) Informações financeiras pro forma.

Créditos Diversos. Nossos créditos diversos em 31 de dezembro de 2005 totalizaram R$8,0 milhões, representando 3,05% de nossos ativos totais, um aumento de 8,49% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$7,4 milhões, representando 3,24% de nossos ativos totais. A principal razão para essa variação foi a evolução das obras dos empreendimentos Helbor La Reserve e La Unitá Company Jardins.

Despesas com Vendas a Apropriar. Nossas despesas com vendas a apropriar totalizaram R$7,7 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 2,94% de nossos ativos totais, um aumento de 12,53% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$6,8 milhões, representando 3,01% de nossos ativos totais naquela data. Esse aumento decorreu principalmente do aumento das vendas contratadas.

Investimentos. Nossos investimentos totalizaram R$34,3 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 13,09% de nossos ativos totais, um aumento de 39,35% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$24,6 milhões, representando 10,82% de nossos ativos totais naquela data. Os investimentos refletem a contabilização do ágio sobra a aquisição da participação societária dos Sócios Participantes das SPEs. Ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Passivo e Patrimônio Líquido

Empréstimos e Financiamentos. Nossos empréstimos e financiamentos à construção de curto e longo prazo totalizaram R$32,3 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 12,32% de nosso passivo total, um aumento de 18,21% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$27,3 milhões, representando 12,01% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deu-se principalmente em função do maior volume de obras, resultando em uma maior demanda de financiamento para nossas obras, através de empréstimos junto ao SFH.

Adiantamento de Clientes. Adiantamento de clientes totalizou R$4,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 1,53% de nosso passivo total, uma redução de 31,73% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2004, que era de R$5,9 milhões, representando 2,58% de nosso passivo total naquela data. Essa redução deve-se principalmente ao início de diversas obras no período e apropriação de resultado dos empreendimentos.

Credores por Imóveis Compromissados. Credores por imóveis compromissados de curto e longo prazo totalizaram R$5,4 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 2,05% de nosso passivo total, uma redução de 58,32% em relação ao saldo de R$12,8 milhões em 31 de dezembro de 2004, representando 5,65% de nosso passivo total naquela data. Essa variação deve-se ao pagamento de terrenos adquiridos no exercício anterior.

Aquisição de Participações Societárias a Pagar. Nossa conta de aquisição de participações societárias a pagar totalizou R$91,2 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 34,83% de nosso passivo total, um aumento de 30,07% em relação ao saldo existente em 31 de dezembro de 2005, que era de R$70,1 milhões, representando 30,85% de nosso passivo total naquela data. A conta de aquisição de participações societárias a pagar refere-se às obrigações financeiras decorrentes da aquisição de participações societárias nas SPEs. Ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto, para maiores informações.

Contas a Pagar. Contas a pagar totalizaram R$5,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 1,93% de nosso passivo total, um aumento de 56,36% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2004, que era de R$3,2 milhões, representando 1,42% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento deve-se principalmente à evolução das obras no período.

Impostos e Contribuições Diferidos. Os impostos e contribuições diferidos totalizaram R$9,5 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 3,62% de nosso passivo total, um aumento de 8,22% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2004, que era de R$8,8 milhões, representando 3,85% de nosso passivo total naquela data.

Partes Relacionadas. Nossas partes relacionadas totalizaram R$2,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 0,8% de nosso passivo total, uma redução de 35,55% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2004, que era de R$3,2 milhões, representando 1,40% de nosso passivo total naquela data. Essa variação é em função principalmente da quitação de mútuo com a Hélio Borenstein S.A. Ver "Operações com Partes Relacionadas", página 193 deste Prospecto, para maiores informações.

Provisão para Contingências. Nossa provisão para contingências totalizou R$3,1 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 1,2% de nosso passivo total, um aumento de 34,48% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2004, que era de R$2,3 milhões, representando 1,02% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento decorreu principalmente de complemento da provisão para contingências no período.

Patrimônio Líquido. Nosso patrimônio líquido totalizou R$77,0 milhões em 31 de dezembro de 2005, representando 29,40% de nosso passivo total, um aumento de 25,55% em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2004, que era de R$61,3 milhões, representando 26,98% de nosso passivo total naquela data. Esse aumento decorreu principalmente do aumento nos lucros acumulados no período.

Liquidez e Recursos de Capital

Nossas principais fontes de liquidez derivam do caixa gerado por nossas operações, da securitização de recebíveis e de linhas de financiamentos imobiliários. O financiamento e a administração de nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a nossa. Conseguimos financiar nossas atividades com a contratação de financiamento imobiliário, securitizaçao de recebíveis e com o produto da venda de nossos imóveis.

A fim de reduzir o montante de fluxo de caixa exigido para cada empreendimento, utilizamos estratégias tais como: (i) parcerias com outros incorporadores; (ii) financiamento da totalidade ou de parte dos preços de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de Unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das Unidades no empreendimento; e (iii) recebimento das parcelas de entrada, mensalidades e anuidades de nossos clientes no período de construção do empreendimento (em média, recebemos 47,0% do valor de venda de uma Unidade antes da entrega das chaves). Quando necessário, contratamos empréstimos para capital de giro que podem ser garantidos pelos recebíveis de nossos clientes.

Avaliamos periodicamente oportunidades de compra de terrenos e novos projetos de incorporação residencial, e poderemos vir a financiar tais investimentos com o nosso caixa e disponibilidades, com o caixa gerado pelas nossas operações, com a captação de dívidas, com aporte de capital ou pela combinação desses métodos.

Fontes e Usos de Recursos

À medida que nossos clientes efetuam pagamentos, os recursos que recebemos são utilizados principalmente para amortizar financiamentos à construção, sendo que o excedente é aplicado no mercado financeiro em um cronograma de prazo compatível com o cronograma financeiro da evolução das obras. Também adotamos política de manutenção de reservas de valor, aplicadas no mercado, para eventuais necessidades não previstas.

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	
Fluxo de Caixa	**2004[(1)]**	**2005[(1)]**	**2006[(1)]**	**2006[(1)]**	**2007**
	(Em milhares de R$)				
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades operacionais	(6.524)	(6.101)	(127)	9.013	(21.210)
Capital dos sócios/juros sobre capital próprio	(900)	(927)	–	–	–
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	(10.243)	(9.754)	(27.668)	(21.733)	(134)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de financiamento	25.509	17.313	36.831	27.255	14.419
(=) Variação da posição de caixa	7.842	531	9.036	14.535	(6.925)
Caixa e bancos e aplicações financeiras					
No início do exercício	14.662	22.504	23.035	23.035	32.071
No final do exercício	22.504	23.035	32.071	37.570	25.146

(1) Informações financeiras pro forma.

Contamos principalmente com o fluxo de caixa de nossas atividades para suprir as necessidades de capital de giro para as nossas operações atuais e futuras. A variação no nosso fluxo de caixa operacional ao longo desses períodos deveu-se principalmente ao crescimento do volume de empreendimentos na fase de lançamento e construção, que demandam elevado volume de recursos. Como apresentamos nos últimos anos um crescimento expressivo do VGV Lançado, os desembolsos decorrentes da atividade de incorporação e construção foram superiores ao nosso fluxo de recebimentos.

Temos como política orientar nossos clientes a financiar o saldo devedor do preço do imóvel após a entrega de chaves com instituições financeiras. Nesse caso, a Unidade é quitada pela instituição financeira, que passa a ser credora do cliente e beneficiária do direito real de garantia sobre o imóvel. Caso o cliente não obtenha financiamento junto a uma instituição financeira, ou nos casos específicos em que optamos por oferecer uma alternativa de financiamento a nossos clientes, como parte de nossa estratégia comercial, continuamos a financiar nosso cliente, sendo o valor ajustado pelo IGP-M e acrescido de uma taxa de juros de 12% ao ano. Nestes casos, buscamos emitir Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs com lastro em tais créditos, e repassá-las, em seguida, a instituições financeiras, através de operações estruturadas de cessão de créditos com emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. Residualmente, nos casos em que não conseguimos repassar os recebíveis, esses créditos são mantidos em carteira até que o respectivo montante seja totalmente quitado. Possibilitamos o pagamento de nossas vendas no longo prazo da seguinte forma: aproximadamente 16% do preço da unidade é pago antes do inicio da construção, 31% durante a fase de construção e os 53% restantes após a construção, os quais, apenas nos casos em que não conseguimos repassar tais créditos, são pagos durante um prazo de até cinco a dez anos. Acreditamos que desta forma, o impacto do descasamento de taxas entre a captação de recursos e a concessão de financiamento é minimizado. Ver "– Endividamento", página 111 deste Prospecto.

Devido à maturação do ciclo de alguns projetos lançados nos anos anteriores e o consequente recebimento de parte substancial dos recebíveis em 2006, reduzimos nosso resultado negativo do fluxo operacional no período comparativamente aos anos anteriores.

Nosso caixa líquido utilizado nas atividades de investimento reflete, em todos os períodos, o efeito da aquisição de participações dos Sócios Participantes nas SCPs, mais especificamente, na conta de ativo diferido, como ágio na aquisição de investimentos. Para maiores informações, ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto. Como não somos construtores, nossa atividade de investimento é pouco expressiva. Desconsiderando-se os efeitos da compra das participações dos Sócios Participantes das SCPs, o desembolso decorrente de nossos investimentos em imobilizado, no acumulado desde o início de 2004, foi de R$1,1 milhão.

Nosso caixa líquido gerado nas atividades de financiamento reflete principalmente, em todos os períodos, os efeitos da aquisição das participações detidas pelos Sócios Participantes nas SCPs, uma vez que o pagamento será feito no prazo de 270 dias da data da venda. Para maiores informações, ver "Nossos Negócios—Breve Histórico e Estrutura Societária", página 138 deste Prospecto. Nossas outras obrigações estão vinculadas, preponderantemente, a empréstimos contraídos junto a instituições financeiras no âmbito do SFH. Como os recebimentos desses recursos estão vinculados à evolução da obra, suas variações refletem o andamento de nossas atividades operacionais.

Contas a Receber

Segue abaixo a evolução de nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, bem como em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	
	2004[(1)]	**2005[(1)]**	**2006[(1)]**	**2006[(1)]**	**2007**
Empreendimentos efetivados e registrados nas demonstrações contábeis					
Circulante	44.064	42.668	46.331	25.020	47.288
Longo Prazo	38.174	48.338	54.133	63.032	90.673
Saldo	**82.238**	**91.006**	**100.464**	**88.052**	**137.961**
Recebíveis de empreendimentos efetivados em 2004 e ainda não reconhecidos nas demonstrações contábeis					
Circulante	23.731	20.335	25.952	40.976	30.282
Longo Prazo	59.813	78.151	155.023	100.023	239.689
Saldo	**83.544**	**98.486**	**180.975**	**140.999**	**269.971**
Total	**165.782**	**189.492**	**281.439**	**229.051**	**407.932**

(1) Informações financeiras pro forma.

Relativamente aos valores financiados a nossos clientes, as contas a receber são em grande parte ajustadas da seguinte forma: (i) durante o período de obras, pelo INCC; e (ii) após a concessão do Habite-se, à taxa de juros de 12,0% ao ano mais IGP-M.

Os saldos de nossas contas a receber, em 31 de dezembro de 2004, 2005, e 2006 e em 30 de junho de 2006 e 2007, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Em 31 de dezembro de[*]			Em 30 de junho de[*]	
Ano de vencimento	**2004**	**2005**	**2006**	**2006**	**2007**
			(Em milhares de R$)		
2005	67.795	–	–	–	–
2006	37.532	63.003	–	32.998	–
2007	28.767	40.278	72.283	55.363	38.785
2008	13.695	42.712	75.875	62.188	98.475
2009	9.369	16.606	46.246	28.650	64.984
2010	5.191	12.166	26.395	17.108	63.402
2011	2.095	7.203	17.777	12.880	28.210
2012	463	4.510	14.284	9.476	24.691
após 2012	875	3.014	28.579	10.388	89.385
Total	**165.782**	**189.492**	**281.439**	**229.051**	**407.932**

[*] As parcelas foram corrigidas pelos índices contratuais e acrescidas da tabela price até o encerramento do exercício correspondente.

Em 30 de junho de 2007, o Índice de Inadimplência de nossos clientes alcançou 1,45% da nossa receita de vendas, comparado a 1,19% em 2006, 1,00% em 2005 e 0,97% em 2004. Tais índices são diluídos à medida que retomamos os imóveis dos clientes inadimplentes e os comercializamos com terceiros, eliminando ou ao menos reduzindo nossas perdas eventuais. Adotamos a política de não constituir provisão para perdas na realização das nossas contas a receber decorrentes da comercialização de incorporação imobiliária pois, além do nosso baixo Índice de Inadimplência, temos a garantia real do imóvel financiado.

Investimentos

No curso normal de nossas atividades, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. Em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e em 30 de junho de 2007, o total de imobilizado representava, respectivamente, 0,46%, 0,37%, 0,39% e 0,35% do total de ativos.

Endividamento

Na medida necessária, tomamos alguns empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência de nossa dívida para nossos clientes. Veja seção "Nossas Atividades — Financiamento a Clientes". Sempre buscamos manter em um nível reduzido a nossa exposição a riscos das taxas de juros e de câmbio.

Em 30 de junho de 2007, possuíamos contratos de financiamentos e empréstimos que somavam o valor aproximado de R$52,1 milhões, dos quais aproximadamente R$27,4 milhões representavam financiamentos para construção e incorporação de novos empreendimentos imobiliários, com vencimento a curto e longo prazo, R$1,9 milhões representavam empréstimo decorrente de emissão de notas, R$1,5 milhões correspondiam a uma operação de caução de recebíveis e R$21,4 milhões correspondiam a empréstimos para capital de giro.

Nosso endividamento em 30 de junho de 2007 representou um aumento de 49,22% em comparação a nosso endividamento em 30 de junho de 2006, no valor total de R$17,2 milhões, decorrente principalmente de novas contratações de empréstimos para financiamento à construção durante o segundo semestre de 2006 e o primeiro semestre de 2007.

Nosso endividamento em 31 de dezembro de 2006 representou um aumento de 10,17% em comparação a nosso endividamento em 31 de dezembro de 2005, no valor total de R$32,2 milhões, decorrente principalmente de novas contratações de empréstimos para financiamento à construção durante 2006.

Nosso endividamento em 31 de dezembro de 2005 representou um aumento de 18,21% em comparação a nosso endividamento em 31 de dezembro de 2004, no valor total de R$27,2 milhões, decorrente principalmente de novas contratações de empréstimos para financiamento à construção durante 2005.

Nossos empréstimos contam basicamente com três espécies de garantia: (i) fiança por parte de nossos acionistas controladores, (ii) hipoteca sobre os imóveis que estão sendo incorporados e (iii) penhor dos recebíveis e do produto da venda de nossos imóveis, conforme descrito abaixo.

Nosso endividamento era composto da seguinte forma nas datas indicadas abaixo:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de junho de	
	2004[(1)]	**2005[(1)]**	**2006[(1)]**	**2006[(1)]**	**2007**
	(Em milhares de R$)				
Capital de Giro	–	5.205	4.760	8.855	21.359
Empréstimo – exterior	7.096	4.687	2.857	3.612	1.930
Financiamento de obras	14.446	19.332	25.696	19.358	27.375
Empréstimo Caução	5.740	3.026	2.218	3.109	1.463
Total	**27.282**	**32.250**	**35.531**	**34.934**	**52.127**

(1) Informações financeiras pro forma.

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento de nossa dívida no valor total de R$52,1 milhões, conforme apurado em 30 de junho de 2007:

Ano	**Valor Total**
	(em milhares de R$)
2007	24.779
2008	21.062
2009	2.573
Após 2009	3.713
Endividamento Total	**52.127**

Acreditamos que nosso fluxo de caixa operacional e os recursos da presente oferta serão suficientes para atender às nossas necessidades de liquidez futura.

A tabela abaixo fornece mais informações sobre nosso endividamento em 30 de junho de 2007:

Tipo de Endividamento	Credor	Saldo Devedor	Taxa de juros	Vencimento
		(Em mil R$)		
Financiamento Imobiliário	Banco ABN Amro SA	17.427	12% ao ano	Até 2012
Financiamento Imobiliário	Banco Bradesco S.A.	9.948	12% ao ano	Até 2009
Empréstimos – Exterior	Banco Surinvest	1.930	15% ao ano	2008
Empréstimos Cauções	Banco ABN Amro SA	1.463	9% ao ano	2012
Capital de Giro	Banco ABN Amro SA	13.724	14,43% ao ano	2011
Capital de Giro	Banco Bradesco S.A.	7.482	14,71% ao ano	2007
Capital de Giro – EBMs	Outros	153		2007
Total		**52.127**		

Financiamento Imobiliário no Âmbito do SFH

Financiamos uma parte das fases de construção e incorporação por meio de empréstimos no âmbito do SFH, que podem variar entre 60% e 70% de nossos custos de construção. Estes recursos são disponibilizados através de renomadas instituições financeiras no Brasil e são geralmente garantidos pelo próprio empreendimento, ou pelos recebíveis decorrentes das vendas de suas Unidades autônomas. Tais empréstimos são frequentemente obtidos em condições mais favoráveis que os empréstimos disponíveis às taxas de mercado. Também podemos contratar outros empréstimos para financiar a construção de nossos empreendimentos comercias, bem como para financiar a aquisição de novos terrenos.

A construção e incorporação de novos empreendimentos imobiliários têm sido realizadas, em grande parte, mediante a utilização de linhas de crédito concedidas pelos bancos Bradesco S.A. e ABN AMRO Real S.A. Em 30 de junho de 2007, tais financiamentos estavam distribuídos da seguinte forma:

- sete contratos de empréstimo para construção com garantia hipotecária celebrados com o Banco ABN AMRO Real S.A., para construção e incorporação dos seguintes empreendimentos: Condomínio Barão de Campo Belo, Helbor Spazio Club, La Galerie, Il Terrazo Company, Helbor Atmosphere Campo Belo, Grand Boulevard Jardins e Helbor Metropolitan. Tais contratos representam aproximadamente 63,66% do total de nossa dívida com financiamentos e são garantidos por hipoteca sobre as Unidades construídas, bem como penhor sobre os direitos de crédito originados na venda de tais Unidades. Estimamos que tais contratos estejam vencidos e liquidados até 2012; e

- cinco contratos de abertura de crédito com garantia hipotecária celebrados com o Banco Bradesco S.A., para construção e incorporação dos seguintes empreendimentos: Espaço e Vida Vila Mariana, Elisabeth by Helbor, Sunrize Gonzaga, Vero Vila Rica e Helbor Resort Aracaty. Tais contratos representam aproximadamente 36,34% do total de nossa dívida com financiamentos e são garantidos por hipoteca sobre as Unidades construídas, bem como penhor sobre os direitos de crédito originados na venda de tais Unidades. Estimamos que tais contratos estejam vencidos e liquidados até 2009.

A tabela abaixo contém uma descrição mais detalhada das linhas de crédito concedidas pelos bancos ABN AMRO Real S.A. e Bradesco S.A. acima mencionadas:

Empreendimento	Banco	Valor Linha de Crédito	Saldo do Financiamento	Vencimento	Participação da Helbor	Indexador	Juros
		(R$ mil)	(R$ mil)		(%)		(% aa)
IL Terrazzo Company	Banco ABN Amro Real S.A	9.300	6.558	16/05/2011	60%	TR	12
Helbor La Galerie	Banco ABN Amro Real S.A	7.000	2.797	20/05/2011	100%	TR	12
Cond. Barão Campo Belo	Banco ABN Amro Real S.A	2.800	1.169	07/05/2011	100%	TR	12
Helbor Spazio Club	Banco ABN Amro Real S.A	6.500	3.311	20/06/2012	100%	TR	12
Grand Boulevard Jardins	Banco ABN Amro Real S.A	3.000	1.237	07/06/2012	100%	TR	12
Helbor Atmosphere	Banco ABN Amro Real S.A	8.000	1.305	06/12/2012	100%	TR	12
Helbor Metropolitan	Banco ABN Amro Real S.A	5.000	1.050	11/09/2012	100%	TR	12
Totais ABN		**41.600**	**17.427**	**63,66%**			
Espaço e Vida Vila Mariana	Banco Bradesco	7.000	3.972	09/08/2008	100%	TR	12
Vero Vila Rica	Banco Bradesco	3.800	1.766	17/12/2008	100%	TR	12
Sunrise Gonzaga	Banco Bradesco	6.500	1.825	17/02/2009	100%	TR	12
Elizabeth By Helbor	Banco Bradesco	5.000	1.074	17/05/2009	100%	TR	12
Helbor Resort Aracaty	Banco Bradesco	6.000	1.311	25/03/2009	100%	TR	12
Totais Bradesco		**28.300**	**9.948**	**36,34%**			
Total Geral		**69.900**	**27.375**	**100,00%**			

Em 30 de junho de 2007, o valor em aberto relativo a tais contratos de financiamento era de R$27,3 milhões.

Em 30 de junho de 2007, contávamos, ainda, com outros dois contratos de financiamento no âmbito do SFH firmados com o Banco ABN AMRO Real S.A., para construção e incorporação dos seguintes empreendimentos: Helbor La Reference e Helbor Home Flex Gonzaga, no valor total de R$13,3 milhões, fechados a taxa de juros de 11,00% ao ano mais TR, com relação aos quais não houve desembolso de recursos até 30 de junho de 2007. Tais financiamentos são garantidos por hipoteca sobre as Unidades construídas, bem como penhor sobre os direitos de crédito originados na venda de tais Unidades. Estimamos que tais contratos estejam vencidos e liquidados até 2013.

Securitização

Como meio alternativo de financiarmos nossas atividades, realizamos desde 2004 operações de securitização de créditos originados na comercialização das Unidades, garantidos por alienação fiduciária de tais Unidades, tendo sido pioneira nesse tipo de operação utilizando recursos externos. A securitização se efetiva mediante cessão, às companhias securitizadoras, de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas pelos adquirentes das Unidades. Na maioria dos casos, tais operações são realizadas sem co-obrigação, razão pela qual apenas respondemos pela existência dos créditos cedidos, mas não somos responsáveis pela liquidação de tais créditos. Desta forma, uma vez realizado o pagamento devido e efetivada a transferência da titularidade das CCIs junto à CETIP, a operação é liquidada. Em 30 de junho de 2007, ainda possuíamos operações de securitização em andamento ou obrigações pendentes no âmbito dos contratos de cessão de CCIs celebrados no passado no valor de R$1,5 milhões.

O principal benefício da utilização dessas operações de securitização de créditos originados na comercialização das unidades é a redução do prazo médio de nossa carteira de recebíveis de seis para três anos, ampliando nossa capacidade de investimento. Até a presente data, 22 de nossos empreendimentos foram financiados através de operações de securitização.

Outros Financiamentos

Em dezembro de 1998, realizamos uma emissão privada de notas (*fixed rate notes*), no valor de US$3,0 milhões, com prazo de vencimento de 10 anos, remuneradas à taxa de juros fixa de 15% ao ano e pagáveis semestralmente. As notas têm amortização programada em nove parcelas, sendo que o pagamento da última parcela e a conseqüente liquidação total do valor devido em decorrência desta emissão deverá ocorrer em 2008. Em 30 de junho de 2007, o saldo devedor era de R$1,9 milhões.

Ademais, em outubro de 2006, celebramos um contrato de mútuo com a Hélio Borenstein S.A., no valor de R$5 milhões, com taxa de juros fixa de 15,12% ao ano, e pagamento em 20 parcelas mensais fixas, sendo que o vencimento da última deverá ocorrer em 2008. Em 30 de junho de 2007, ainda possuíamos um débito no valor de R$3,4 milhões no âmbito deste contrato.

Realizamos a emissão e distribuição pública de debênture simples, de lote único e indivisível, no valor de R$150 milhões, sobre os quais incidirão juros à taxa de 106,5% do CDI. A debênture foi subscrita pelo Banco Bradesco S.A. em 21 de agosto de 2007 e vencerá em sete anos a contar da data de emissão.

Obrigações Contratuais

Nossas obrigações contratuais não passíveis de cancelamento, em 30 de junho de 2007, estão assim resumidas:

	Total	Menos de 1 Ano	1-3 Anos	3-5 Anos	Mais de 5 Anos
		(Em milhares de R$)			
Aquisição de terrenos – curto prazo	19.058	19.058	–	–	–
Aquisição de terrenos – longo prazo	11.753	–	11.753	–	–
Aquisição de participações societárias a pagar	127.923	127.923	–	–	–
Total	**158.734**	**146.981**	**11.753**	–	–

Aquisição de Terrenos. Esses valores referem-se a contratos de aquisição de terrenos financiados. Todas as nossas obrigações contratuais são passíveis de cancelamento.

Aquisição de Participações Societárias a Pagar. Esses valores referem-se às nossas obrigações financeiras decorrentes da aquisição de participações societárias nas SCPs. Em 02 de março de 2007, após a transformação da Companhia de sociedade empresária limitada em sociedade anônima, os Sócios Participantes nas SCPs alienaram suas participações em tais SCPs para a Companhia, pelo valor de R$130,9 milhões. Em decorrência de aditivos contratuais devidamente assinados entre as respectivas partes em 29 de março de 2007, o valor de aquisição passou a ser de R$127,9 milhões, o qual deverá ser pago pela Companhia aos Sócios Participantes nas SCPs no prazo de 270 dias após a assinatura do contrato. Todos os instrumentos contratuais relacionados à operação foram devidamente formalizados e atenderam a todos os requisitos legais de validade e eficácia.

Os contratos celebrados entre a Companhia e os Sócios Participantes nas SCPs possuem uma condição resolutiva, pela qual caso a Companhia não realize uma oferta pública primária de ações de sua emissão no prazo de 270 dias a contar da data do contrato (considerando a publicação do anúncio de início de tal oferta como a data de sua efetivação), os Sócios Participantes nas SCPs deverão restituir à Companhia os valores porventura recebidos e, em contrapartida, voltarão a deter as participações societárias detidas nas SCPs antes da transação.

A tabela abaixo identifica as SCPs cujas participações foram negociadas, bem como evidencia os respectivos valores contratados pela Companhia na aquisição das participações:

SOCIEDADES INVESTIDAS	TOTAL CONTRATADO
	(EM R$ MIL)
SCP Residencial Helbor Bella Vista	153
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	132
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	588
SCP Residencial Helbor Boulevard	284
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	238
SCP Condomínio Helbor Atlantis	133
SCP Condomínio Helbor Villagio	115
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	243
SCP Edifício Helbor La Reserve	92
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	2.104
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	96
SCP Residencial Helbor Renaissance	126
SCP Helbor Flat Class	2.159
SCP Piazza San Marco	99
SCP Helbor Modern Life Perdizes	715
SCP Rua Armando Maritan	1.459
SCP Helbor Grand Palais	369
SCP Edifício Absolute	660
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	890
SCP Howa	12.618
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	208
SCP Edifício Helbor Classic	63
SCP Unique Jardins	2.921
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	102
SCP Oscar Freire Home Flex	241
SCP La Unita Company Jardins	308
SCP Edifício Parc D'Orsay	1.263
SCP Edifício Palazzo Del Maré	659
SCP IL Terrazzo Helbor	2.568
SCP IL Terrazzo Company	3.945
SCP Residencial Parc Joly	1.201
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	1.617
SCP Helbor La Galerie	1.524
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	2.020
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	4.308
SCP Condomínio Helbor La Reference	3.112
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	1.955
SCP Helbor Spazio Club	3.757
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	6.594
SCP Ibirapuera Park View	2.676
SCP Vero Vila Rica	764
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	2.568
SCP Sunrise Gonzaga	558
SCP Helbor Infinite	2.433
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	2.216
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	3.004
SCP Helbor Tendence	4.505
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembu	2.020
SCP Residencial Helbor Acqualife	5.055
SCP Tamboré	2.381
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	374
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	415
SCP Av. Epitácio Pessoa	6.775
SCP Rua Pernambuco	6.645
SCP Rua Tagipuru	1.531
SCP Esplanada Life Club	3.559
SCP One Residence Service	1.140
SCP Parque Taquaral	1.339
SCP Rua São Benedito	1.643
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	1.574
Reserva dos Buritis	48
Ocean Drive Residence	119
New Business Style	850
Park Avenue	632
Residencial Spazio D'Itália	2.183
Casablanca Life Style	1.631
Trinidad Life Style	2.826
Aton Business Style	1.372
Sol de La Plaza	826
Residencial La Piazza	2.622
Total Geral	**127.923**

Operações não Registradas nas Demonstrações Contábeis

Não possuímos subsidiárias, nas quais detemos participação majoritária, que não estejam incluídas em nossas demonstrações contábeis consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer SCPs e SPEs que não estejam refletidos em nossas demonstrações contábeis consolidadas.

Realizamos a distribuição pública de debênture de lote único e indivisível, no valor de R$150 milhões, sobre os quais incidirão juros à taxa de 106,5% do CDI. A debênture foi subscrita pelo Banco Bradesco S.A. em 21 de agosto de 2007 e vencerá em sete anos a contar da data de emissão. Os recursos por nós captados com a debênture serão utilizados para a aquisição de novos terrenos ou para o pagamento de participações nas SCPs por nós adquiridas em março de 2007. A captação realizada por meio dessa debênture não está refletida nas demonstrações contábeis anexas a este Prospecto, por ter ocorrido em data mais recente. No entanto, a referida captação estará refletida em nossas próximas demonstrações contábeis.

Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado

Nós estamos expostos a riscos de mercado advindos do curso normal de nossas atividades. Estes riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de que mudanças nas taxas de juros possam afetar adversamente nossa condição financeira. Veja os itens "Riscos Relacionados ao Setor" e "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos" da seção "Fatores de Risco", na página 33 deste Prospecto para mais informações.

Risco de Taxas de Juros e Indexador

Nossos resultados estão indiretamente sujeitos a mudanças nos índices de indexação devido ao seu impacto sobre as despesas financeiras decorrentes de dívidas com taxas de juros pré-fixadas, mas com indexação variável e com receitas de aplicações financeiras geradas a partir dos saldos de caixa, remuneradas por taxas de juros variáveis.

Em 30 de junho de 2007, apresentamos um endividamento de longo prazo com taxas de juros pré-fixadas, mas com indexador variável na ordem de R$21,4 milhões. Nosso endividamento é totalmente contratado com taxas de juros pré-fixadas e com indexação baseada na variação do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre – pessoa física, atualmente TR.

Captamos recursos a diferentes taxas e indexadores, da mesma forma que concedemos financiamentos para alguns de nossos clientes e repassamos as carteiras de recebíveis de empreendimentos concluídos para bancos. O descasamento de taxas e prazo entre a nossa captação de recursos e os financiamentos por nós concedidos podem afetar adversamente nosso fluxo de caixa. Neste sentido, constantemente, monitoramos e avaliamos o impacto da indexação de nossos ativos e passivos. Caso enxerguemos a possibilidade de descasamento de índices de nossos ativos e compromissos, poderemos fazer uso de instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos destinam-se à proteção contra variações nas taxas de juros de ativos e passivos.

Risco Cambial. Apenas uma pequena parcela das nossas dívidas e nenhum de nossos custos relevantes são denominados em Dólares. Como o nosso risco cambial é muito reduzido, não celebramos contratos de derivativos para administrar tal risco.

INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Geral

Realizamos a distribuição pública de debênture de lote único e indivisível, no valor de R$150 milhões, sobre os quais incidirão juros à taxa de 106,5% do CDI. A debênture foi subscrita pelo Banco Bradesco S.A. em 21 de agosto de 2007 e vencerá em sete anos a contar da data de emissão.

Anteriormente à Oferta, além da debênture acima mencionada, não emitimos ou distribuímos ao público, quaisquer outros títulos ou valores mobiliários, nem efetivamos oferta pública para aquisição de títulos ou valores mobiliários de outra companhia. Não havia mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado para as Ações de nossa emissão.

Após a efetivação da presente Oferta, o principal mercado de negociação de nossas Ações será a BOVESPA. Em 27 de agosto de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, quando passaremos a estar registrados no segmento Novo Mercado da BOVESPA. No primeiro dia útil seguinte à entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, nossas Ações passarão a ser negociadas sob o código "HBOR3". Além das nossas Ações e da debênture acima mencionada, já emitimos *fixed rate notes*. Para maiores informações sobre tais títulos anteriormente emitidos, veja "Descrição do Capital Social – Outros Valores Mobiliários", na página 173 deste Prospecto.

Em 09 de julho de 2007, a CVM concedeu nosso registro de companhia aberta sob o código CVM número 2087-7.

Regulação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado, conjuntamente, pela CVM, que possui autoridade para regulamentar as bolsas de valores e o mercado de valores mobiliários, pelo CMN e pelo BACEN, que possuem, dentre outras atribuições, a autoridade para licenciar corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei das Sociedades por Ações e pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários, bem como por normas da CVM, do CMN e do BACEN. Essas leis e regulamentos determinam, dentre outros, os requisitos de divulgação de informações aplicáveis às companhias emissoras de valores mobiliários publicamente negociados, as sanções pela negociação de títulos e valores mobiliários utilizando informação privilegiada e manipulação de preço, e a proteção a acionistas minoritários. Adicionalmente, regulam o licenciamento e a supervisão das instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e a governança das bolsas de valores brasileiras.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma companhia pode ser aberta, como nossa Companhia, ou fechada. Uma companhia é considerada aberta quando tem valores mobiliários de sua emissão admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou não. Todas as companhias abertas devem ser registradas na CVM e ficam sujeitas a obrigações de divulgação periódica de informações e de fatos relevantes. Uma companhia registrada na CVM pode ter seus valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou no mercado de balcão brasileiro. As ações de uma companhia aberta podem também ser negociadas de forma privada, com determinadas limitações.

O mercado de balcão está dividido em duas categorias: (i) mercado de balcão organizado, no qual as atividades de negociação são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM; e (ii) mercado de balcão não-organizado, no qual as atividades de negociação não são supervisionadas por entidades auto-reguladoras autorizadas pela CVM. Em qualquer caso, a operação no mercado de balcão consiste em negociações diretas entre as pessoas, fora da bolsa de valores, com a intermediação de instituição financeira autorizada pela CVM. Nenhuma licença especial, além de registro na CVM (e, no caso de mercados de balcão organizados, no mercado de balcão pertinente), é necessária para que os valores mobiliários de companhia aberta possam ser comercializados no mercado de balcão.

A negociação de valores mobiliários na BOVESPA pode ser interrompida mediante solicitação da companhia emissora antes da publicação de fato relevante. A negociação também pode ser suspensa por iniciativa da BOVESPA ou da CVM, com base em, ou devido a, dentre outros motivos, indícios de que a companhia emissora tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou forneceu respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BOVESPA.

As negociações nas bolsas de valores brasileiras por não-residentes estão sujeitas a determinadas restrições segundo a legislação brasileira de investimentos estrangeiros. Ver subseção "Regulamentação de Investimento Estrangeiro", página 120 deste Prospecto.

Negociação na BOVESPA

Em 2000, o mercado de renda variável foi reorganizado por meio da assinatura de memorandos de entendimentos entre as bolsas de valores brasileiras. De acordo com estes memorandos, todos os valores mobiliários são negociados somente na BOVESPA, com exceção dos títulos de dívida pública negociados eletronicamente e de leilões de privatização, que são negociados na Bolsa de Valores do Rio de Janeiro.

A negociação na BOVESPA só pode ser realizada pelas corretoras-membro e por um número limitado de não-membros autorizados. As negociações ocorrem em uma sessão contínua de negociação entre as 10:00 horas e as 17:00 horas ou entre as 11:00 horas e as 18:00 horas, durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação denominado Megabolsa. A BOVESPA também permite negociações das 17:45 horas às 19:30 horas por um sistema *online* denominado *after market*, conectado a corretoras tradicionais e a corretoras que operam pela internet. As negociações no *after market* estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelas corretoras que operam pela internet.

Em 31 de dezembro de 2006, a capitalização bursátil na BOVESPA foi equivalente a, aproximadamente, R$1.545 bilhões, enquanto as dez maiores companhias listadas na BOVESPA representaram, aproximadamente, 51,3% da capitalização total de mercado de todas as companhias listadas. Embora quaisquer das ações em circulação de uma companhia listada possam ser negociadas em uma bolsa de valores brasileira, na maioria dos casos, menos da metade dessas ações ficam efetivamente disponíveis para negociação pelo público, sendo o remanescente detido por pequenos grupos de controladores, por entidades estatais ou por um acionista principal. É possível que um mercado ativo e líquido para as Ações não se desenvolva, o que limitaria a capacidade do investidor de revender as Ações. Ver seção "Fatores de Risco – Riscos relativos às Nossas Ações", página 37 deste Prospecto.

A liquidação das operações realizadas na BOVESPA ocorre três dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. O vendedor deve entregar as ações à CBLC no segundo dia útil após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por intermédio da CBLC, a câmara de compensação independente da BOVESPA. A CBLC é contraparte central garantidora das operações realizadas na BOVESPA, realizando a compensação multilateral tanto para as obrigações financeiras quanto para as movimentações de títulos. Segundo o regulamento da CBLC, a liquidação financeira é realizada por meio do Sistema de Transferência de Reservas do BACEN. A movimentação de títulos é realizada no sistema de custódia da CBLC. Tanto as entregas quanto os pagamentos têm caráter final e irrevogável.

A fim de manter um melhor controle sobre volatilidade, a BOVESPA adotou um sistema *circuit breaker*, por meio do qual as sessões de negociação podem ser suspensas por um período de 30 minutos ou uma hora, sempre que os índices da BOVESPA caírem abaixo dos limites de 10% ou 15%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento registrado na sessão de negociação anterior.

Regulamentação de Investimentos Estrangeiros

Investidores estrangeiros podem registrar seus investimentos em ações amparados pela Lei 4.131, de três de setembro de 1962, conforme alterada, ou pela Resolução 2.689 e Instrução CVM 325. A Resolução 2.689 favorece o tratamento fiscal a investidores não residentes no Brasil, contanto que não sejam residentes em paraísos fiscais (*i.e.*, países que não impõem tributo ou em que a renda é tributada a alíquotas inferiores a 20%), de acordo com as leis fiscais brasileiras.

De acordo com a Resolução 2.689, investidores não residentes podem investir em quase todos os ativos disponíveis no mercado financeiro e no mercado de capitais brasileiro, desde que obedecidos certos requisitos. Segundo tal resolução, consideram-se investidores não residentes, individuais ou coletivos, as pessoas físicas ou jurídicas, os fundos ou outras entidades de investimento coletivo, com residência, sede ou domicílio no exterior. Previamente ao investimento, o investidor não residente deve:

- constituir um ou mais representantes no País;
- apontar instituição financeira custodiante devidamente registrada pelo BACEN ou pela CVM;
- por meio de seu representante, registrar-se na CVM como investidor não residente; e
- obter registro do investimento junto ao BACEN.

Adicionalmente, o investidor operando nos termos da Resolução 2.689 deve ser registrado junto à Receita Federal de acordo com a Instrução Normativa n° 200, de 13 de setembro de 2002, conforme alterada.

O processo de registro do investimento junto ao BACEN é empreendido pelo representante legal do investidor no Brasil. Valores mobiliários e outros ativos financeiros de propriedade de investidores não residentes devem ser registrados ou mantidos em conta depósito, ou, ainda, sob custódia de entidade devidamente autorizada pelo BACEN ou pela CVM. Ademais, a negociação de valores mobiliários é restrita ao mercado de valores mobiliários exceto nos casos de reorganização societária ou morte.

O Novo Mercado

O Novo Mercado é um segmento especial do mercado de ações da BOVESPA, destinado exclusivamente a companhias que atendam a requisitos mínimos e aceitem submeter-se a regras de governança corporativa diferenciadas. Os itens abaixo resumem alguns pontos que caracterizam o Novo Mercado e que serão aplicáveis a nós:

- vedada a emissão ou manutenção de ações preferenciais ou partes beneficiárias;
- ações que representem no mínimo 25% do capital social devem estar em circulação;
- na alienação de controle, ainda que por vendas sucessivas a efetivação do negócio deve ficar condicionado a que sejam estendidas aos acionistas minoritários as mesmas condições oferecidas aos acionistas controladores, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores alienantes, por meio de oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo adquirente;
- conselho de administração com, no mínimo, cinco membros, dentre os quais, pelo menos, 20% deverão ser conselheiros independentes, conforme definido pelo Regulamento do Novo Mercado, eleitos pela assembléia geral de acionistas, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição;
- exigência de que os novos membros do conselho de administração e da diretoria subscrevam "Termos de Anuência dos Administradores", condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desses documentos, por meio dos quais os novos administradores da companhia aberta obrigam-se a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado;

- demonstração de fluxo de caixa (da companhia aberta e consolidado) nos ITRs e nas demonstrações contábeis anuais;
- divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações contábeis, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes. Neste caso, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a adoção destes critérios deve ocorrer a partir da divulgação das demonstrações contábeis referentes ao segundo exercício após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado;
- o cronograma de eventos corporativos deve ser divulgado anualmente, até o final do mês de janeiro, sendo que eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BOVESPA e imediatamente divulgadas;
- a saída do Novo Mercado, bem como o cancelamento de registro como companhia aberta, ficam condicionados à efetivação de oferta pública de aquisição, pelo controlador ou pela Companhia, conforme o caso, das demais ações da companhia aberta, por valor no mínimo igual ao seu valor econômico, apurado em laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da companhia, seus administradores e/ou dos acionistas controladores, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1° do artigo 8° da Lei das Sociedades por Ações, e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6° do mesmo artigo. Ver Seções "Descrição do Capital Social - Saída do Novo Mercado", página 183 deste Prospecto; e
- a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada a ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições da Lei nº 6.404/76, conforme alterada, do Estatuto Social da Companhia, das normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como das demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

Introdução

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais da economia brasileira. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o macro setor da construção civil representou 18,4% do PIB brasileiro (projeção) em 2004 e mais de 50% da formação bruta de capital fixo. Nesse mesmo período, a indústria imobiliária brasileira que concentra as atividades de construção de edificações residenciais, comerciais, industriais e de serviços participou com 2,8% do PIB brasileiro, além de ser extremamente pulverizada, com a atuação de cerca de 63 mil empresas, sendo cerca de 94% micro e pequenas empresas.

Nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, as maiores e mais densamente povoadas, concentram-se a maior parte dos lançamentos e vendas de unidades imobiliárias. De acordo com a Embraesp, em 2006, na cidade de São Paulo, foram lançadas 25.689 unidades imobiliárias (crescimento de 3,1% em relação à 2005). A tabela abaixo apresenta a quantidade de imóveis lançados nas maiores cidades brasileiras no ano de 2006, demonstrando a dimensão ocupada por São Paulo no mercado imobiliário nacional:

Cidade	Unidades Lançadas	% do Total
São Paulo	25.689	59,3
Rio de Janeiro	8.773	20,3
Recife	1.710	3,9
Goiânia	1.615	3,7
Fortaleza	1.246	2,9
Belo Horizonte	1.939	4,5
Porto Alegre	2.123	4,9
Maceió	204	0,5
Total	**43.299**	**100**

Fontes: IBGE (PIB), EMBRAESP (região metropolitana de São Paulo), SECOVI, ADEMI-RJ, Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco (FIEPE), ADEMI – GO, Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC) / Departamento de Economia (DECON) / Centro de Integração Empresa-Escola (CEE), Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (IPEAD) / Universidade Federal do Estado de Minas Gerais (UFMG), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON/RS), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON/AL).

O mercado imobiliário brasileiro apresenta um potencial bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Brasil alcança 7,9 milhões de moradias e, deste total, 90,7% referem-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos. Em 31 de dezembro de 2006, o salário mínimo estava fixado em R$350,00.

O quadro abaixo mostra as estimativas do déficit habitacional brasileiro por faixas de renda familiar:

Região Geográfica	Déficit Habitacional por Renda Familiar em Número de Salários Mínimos				Déficit Hab. Regional
	Até 3	3-5	5-10	10+	
	(Em milhares de Unidades)				
Norte	759	63	21	7	850
Nordeste	2.598	91	44	11	2.743
Sudeste	2.589	183	101	26	2.899
Sul	734	94	37	9	874
Centro-Oeste	485	31	16	5	537
Déficit Habitacional					
Total Aproximado	**7.165**	**461**	**219**	**57**	**7.903**

Fonte: Estimativas da Fundação João Pinheiro.

Após apresentar um período de desempenho cíclico na última década, influenciado pelas flutuações do cenário macroeconômico interno, a indústria imobiliária vem experimentando, nos últimos dois anos, a retomada do nível de atividade. A combinação de fatores como a demanda reprimida por moradias, o crescimento da população, a maior disponibilidade de financiamento imobiliário e o aumento da renda contribuem para impulsionar a procura por imóveis, indicando grande potencial de crescimento para o mercado imobiliário.

O Modelo de Incorporação Imobiliária no Brasil

Em razão do longo período de ausência de financiamentos tanto para a produção de novas unidades residenciais como para financiar o comprador final, o mercado de incorporação imobiliária brasileiro acabou desenvolvendo mecanismos próprios para viabilizar a captação de recursos para a construção dos empreendimentos. Esta característica confere dinâmica própria ao mercado brasileiro, diferenciando-o de outros mercados no mundo.

A ausência de linhas de financiamento obrigou os incorporadores a adotarem o modelo de auto-financiamento, pela combinação de vendas antecipadas e financiamento próprio ao adquirente final. As Unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento, antes do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que podem chegar até a 180 meses. Até o término da construção, o incorporador recebe, em média, de 35% a 55% do valor total, a depender do perfil do empreendimento e do comprador. Com os recursos recebidos de forma antecipada, o incorporador viabiliza parte dos investimentos necessários à construção do respectivo empreendimento, diminuindo a necessidade de aporte de capital próprio ou a dependência de financiamento bancário.

Nesse cenário, a velocidade de vendas no período de lançamento torna-se um dos principais fatores determinantes da rentabilidade do empreendimento, assim como da exposição de capital necessária para viabilizar a construção. A capacidade de alavancar a venda das Unidades no lançamento está intimamente ligada ao reconhecimento da marca e à credibilidade da incorporadora. Entre os principais fatores determinantes, tem-se a pontualidade na entrega das obras, a qualidade do acabamento das construções e o adequado atendimento ao cliente comprador.

As principais atividades no mercado de incorporação imobiliária são a construção e a venda de unidades residenciais a pessoas de diversas classes de renda. As características de um empreendimento imobiliário, a abordagem de marketing e o processo de construção se diferenciam de acordo com o perfil de renda do seu público alvo. Empreendimentos destinados às classes de baixa e médio-baixa renda são mais sensíveis a variação de preços, o que demanda otimização de custos através de técnicas e processos de construção com características de produção industrial. Empreendimentos voltados para o público de alta e média-alta renda se diferenciam pela conceituação do produto, pela gama de serviços e vantagens incorporadas a um determinado projeto, assim como pela localização privilegiada em regiões nobres das grandes cidades.

Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário

Fatores Macroeconômicos

Os imóveis são bens de elevado valor individual e em geral têm grande peso relativo no orçamento das famílias. A aquisição de um imóvel depende em grande medida da disponibilidade de financiamento de longo prazo. Assim, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como a inflação, o nível das taxas de juros, o crescimento do PIB e da renda per capita e a confiança do consumidor.

O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, por conseqüência, na aquisição de imóveis.

A inflação e as medidas destinadas a combatê-la resultam normalmente na diminuição da renda da população e, conseqüentemente, da expansão da atividade econômica. Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC e o IGP-M, que, em geral, indexam os custos de construção e os recebimentos futuros na venda à prazo das unidades, respectivamente, afetam a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

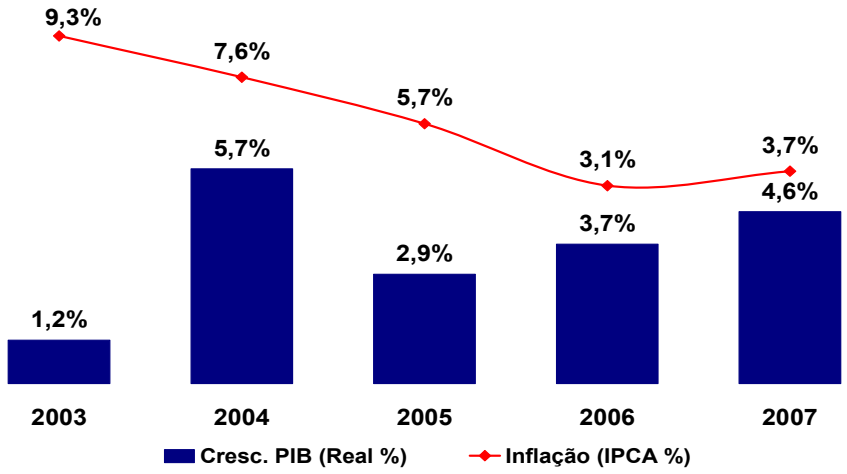
O Brasil apresentou elevadas taxas de inflação em diversos períodos. As incertezas em relação à continuidade da política econômica quando da corrida presidencial em 2002 causaram a desvalorização do Real frente ao Dólar, gerando efeitos negativos na economia como, por exemplo, a elevação abrupta dos índices de inflação. Para combater esse efeito, o atual governo adotou, em seu primeiro mandato, no início de 2003, uma política monetária restritiva, elevando as taxas de juros e reduzindo o volume de crédito na economia.

Em 2004, a continuidade dessa política econômica contribuiu para reduzir o risco atribuído ao país e permitiu a redução gradual das taxas de juros, gerando ampliação do crédito. Porém, em 2005, o Governo Federal mais uma vez adotou uma política monetária restritiva para conter o aumento da inflação gerado pelo acelerado crescimento econômico no ano anterior. As taxas de juros voltaram a aumentar, reduzindo o volume de crédito e o crescimento da atividade econômica. Com efeito, em 2005, a inflação foi controlada e encerrou o ano bem abaixo da meta estabelecida pelo governo. A partir do último trimestre de 2005, o Governo Federal retomou a redução gradual das taxas de juros, de um patamar de 19,5% ao ano em 30 de setembro de 2005, ela alcançou 13,25% ao ano em 31 de dezembro de 2006.

O ano de 2007 iniciou-se com mais uma notícia favorável ao desenvolvimento do setor imobiliário do país. O Governo Federal anunciou o Plano de Aceleração do Crescimento ("PAC"), que parece convergir para o fortalecimento da construção civil, com a produção de efeitos consistentes nas áreas de habitação, saneamento básico, desenvolvimento urbano e infra-estrutura.

Dentre as medidas do PAC, destacam-se: (i) a concessão, pela União, de crédito de R$5,2 bilhões para que a Caixa Econômica Federal amplie os empréstimos nas áreas de habitação e saneamento a estados, municípios e iniciativa privada; (ii) a ampliação em R$6,0 bilhões, nos próximos dois anos, do limite de crédito do setor público para investimentos em saneamento ambiental e habitação; (iii) ampliação em R$1 bilhão, em 2007, do limite do crédito da habitação popular; e (iv) a redução da alíquota de Imposto sobre Produtos Industrializados para perfís de aço – insumo básico para a construção civil – de 5% para zero.

O momento é extremamente favorável para a economia brasileira como um todo, uma vez que há a presença de um ciclo virtuoso verificado pela baixa inflação, baixa taxa de juros e câmbio estável e valorizado. Além disso, a alta liquidez do mercado internacional e a busca de investimentos imobiliários que ofereçam taxas mais altas de retorno que os países desenvolvidos, têm impulsionado o forte e constante investimento no país. O gráfico abaixo ilustra o crescimento real do PIB e a variação da inflação medida pelo IPCA nos últimos quatro anos, bem como uma projeção para 2007:



Fonte: BACEN.

Fatores Demográficos e Sócio-Culturais

O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens em relação ao total da população, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que, acreditamos, suportam um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil nos próximos dez anos.

De acordo com o IBGE, de 1° junho de 1991 até 1° de junho de 2003, a população do Brasil cresceu de 149,1 milhões para 179,0 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta ("Taxa de Crescimento") de 1,5%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,4% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 2,1%. Apesar da tendência de diminuição, as Taxas de Crescimento da população brasileira são ainda substancialmente superiores às Taxas de Crescimento da população dos principais países ocidentais europeus (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), que foram em média de 0,3% de 1996 até 2001 e da população dos Estados Unidos da América que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2000, segundo o US Census Bureau.

De acordo com o IBGE, a redução da taxa de mortalidade combinada com a diminuição natural da taxa de natalidade resulta em uma tendência de envelhecimento gradual da população brasileira. Isto é evidenciado pela razão entre o número de pessoas com mais de 65 anos de idade para cada 100 crianças com idade até 14 anos. Este indicador permaneceu em 10,5 em 1980, aumentou para 13,9 em 1991 e atingiu 19,8 em 2000.

Apesar da diminuição do número percentual de jovens da população total, a população jovem do Brasil em termos absolutos proporciona um potencial elevado de demanda por imóveis nas próximas duas décadas. Em 2000, a população com menos de 25 anos representava 49,2% da população total do Brasil quando comparado a 35,4% nos Estados Unidos da América e a média de 28,9% nos principais países ocidentais europeus.

Perfil da População Brasileira com Relação a Moradias Próprias

Outro indicador positivo é a diminuição no número de habitantes por domicílios. De 1996 até 2000, o número de domicílios aumentou 5,2 milhões, representando uma taxa de crescimento de 3,1%, comparado a um crescimento populacional de 1,5% no período. Quando analisados conjuntamente, os indicadores refletem uma redução no número médio de habitantes por domicilio. Em 1996, o número médio de habitantes por domicilio era de 4,07. Em 2000, esse número caiu para 3,83. A redução se deu principalmente em razão do declínio no número médio de crianças por família. O aumento do número de domicílios com um único indivíduo também contribuiu para a redução da média.

Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sócio-cultural da população brasileira por moradias próprias. Apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias no total de moradias aumentou de 69,8% para 75,0% no período de 1991 até 2000, enquanto o percentual de moradias alugadas diminuiu de 16,4% para 13,9% e o de moradias cedidas (que envolvem a transferência da propriedade de uma parte à outra) caiu de 13,1% para 9,9%.

Regulamentação do Setor Imobiliário

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil disciplina a atividade de incorporação imobiliária, bem como a propriedade de bens imóveis. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observem a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas operações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do Registro de Imóveis competente.

Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei de Incorporação. Nos termos desta Lei, a incorporação imobiliária é definida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de Unidades autônomas. As principais obrigações do incorporador incluem: (1) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (2) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (3) indicar nos documentos preliminares a data para o incorporador retirar-se da incorporação; (4) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro do empreendimento; (5) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (6) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a escritura de venda final; e (7) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, prazo esse que não poderá ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

A construção de um empreendimento deve ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos proprietários finais das Unidades. A legislação brasileira estabelece dois sistemas de construção em uma incorporação: construção por contrato e construção por gestão. A construção por contrato é realizada à preço fixo, determinado antes do início da construção, ou à preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por gestão estima-se um preço, mas o preço final não é determinado no início da construção. Os compradores das unidades em construção pagam os custos totais do empreendimento por meio de pagamentos mensais dos custos incorridos pelo incorporador ou pelo empreiteiro.

Regime de Afetação

A Lei 10.931 de dois de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. Os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das Unidades aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador. Por esta razão, os ativos não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador.

No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das Unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

Legislação do Município de São Paulo

Em 1992, foi aprovado o Código de Obras e Edificações que rege os procedimentos administrativos e executivos, estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de São Paulo e prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A nova lei de zoneamento vigente no município de São Paulo, publicada em 2004 e vigente desde quatro de fevereiro de 2005, disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo. Ela estabelece exigências técnicas e de planejamento urbano para parcelamentos e determina que o loteamento, o desmembramento ou a separação de glebas ficarão condicionados à autorização prévia da Prefeitura do Município de São Paulo, além de descrever os tipos de uso permitido do solo e suas respectivas características, dividindo São Paulo em áreas de uso com localizações, limites e perímetros fixos. Também estipula multas e sanções no caso de violação. Atualmente, encontra-se em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, o Projeto de Lei cujo objeto é a correção de determinadas disposições da Lei de Zoneamento.

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo foram aprovados em 2002. O plano diretor de um município é o instrumento norteador utilizado em áreas urbanas aplicável a procedimentos de transformação de zoneamento, sendo utilizado como referência por todos os agentes públicos que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, ele estabelece as metas estratégicas e diretrizes gerais de edificações urbanas, os objetivos e diretrizes de áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para sua implementação.

Legislação do Município de Bertioga

Em 1998, foi aprovado o Código de Obras e Edificações que em 2000 foi alterado pela Lei 409/00, que rege os procedimentos administrativos e executivos, estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de Bertioga e prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A lei de zoneamento vigente no município de Bertioga, publicada em 1998 e também alterada pela mesma Lei 409/00, disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo. Ela estabelece exigências técnicas e de planejamento urbano para parcelamentos e determina que o loteamento, o desmembramento ou a separação de glebas ficarão condicionados à autorização prévia da Prefeitura do Município de Bertioga, além de descrever os tipos de uso permitido do solo e suas respectivas características, dividindo Bertioga em áreas de uso com localizações, limites e perímetros fixos. Também estipula multas e sanções no caso de violação.

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de Bertioga foram aprovados em 1998.

Legislação do Município de Goiânia

Em 1975, foi aprovado o Código de Obras e Edificações e, em 1998, o decreto que o regulamentou. O Código de Obras e Edificações rege os procedimentos administrativos e executivos, estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de Goiânia e prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A lei de zoneamento vigente no município de Goiânia, publicada em 1994, disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo. Ela estabelece exigências técnicas e de planejamento urbano para parcelamentos e determina que o loteamento, o desmembramento ou a separação de glebas ficarão condicionados à autorização prévia da Prefeitura do Município de Goiânia, além de descrever os tipos de uso permitido do solo e suas respectivas características, dividindo Goiânia em áreas de uso com localizações, limites e perímetros fixos. Também estipula multas e sanções no caso de violação.

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de Goiânia foram aprovados em 1991.

Legislação do Município de Santos

Em 1993, foi aprovado o Código de Obras e Edificações que rege os procedimentos administrativos e executivos, estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de Santos e prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A lei de zoneamento vigente no município de Santos é resultado de uma consolidação feita até 02 de janeiro de 2004 das seguintes leis: Lei Complementar 312 de 23 de novembro de 1998 e alterações, Lei Complementar 387 de 13 de abril de 2000, Lei Complementar 448 de 30 de dezembro de 2001, Lei Complementar 484 de 30 de dezembro de 2003, Lei Complementar 514 de 31 de dezembro de 2004 e Lei Complementar 559 de 28 de dezembro de 2005, que disciplinam o parcelamento, o uso e a ocupação do solo. Elas estabelecem exigências técnicas e de planejamento urbano para parcelamentos e determina que o loteamento, o desmembramento ou a separação de glebas ficarão condicionados à autorização prévia da Prefeitura do Município de Santos, além de descrever os tipos de uso permitido do solo e suas respectivas características, dividindo Santos em áreas de uso com localizações, limites e perímetros fixos. Também estipula multas e sanções no caso de violação.

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de Santos foram aprovados em 1995, mas algumas leis complementares posteriores trouxeram algumas alterações na legislação que está consolidada até 04 de janeiro de 2006.

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei n.° 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

(i) para unidades em construção, há uma limitação de recursos para financiamento de R$55 mil ou 60% do preço do imóvel em questão, o que for menor; e

(ii) para as unidades já construídas, há uma limitação de recursos para financiamento de R$245 mil ou 70% do valor do imóvel em questão, o que for menor.

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH, normalmente, varia entre 15 e 20 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiro; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução 3.347

De acordo com a Resolução 3.347, que determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo:

(i) 80%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e

(ii) o restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

A Resolução 3.347 estabelece, ainda, as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a R$245 mil; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R$350 mil; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

As operações referidas em "Resolução 3.347" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. No sistema de carteira hipotecária as taxas de juros praticadas e os valores financiados são usualmente mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 12% e 14% ao ano, acrescida da atualização monetária pela TR.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que vem provocando um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como conseqüência, desde o segundo semestre de 2005, o setor imobiliário apresentou sinais de aquecimento. De acordo com dados do BACEN, o financiamento para o setor cresceu 62% em relação a 2004. Este movimento de alta persistiu nos dez primeiros meses de 2006, tendo o volume de recursos destinados a financiamentos imobiliários crescido 107,3% em relação ao mesmo período de 2005.

A tabela abaixo detalha o volume de crédito proveniente de instituições financeiras disponibilizado para empresas do setor imobiliário de 2001 a 2006:

	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
Ano	Número de Unidades	Variação sobre Ano Anterior	Volume Financiado	Variação sobre Ano Anterior
		(Em %)	(Em R$ milhões)	(Em %)
2001	35.567	–	1.850	–
2002	28.790	(19,1)	1.736	(6,2)
2003	38.936	35,2	2.340	34,8
2004	61.689	58,4	3.492	49,2
2005	64.977	5,3	4.946	41,6
2006	111.296	71,29	9.176	85,5

Fonte: BACEN e estimativas do SECOVI.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei n° 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei n° 10.931, de dois de agosto de 2004, criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa fomentar os mercados primário (empréstimos) e secundário (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Uma das principais inovações foi a admissão de capitalização de juros, que era anteriormente vedada. No entanto, a vedação em relação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses foi mantida. O sistema SFI inclui operações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações que envolvem a venda de imóveis com pagamento a prazo, arrendamento e financiamento de bens imóveis, de modo geral, podem ser convencionadas mediante as mesmas condições de remuneração de capital determinadas para o financiamento de imóveis. Nesses casos, entidades não financeiras estão autorizadas a cobrar taxas de juros capitalizados superiores a 12% ao ano sobre as parcelas.

Os seguintes tipos de garantia são aplicados às operações de financiamento aprovadas pelo SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

Aspectos Ambientais

Licenças e Autorizações Ambientais

A política nacional do meio ambiente determina que a instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem, ou possam causar, degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente.

A competência para licenciar, no que se refere aos empreendimentos de impacto ambiental realizados em áreas de interesse ou domínio da União é do IBAMA. Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais estaduais ou municipais.

O processo de licenciamento ambiental segue, basicamente, três estágios subseqüentes: licença prévia, licença de instalação e licença de operação. No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental, instalados a partir de julho de 2000, é necessário, a título de compensação ambiental, a destinação de pelo menos 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento para a implantação e manutenção de uma Unidade de Conservação, nos termos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação.

Quando não há licença ambiental para um projeto que a exige, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, a conduta consiste em crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas de até R$10 milhões e a interdição da atividade de construção do empreendimento cuja licença não foi obtida. A construção e manutenção de nossos projetos, bem como a manutenção de suas vendas, podem atrasar devido a dificuldade ou demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à nossa impossibilidade de atender às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão exigir o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais. Nós obtivemos todas as licenças necessárias para a execução de corte, transplante e plantio de arvores, bem como cumprimos devidamente à exigência quanto à apresentação de respectivos documentos comprobatórios de tais execuções desenvolvidas.

Nossos Projetos são sempre desenvolvidos conforme determina a legislação aplicável e, sempre previamente autorizados pelo órgão ambiental de acordo com suas particularidades. Até o momento não estivemos sujeitos ao licenciamento ambiental em nenhum de nossos projetos, bem como fomos dispensados de apresentação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA). Apenas nos Empreendimentos Helbor Resort Aracati e Helbor Resort Reserva do Mar, em Bertioga, fomos solicitados a apresentar o Relatório Técnico Ambiental. Ainda para tais Empreendimentos, fomos requisitados, por meio da Autorização do Departamento Estadual de Proteção aos Recursos Naturais (DEPRN) nº 057/2005, à averbação de 6.000 m² (seis mil metros quadrados) referentes à Reserva Legal.

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira regula a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A violação das regras pode resultar em penalidades. Ver subitem "Responsabilização Ambiental", nesta seção, página 132 deste Prospecto.

A Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") 307/02, alterada pela Resolução CONAMA 348/04, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

Consoante tal norma, os resíduos da construção civil são classificados em quatro classes e, para cada qual, é definido o tipo de destinação aceitável. Referida norma prevê expressamente a impossibilidade de destinação de tais resíduos a aterros domiciliares, áreas de "bota-fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e em outras áreas protegidas por lei.

Nos casos em que o licenciamento ambiental da atividade não seja exigível, um Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil deverá ser apresentado juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

Em nossos empreendimentos, os resíduos gerados são de responsabilidade das construtoras contratadas para execução das obras. Por essa razão, não dispomos de um Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos.

No Estado de São Paulo a matéria foi regulada por meio da Política Estadual de Resíduos Sólidos, Lei 12.300/06, que estabeleceu os princípios e diretrizes para a gestão integrada e compartilhada de resíduos sólidos no Estado, determinando a responsabilidade do construtor ou empresa construtora, bem como qualquer outra pessoa que tenha poder de decisão na construção ou reforma como responsável pelo gerenciamento dos resíduos da construção civil.

Vale destacar, ainda, que, no Estado de São Paulo, os aterros para a destinação final dos resíduos da construção civil são passíveis de licenciamento ambiental, nos termos da Resolução SMA 41/2002.

Áreas Contaminadas

Nós desenvolvemos projetos em diversos estados do Brasil. Cada estado membro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental. Os órgãos ambientais, especialmente a Secretaria do Meio Ambiente do estado de São Paulo e a Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB), ligada à referida secretaria, têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

Visando evitar a implantação de empreendimentos imobiliários em áreas contaminadas, o Projeto de Lei Estadual 64/2003 dispõe sobre a obrigatoriedade de consulta prévia à CETESB para aprovação de empreendimentos imobiliários de área igual ou superior a 2.000m^2 (dois mil metros quadrados), o que pode afetar nossas atividades.

O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais, poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nestas áreas a sanções penais e administrativas. Além disso, o proprietário de imóvel poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação.

Para atender a legislação ambiental nós levamos em consideração todos os aspectos ambientais ao adquirir um terreno, inclusive a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a sua localização quanto às características de área de preservação, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Responsabilização Ambiental

A legislação ambiental brasileira prevê a imposição de sanções civis, penais e administrativas a pessoas físicas e jurídicas que praticarem condutas caracterizadas como crime ou infração ambiental, independentemente da obrigação de reparar os eventuais danos ambientais causados. Apesar de nunca termos sofrido sanção ambiental que pudesse impactar de maneira relevante os nossos negócios, as sanções que podem vir a nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

(i) a imposição de multas que, no âmbito administrativo, podem alcançar até R$50 milhões de acordo com a capacidade econômica e os antecedentes da pessoa infratora, bem como com a gravidade dos fatos e antecedentes, as quais podem ser aplicadas em dobro ou no triplo em caso de reincidência;

(ii) a suspensão ou interdição de atividades do respectivo empreendimento;

(iii) a perda de benefícios, tais como suspensão de financiamentos e não habilitação para certificação e concorrência, e incentivos fiscais;

(iv) aprisionamento.

Os diretores, administradores e outras pessoas físicas que atuem como prepostos ou mandatários do incorporador imobiliário, concorrerem para a prática de crimes ambientais atribuídos a nós, estando sujeitos, na medida de sua culpabilidade, a penas restritivas de direitos e privativas de liberdade.

No Brasil os danos ambientais envolvem responsabilidade civil solidária e objetiva, direta e indireta. Isso significa que a obrigação de reparação poderá afetar a todos aqueles que direta ou indiretamente derem causa à violação ou contaminação, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Dessa forma, tanto as atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente desenvolvidas por SPEs, assim como a contratação de terceiros para proceder a qualquer serviço em empreendimentos, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação, a realização de terraplanagens e o tratamento e a destinação final de resíduos sólidos, não isenta o incorporador imobiliário de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelas SPEs e pelos terceiros contratados, caso estes não desempenhem suas atividades em conformidade com as normas ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente ao controlador, sempre que esta for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Nós não possuímos nenhum Auto de Infração, bem como qualquer outra contingência ambiental relativa às nossas atividades.

NOSSOS NEGÓCIOS

Visão Geral

Somos uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil, com presença em 17 cidades localizadas em seis estados (além do Distrito Federal) responsáveis por 55,6% do PIB em 2004, nas Regiões Sudeste, Centro-Oeste, Sul e Nordeste. Por termos optado em atuar em diversas cidades brasileiras ao longo de nossos 30 anos de história, desenvolvemos experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais desde a Classe Média-Baixa à Classe Alta. Em linha com a nossa estratégia de crescimento e, no intuito de aproveitar oportunidades atraentes de negócios, também atuamos na incorporação de empreendimentos do segmento comercial e de loteamentos com completo desenvolvimento urbano.

Nosso negócio está focado exclusivamente nas atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários. Não somos construtores. Acreditamos que sendo uma incorporadora pura, é possível administrar melhor os custos de cada atividade relacionada à implementação de nossos empreendimentos, além de nos conferir um maior dinamismo e flexibilidade para atuarmos em diversos segmentos do mercado e aproveitarmos oportunidades que se mostrem estrategicamente atraentes, em especial, por meio de parcerias com construtores ou mesmo outros incorporadores que demonstrem *expertise* pontual no segmento ou região alvo.

A partir do ano 2000, demos início à expansão de nossas atividades para outras cidades, além de São Paulo e Mogi das Cruzes (SP), cidade onde se localiza nossa sede, com a incorporação de nosso primeiro empreendimento na cidade de Goiânia (GO). Nossa estratégia de expansão envolve a busca de oportunidades em cidades que apresentem crescimento econômico e demográfico e, conseqüentemente, demanda por empreendimentos imobiliários de diferentes padrões e público com poder de compra. Nossa presença em São José dos Campos (SP) e Joinville (SC), cidades com pólos industriais e tecnológicos significativos, são exemplos da implementação dessa estratégia.

A comercialização de nossos empreendimentos é feita, na maior parte, por empresas especializadas, entre elas as mais representativas do mercado. Também realizamos vendas diretas com equipe própria, que busca atender a demanda gerada por nosso *website*, responsável por 13% do total de unidades vendidas no 1º semestre de 2007.

Nos últimos três anos, nossos empreendimentos apresentaram um VGV Lançado de R$922,7 milhões e uma taxa de crescimento composto anual (CAGR) de 47,11%. Nossas vendas contratadas foram de R$717,5 milhões, com um CAGR de 30,42%. Neste ano, até 30 de junho de 2007, nossos empreendimentos apresentaram um VGV Lançado de R$200,8 milhões, representando um crescimento de 57,86%, e vendas contratadas de R$267,9 milhões, representando um crescimento de 87,80% em relação a 30 de junho de 2006. A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e para os seis meses findos em 30 de junho de 2006 e 2007:

	Em 31 de dezembro de			Em 30 de Junho de	
	2004[4]	2005[4]	2006[4]	2006[4]	2007
	(Em R$ milhares, exceto se informado de forma diversa)			(Em R$ milhares, exceto se informado de forma diversa)	
Receita Líquida	108.928	127.582	141.529	64.267	113.039
EBITDA[1]	27.076	25.767	25.519	11.797	20.503
Margem de EBITDA[1]	24,86%	20,20%	18,03%	18,36%	18,14%
Lucro Líquido	18.868	17.750	17.303	8.019	13.928
Margem Líquida	17,32%	13,91%	12,23%	12,48%	12,32%
Outros dados operacionais					
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	7	11	10	4	4
Número de Unidades Lançadas[2]	530	1311	1197	208	724
VGV Lançado[3]	191.800	315.800	415.100	127.204	200.803
VGV Lançado Helbor	104.720	198.180	271.236	89.772	147.126
Preço Médio de Lançamento por Metro Quadrado (Em R$/m^2)	3.350	3.500	2.910	3.100	3.329
Vendas					
Número de Unidades Vendidas	755	1.096	951	373	963
Vendas Contratadas[3]	180.466	230.077	306.965	142.697	267.991
Vendas Contratadas Helbor	103.990	146.764	197.758	102.556	181.048

(1) Veja a seção "Sumário das Informações Financeiras" deste Prospecto para maiores informações sobre reconciliação do EBITDA e margem de EBITDA.
(2) Consideradas as Unidades objeto de permuta.
(3) Representa o total dos empreendimentos, independente da nossa participação neles.
(4) Informações financeiras pro forma.

O aumento de 87,80% nas vendas contratadas verificado ao longo do primeiro semestre de 2007 em relação ao mesmo período de 2006 é resultado de alguns *cases* de sucesso, dentre eles os edifícios Trend Jardins, cujas 118 Unidades foram escrituradas em três horas, Esplanada Life Club, cujas 208 Unidades foram escrituradas em 60 dias, e Espaço Vida Pacaembu, com 60% de suas Unidades escrituradas em 30 dias.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que nossos principais pontos fortes são:

Diversificação geográfica. A partir de 2000, iniciamos a diversificação geográfica de nossas atividades. Atualmente estamos presentes em 17 cidades localizadas em seis estados (além do Distrito Federal) responsáveis por 55,6% do PIB em 2004, nas Regiões Sudeste, Centro-Oeste, Sul e Nordeste. Nossa estratégia de expansão envolve a busca de oportunidades em cidades que apresentem crescimento econômico e demográfico e, conseqüentemente, demanda por empreendimentos imobiliários de diferentes padrões e público com bom poder aquisitivo. Para tanto, atuamos conjuntamente com parceiros locais com comprovada experiência e reconhecidos como referenciais nas cidades em que atuam, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em novas praças. Acreditamos que essa forma de atuarmos tem sido bem-sucedida, como evidencia nossa posição entre os líderes nos segmentos em que atuamos nas cidades de São Paulo, Mogi das Cruzes, Goiânia, Bertioga e Santos.

Experiência de atuação em diferentes segmentos de produto e renda. Possuímos experiência significativa na incorporação de empreendimentos destinados às diversas classes sociais, desde a Classe Média-Baixa à Classe Alta. Em linha com a nossa estratégia de crescimento e aproveitando oportunidades atraentes de negócios, também atuamos na incorporação de empreendimentos do segmento comercial, loteamentos com completo desenvolvimento urbano e hotéis. Atualmente, apenas na cidade de São Paulo, incorporamos empreendimentos com valores por Unidade entre R$90 mil e R$3,7 milhões. Essa experiência, aliada à nossa flexibilidade por atuarmos exclusivamente como incorporadores, nos permite identificar o produto mais adequado em cada cidade em que atuamos, bem como estar preparados para explorar as oportunidades que surgirem em quaisquer dos segmentos de renda, como resultado do esperado aumento de crédito bancário e da queda nas taxas de juros.

Atuação exclusiva em incorporação imobiliária. Não participamos da atividade de construção. Contratamos terceiros para construir nossos empreendimentos. Essa característica de incorporador puro proporciona flexibilidade e facilidade de entrada em novos mercados. Além disso, oferecemos a estas construtoras a oportunidade de participar dos empreendimentos, o que acreditamos ser uma forma eficiente de assegurar maior comprometimento na qualidade, prazo de execução e controle de custos. Como conseqüência dessa estratégia de atuação, muitos de nossos empreendimentos acabam sendo gerados por nossos parceiros locais, que se tornam originadores na busca de terrenos e que nos procuram devido à nossa reconhecida capacidade de investimento, de concepção do empreendimento e condição de não-competição como construtor.

Por não atuarmos como construtores, acreditamos que temos capacidade de desenvolver simultaneamente diferentes projetos em diversas localidades sem investimentos relevantes em ativos fixos e sem crescimento significativo de nossa estrutura de custos e administrativa. Nossa capacidade neste sentido é comprovada. Atualmente, gerenciamos aproximadamente 65 empreendimentos em 17 cidades diferentes, sendo que 25 deles estão em obras. Como responsáveis pelos nossos empreendimentos, possuímos uma equipe interna de engenharia que acompanha, fiscaliza e controla a qualidade das obras.

Agilidade na identificação de tendências de mercado e criação de produtos. A busca constante por diferenciação de produto está presente em nosso dia-a-dia. Recebemos ao longo de nossa história diversos prêmios como decorrência de nossa capacidade de antecipar tendências, lançar produtos inovadores no mercado e até contribuir para a identificação de nichos de mercado e para a revitalização de áreas. Dentre os prêmios, destacamos o Máster Imobiliário em 2005, concedido pelo Secovi-SP e pelo Fiabci/Brasil, para o conceito *Home Flex*, que combina os aspectos de localização privilegiada, plantas versáteis e projetos adequados a jovens casais e indivíduos solteiros, e o Helbor Loft Evolution, que recebeu Menção Honrosa no Anuário da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA), em 2001, pela adoção do conceito Loft em novos espaços.

Aproveitamos tendências dos mercados mais maduros e competitivos em que atuamos, como São Paulo, adotando estes modelos e conceitos nos novos mercados de nossa expansão. Como exemplo, em Goiânia, incorporamos o Aton Business Style, o primeiro edifício comercial de classe AAA da cidade, pelo qual recebemos o Prêmio Máster Imobiliário em 2006.

Marca forte, tradicional e identificada pela qualidade e pontualidade. Ao longo dos últimos 30 anos, incorporamos mais de 2,2 milhões de m^2 em 116 empreendimentos. Para conquistar e fidelizar clientes, consolidando nossa atuação em cada praça em que nos estabelecemos, cumprimos com rigor os prazos e compromissos contratuais com os adquirentes das unidades nos empreendimentos e com nossos parceiros comerciais. Zelamos pela qualidade da obra e das instalações, por meio de atendimento diferenciado proporcionado pelo Serviço Exclusivo de Relacionamento ("Ser Helbor"). Nos últimos dois anos, realizamos pesquisas de satisfação pós-entrega das chaves, para avaliar o grau de satisfação de nossos clientes. Em 2005, 84,5% de nossos clientes aprovaram o imóvel recebido e afirmaram que indicariam a incorporadora para conhecidos. Já em 2006, esse indicador de satisfação subiu para 93,9%, percentual que acreditamos ser bastante expressivo para nosso mercado de atuação.

Administração experiente. Acreditamos que nosso principal ativo são nossos talentos profissionais. Dessa maneira, mantemos uma administração com elevado grau de especialização na indústria e contamos com um corpo de profissionais altamente qualificado, com conhecimento amplo na área de incorporação imobiliária. Nossas equipes são estimuladas a constante atualização, por meio de cursos de capacitação e treinamento nas áreas técnicas e de relacionamento com o cliente. Nosso acionista controlador era sócio do Banco de Crédito Nacional. Atualmente, nossos executivos sêniores possuem, em média, 20 anos de experiência na área e, em média, 15 anos de experiência em nossa Companhia. A combinação de diferentes experiências profissionais, aliada às mais modernas ferramentas de gestão, nos permite um eficiente acompanhamento da evolução física do empreendimento, da gestão financeira da obra e dos contratos em andamento.

Nossa Estratégia

Nossa estratégia tem por objetivo a expansão de nossas atividades e o aumento de nossas receitas de incorporação imobiliária de forma rentável, com o aproveitamento de nossos pontos fortes e vantagens competitivas, de forma a gerar valor para os nossos acionistas. Os pontos-chave da nossa estratégia são:

Continuar a atuação diversificada em termos geográficos. A diversificação geográfica de incorporação imobiliária faz parte de nossa estratégia desde 2000, com a entrada no mercado de Goiânia. Durante o biênio 2007-2008, pretendemos lançar sete empreendimentos em sete novas cidades. Pretendemos continuar a aumentar as atividades de incorporação fora da Grande São Paulo, respeitando nosso modelo de atuar e a rigorosa política de análise de rentabilidade aplicada a todos os projetos. Esta expansão deve priorizar cidades de médio e grande porte, com forte economia local. Para tanto, devemos continuar nosso modelo de parcerias com os *players* locais, em geral interessados na construção dos empreendimentos, a quem oferecemos participação no negócio de incorporação.

Este nosso modelo de parcerias, nos permite atuar com rentabilidade em mercados de escala menor, classificados como menos atrativos por nossos concorrentes que atuem também na construção dos empreendimentos e, por isso, menos competitivos. Ao mesmo tempo, pretendemos intensificar nossa atuação nos diversos segmentos de renda no mercado da cidade de São Paulo, de forma a ampliar nossa participação – que já é significativa – com atuação consolidada em mais de 20 bairros nas quatro regiões da Capital Paulista.

Expandir nossa oferta de empreendimentos voltados à classe Média-Baixa. Acreditamos que a manutenção das atuais tendências econômicas, como a redução das taxas de juros, aumento da oferta, alongamento de prazos de crédito e incremento de renda resultará no aumento da demanda por imóveis voltados à classe Média-Baixa, principalmente. Neste perfil sócio-econômico, temos larga experiência a partir de empreendimentos em Mogi das Cruzes e em São Paulo. Para este segmento e para outros, oferecemos flexibilidade nas condições de pagamento, com financiamentos bancários ou diretos, o que inclui entre os potenciais compradores do empreendimento um número maior de pessoas.

Continuar nossa atuação em empreendimentos voltados à classe Média, Média-Alta e Alta. Acreditamos que os mercados de renda Média, Média-Alta e Alta apresentam excelentes oportunidades de crescimento. Além de acharmos que o atual ambiente sócio-econômico é benéfico para o crescimento destes mercados como um todo, acreditamos que a possível capitalização decorrente da Oferta, aliada ao reconhecimento de nosso nome e marca, nos permitirá ampliar nossa participação de mercado sobre incorporadores menos competitivos.

Ademais, devido à nossa diversidade geográfica, temos a capacidade de explorar a demanda pontual dos diversos segmentos de renda, em diferentes cidades e regiões, conforme os ciclos econômicos específicos destas regiões.

Aumentar a aquisição de terrenos e o lançamento de novos empreendimentos. Temos por princípio uma atuação responsável na aquisição de terrenos. Procuramos ter uma abordagem conservadora como forma de evitar o custo de carregamento de estoques. Atuamos com foco em empreendimentos com VGV Estimado de até aproximado R$50,0 milhões, que possibilitam giro rápido (reduzido prazo entre a compra do terreno e o lançamento) por demandarem um menor número de aprovações e licenças governamentais, diversificação de risco, e maior oferta de terrenos bem localizados. Atualmente, cerca de 50% de nossos empreendimentos correspondem a esse perfil.

Ao mesmo tempo em que pretendemos manter nossa estratégia atual de aquisição de terrenos, em função de nossa possível capitalização, poderemos buscar oportunidades para a aquisição de terrenos que permitam o lançamento de empreendimentos de tamanho e VGV Estimado superiores aos atuais, quando se mostrarem viáveis do ponto de vista econômico.

Manter nossa gestão eficiente e nossa estrutura financeira sólida. Pretendemos continuar nossa atuação com equipes altamente especializadas, com foco na atividade de incorporação e modelo de terceirização da atividade de construção, de forma a controlar nossos custos e riscos.

Pretendemos, ainda, continuar a administrar nosso fluxo de caixa com forte preferência pela liquidez. Mesmo com a possível captação de recursos dessa Oferta, continuaremos a buscar financiamento, particularmente no âmbito do SFH e a repassar ao mercado financeiro nossas carteiras de recebíveis, de forma a maximizar o giro e o retorno de nossos investimentos.

Breve Histórico e Estrutura Societária

Em 1977, fomos constituídos por Henrique Borenstein e mais nove sócios fundadores, sob a denominação de Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 1987, ingressou em nosso quadro acionário a sócia Maria de Castro Borenstein, com a aquisição da totalidade das quotas dos sócios Marcos Borenstein e Ricardo Strazzi, que se retiraram da sociedade.

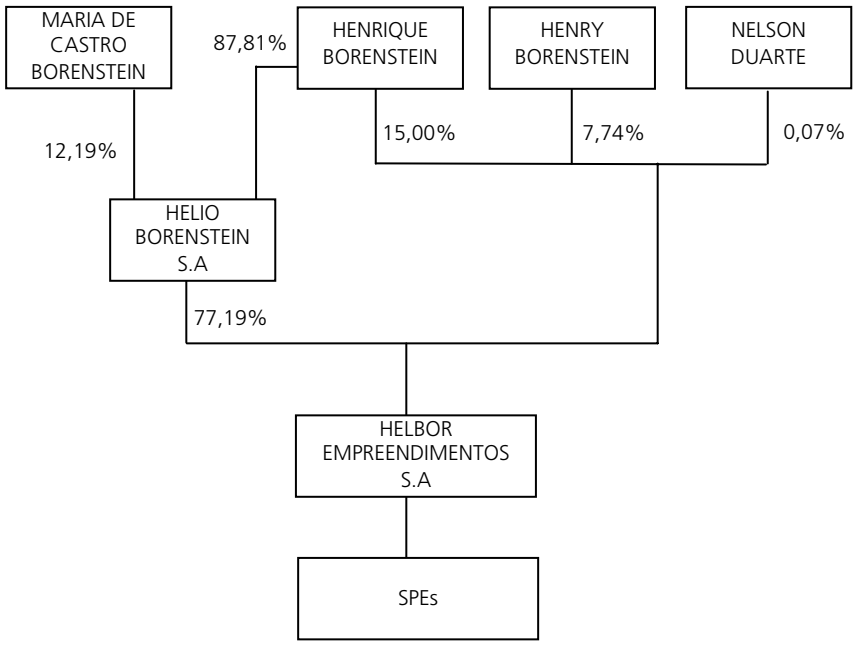
Em 1995, ingressou em nosso quadro acionário o sócio Henry Borenstein e nosso objeto social passou a ser: incorporação; compra e venda de imóveis; regularização e administração de loteamentos, intermediação imobiliária; e participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista.

Em 2002, inauguramos nossa filial na Cidade de São Paulo, instalada na Avenida Paulista, onde atualmente funciona nosso escritório. No mesmo ano, ampliamos nosso objeto social acrescentando a atividade de administração geral de sociedades em conta de participação.

Em dois de março de 2007, fomos transformados de uma sociedade limitada em uma sociedade por ações, passando nossa denominação social a ser Helbor Empreendimentos S/A. Nessa mesma data, nosso capital social foi aumentado para R$89.109.252,00, por meio da capitalização de reservas de lucros e da transferência, por nossos sócios Henrique Borenstein, Henry Borenstein e Helio Borenstein S.A., das participações por eles detidas em determinadas SCPs.

Em dois de março de 2007, os Sócios Participantes nas SCPs nos venderam a quase totalidade das participações por eles detidas nas SCPs existentes em 31 de dezembro de 2006, pelo preço agregado de aproximadamente R$127,9 milhões, a ser pago no prazo de 270 dias a contar da data da venda.

O organograma a seguir reflete nossa estrutura societária na data deste Prospecto.



Nossas Atividades de Incorporação Imobiliária

Há 30 anos, nosso foco de atuação tem sido o da incorporação imobiliária. Nossa atuação é geograficamente diversificada, com presença em 17 municípios, distribuídos em seis estados da federação, além do Distrito Federal. Ao longo de nossa história, incorporamos 107 edifícios residenciais, três loteamentos, quatro edifícios de salas comerciais e dois hóteis, representando uma área total de mais de 2,2 milhões de metros quadrados. Desde o inicio de 2002, incorporamos 9.272 Unidades residenciais.

A tabela abaixo fornece informações a respeito dos empreendimentos imobiliários que lançamos em 2004, 2005, 2006 e no 1º semestre de 2007:

	No período de 12 meses findo em 31 de dezembro de									No período de 6 meses findo em 30 de junho de		
	2004			2005			2006			2007		
Valor da Unidade	**Nº de empreend. lançados**	**VGV Total Lançado**	**VGV Helbor Lançado**	**Nº de empreend. lançados**	**VGV Total Lançado**	**VGV Helbor Lançado**	**Nº de empreend. lançados**	**VGV Total Lançado**	**VGV Helbor Lançado**	**Nº de empreend. lançados**	**VGV Total Lançado**	**VGV Helbor Lançado**
(em R$ mil)		(em R$ milhares)			(em R$ milhares)			(em R$ milhares)			(em R$ milhares)	
Imóveis Residenciais												
Até R$170,0 mil.....	1	16.600	8.300	2	58.100	26.145	0	0	0	–	–	–
De R$170,1 mil a R$370,0 mil.....	2	50.200	28.640	4	120.300	87.950	4	103.500	91.800	2	77.933	51.252
De R$370,1 mil a R$900,0 mil.....	3	95.000	58.180	2	48.100	38.025	3	188.100	94.336	1	94.934	75.940
Acima de R$900, 1 mil.....	1	30.000	9.600	2	62.500	34.000	2	78.500	58.100	–	–	–
Imóveis Comerciais.....	0	0	0	1	26.800	12.060	1	45.000	27.000	1	27.935	19.927
TOTAL.....	**7**	**191.800**	**104.720**	**11**	**315.800**	**198.180**	**10**	**415.100**	**271.236**	**4**	**200.803**	**147.126**

Nossos Empreendimentos Finalizados

A tabela abaixo apresenta uma descrição detalhada de nossos empreendimentos concluídos desde o início de 2002:

Empreendimento	Total Unidades	% Vendas	Valor Contábil[1] (em milhares de R$)	Início Obra	Entrega Obra
REGIÃO SUDESTE					
São Paulo – SP					
Helbor Loft Evolution	101	100,00%	–	Abr-00	Jun-02
Helbor Home Flex Moema	84	100,00%	–	Mai-01	Jul-03
Helbor Brooklin	64	100,00%	–	Jul-01	Jul-03
Helbor Loft Evolution II	70	98,00%	113,0	Ago-01	Ago-03
Helbor Home Flex Jardins	70	100,00%	–	Fev-02	Mai-04
Parc des Princes	22	100,00%	–	Mai-02	Mai-04
Piazza San Marco	62	100,00%	–	Ago-02	Mai-04
Helbor Modern Life Perdizes	106	100,00%	–	Dez-02	Nov-04
Helbor Home Flex Premium	120	100,00%	–	Out-02	Abr-05
Helbor Loft Evolution Itaim	119	100,00%	–	Jan-03	Mai-05
Absolute	104	100,00%	–	Abr-03	Mai-05
Helbor Classic	72	100,00%	–	Jul-03	Jun-05
Helbor La Reservé	44	100,00%	–	Jul-03	Jun-05
Helbor Home Flex Style	92	100,00%	–	Nov-03	Out-05
Helbor Home Flex Itaim	128	100,00%	–	Dez-03	Nov-05
La Unitá Company Jardins	70	100,00%	–	Abr-04	Dez-05
Helbor Grand Palais	18	100,00%	–	Mai-04	Mar-06
Helbor Neoclass Higienópolis	136	100,00%	–	Mai-04	Mar-06
Parc D'Orsay	18	90,00%	977,0	Jun-04	Mai-06
Oscar Freire Home Flex	148	100,00%	–	Jun-04	Jun-06
Helbor Parc Joly	62	98,00%	188,0	Fev-05	Nov-06
Ed. II Terrazo Helbor	90	100,00%	310,0	Abr-05	Fev-07
Unique Jardins	62	100,00%	–	Mai-05	Abr-07
Ed. Helbor La Galerie	40	87,50%	2.766,0	Jul-05	Mai-07
Ed. Barão de Campo Belo	26	83,33%	2.050,0	Jun-05	Mai-07
Ed. II Terrazo Company	90	95,08%	332,0	Ago-05	Jun-07
Total	**2018**		**6.736,0**		
REGIÃO SUDESTE					
Litoral e Interior – SP					
Helbor Tower	146	81,50%	1629,0	Mar-97	Fev-99
Helbor Villaggio	160	100,00%	–	Mai-00	Nov-02
Helbor Grand Bay	40	100,00%	–	Ago-01	Out-03
Helbor Atlantis	90	100,00%	–	Jul-02	Dez-04
Palazzo Del Mare	19	100,00%	–	Mar-04	Abr-06
Total	**455**		1.629,0		
REGIÃO CENTRO-OESTE					
Goiânia – GO					
Flat Class	114	15,79%	5.606	Abr-02	Mar-04
Helbor Renaissance	44	98,00%	154,0	Nov-01	Mai-04
Ocean Drive	44	100,00%	–	Abr-02	Abr-05
Spazio D'Italia	136	97,06%	236,0	Ago-03	Ago-06
Total	**338**		**5.996,0**		
REGIÃO CENTRO-OESTE					
Brasília – DF					
Park Avenue	96	100,00%	–	Ago-03	Fev-06
Total	**96**		–		
Total	**2.907**		**14.361,0**		

Nossos Empreendimentos em Andamento

A tabela abaixo fornece informações a respeito de nossos empreendimentos imobiliários em andamento em 30 de junho de 2007:

Empreendimento	Cidade	Padrão	Lançamento	TOTAL Unidades	VGV Lançado TOTAL	VGV Lançado Helbor[1]	% de obra	% de vendas	Término Estimado da Obra
					(R$ milhares)				
	REGIÃO CENTRO-OESTE Goiânia – GO								
Casa Blanca Life Style	Goiânia/GO	Médio-Baixo	ago-04	160	16.600	8.300	99%	97%	ago-07
Trinidad	Goiânia/GO	Médio-Baixo	abr-05	324	35.300	15.885	66%	88%	dez-08
Aton Business Style	Goiânia/GO	Comercial	ago-05	208	26.800	12.060	51%	93%	set-08
Sol De La Plaza	Goiânia/GO	Médio-Alto	mar-06	50	26.200	9.170	19%	76%	mar-09
New Business Style	Goiânia/GO	Comercial	nov-06	195	45.000	27.000	0%	69%	nov-09
Absolute Business Style	Goiânia/GO	Comercial	jun-07	222	27.934	19.927	0%	47%	abr-10
				1.159	**177.834**	**92.342**			
	REGIÃO SUDESTE São Paulo – SP								
Ed. Espaço e Vida Vila Mariana	São Paulo/SP	Médio	mar-05	120	42.300	21.600	62%	95%	mar-08
Ed. Grand Boulevard Jardins	São Paulo/SP	Alto	ago-05	25	27.500	16.500	42%	87%	jul-08
Ed. Helbor Spazio Club	São Paulo/SP	Médio	ago-05	106	32.500	26.000	55%	96%	jul-08
Cond. Helbor Metropolitan	São Paulo/SP	Médio	out-05	100	22.500	22.500	26%	83%	set-08
Ed. Ibirapuera Park View	São Paulo/SP	Alto	nov-05	25	34.500	17.250	26%	100%	out-08
Ed. Elizabeth By Helbor	São Paulo/SP	Médio-Alto	dez-05	42	31.500	26.775	30%	71%	nov-08
Ed. Atmosphére Campo Belo	São Paulo/SP	Alto	fev-06	48	44.000	37.400	18%	54%	jan-09
Ed. Helbor La Referéncé	São Paulo/SP	Alto	fev-06	38	34.500	20.700	10%	100%	fev-09
Ed. Helbor Infinite	São Paulo/SP	Médio	out-06	98	30.500	24.400	0%	61%	out-09
Res. Helbor Acqualife	São Paulo/SP	Médio-Alto	nov-06	236	90.000	45.090	0%	41%	dez-09
Helbor Espaço e Vida Pacaembu	São Paulo/SP	Médio	mai-07	192	47.119	28.271	0%	65%	abr-10
Ed. Helbor Trend Jardins	São Paulo/SP	Médio	jun-07	118	30.815	22.980	0%	100%	abr-10
				1.148	**467.734**	**309.466**			
	REGIÃO SUDESTE Litoral e Interior – SP								
Ed. Sunrise Gonzaga	Santos/SP	Médio	nov-05	88	23.000	17.850	33%	85%	ago-08
Ed. Vero Vila Rica	Santos/SP	Médio-Alto	dez-05	23	16.600	11.250	47%	70%	jun-08
Res.Helbor Resort Aracaty	Santos/SP	Médio	fev-06	72	22.500	22.500	31%	68%	out-08
Ed. Helbor Home Flex Gonzaga	Santos/SP	Médio	set-06	144	28.000	22.400	0%	33%	set-09
Ed. Esplanada Life Club	S.José dos Campos/SP	Médio-Alto	nov-06	208	72.000	40.080	0%	99%	nov-09
Helbor Resort Reserva do Mar	Bertioga/SP	Médio	dez-06	108	22.500	22.500	0%	13%	dez-09
Coral Gables	Santos/SP	Médio-Alto	mai-07	192	94.934	75.947	0%	23%	abr-10
				835	**279.534**	**212.527**			
TOTAL GERAL				**3.142**	**925.102**	**614.335**			

[1] VGV Lançado Helbor encontra-se líquido de Permutas.

Estoque de Terrenos para Lançamentos Futuros

Atualmente temos os seguintes projetos nos quais participaremos como incorporadores e que planejamos lançar até o fim de 2010. Para todos esses projetos já adquirimos os respectivos terrenos:

Cidade	VGV Estimado TOTAL	VGV Estimado Helbor	Previsão de Lançamento	Área total estimada de vendas (m^2)	Nº Total Estimado de Unidades	Preço médio estimado/m^2
	(R$ milhares)					
REGIÃO SUDESTE São Paulo – SP						
São Paulo/SP	58.580	35.148	2007	15.832	88	3.700
São Paulo/SP	23.239	17.851	2007	6.455	40	3.600
São Paulo/SP	24.851	13.369	2007	6.903	58	3.600
São Paulo/SP	27.155	24.155	2007	7.339	46	3.700
São Paulo/SP	33.902	20.341	2007	10.936	168	3.100
São Paulo/SP	28.568	28.568	2008	7.142	28	4.000
São Paulo/SP	23.613	14.168	2008	7.379	56	3.200
São Paulo/SP	19.335	16.332	2008	7.437	106	2.600
São Paulo/SP	21.457	12.874	2008	4.565	20	4.700
	260.699	**182.805**		**73.989**	**610**	
REGIÃO SUDESTE Litoral e Interior – SP						
Campinas/SP	48.240	41.916	2007	20.100	120	2.400
Mogi das Cruzes/SP[1]	49.542	34.033	2007	22.519	174	2.200
Santos/SP	101.873	88.041	2007	29.963	140	3.400
Guarulhos – SP	198.836	49.709	2007	84.611	714	2.350
Tamboré – Fase 1	57.630	25.622	2007	17.609	56	3.307
Tamboré – Fase 2	57.630	25.622	2007	17.609	56	3.307
Guarulhos/SP	57.240	42.758	2008	24.887	438	2.300
Mogi das Cruzes/SP – Fase (1)	15.266	13.740	2008	9.541	110	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase (2)	15.266	13.740	2008	9.541	110	1.600
São Bernanrdo/SP	146.466	146.466	2008	56.333	448	2.600
São José dos Campos/SP	115.985	108.562	2008	48.327	216	2.400
Campinas/SP	14.450	14.450	2008	4.516	90	3.200
Campinas	39.984	39.984	2008	14.280	84	2.800
Taubaté	61.496	55.346	2008	27.953	192	2.200
São José dos Campos/SP	115.985	108.562	2008	48.327	216	2.400
Santo André/SP	22.517	22.517	2008	6.823	38	3.300
Mogi das Cruzes/SP[2]	49.542	34.033	A partir de 2008	22.519	174	2.200
Mogi das Cruzes/SP – Fase (3)	15.266	13.740	A partir de 2008	9.541	110	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase (4)	15.266	13.740	A partir de 2008	9.541	110	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase (5)	15.266	13.740	A partir de 2008	9.541	110	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase (6)	15.266	13.740	A partir de 2008	9.541	110	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase (7)	15.266	13.740	A partir de 2008	9.541	110	1.600
Mogi das Cruzes/SP	25.704	25.704	A partir de 2008	15.120	288	1.700
Mogi das Cruzes/SP – Fase 1	42.560	42.560	A partir de 2008	26.600	400	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase 1	42.560	42.560	A partir de 2008	26.600	400	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase 2	42.560	42.560	A partir de 2008	26.600	400	1.600
Mogi das Cruzes/SP – Fase 2	42.560	42.560	A partir de 2008	26.600	400	1.600
	1.440.221	**1.129.743**		**634.685**	**5.814**	
REGIÃO SUL Joinville – SC						
Joinville/SC	35.056	28.045	2007	12.520	69	2.800
Joinville/SC	63.504	47.981	2008	22.680	102	2.800
	98.560	**76.026**		**35.200**	**171**	
REGIÃO CENTRO-OESTE Goiânia – GO/ Brasila – DF						
Cuiabá/MS	31.995	24.397	2008	12.533	64	2.553
Brasília/DF	44.915	12.000	A partir de 2008	10.955	406	4.100
	76.910	**36.397**		**23.487**	**470**	
REGIÃO NORDESTE Salvador – BA						
Salvador – Bahia	33.135	16.568	2007	13.254	168	2.500
	33.135	**16.568**		**13.254**	**168**	
TOTAL GERAL	**1.909.526**	**1.441.538**		**780.615**	**7.233**	

(1) No VGV Estimado Helbor estão descontadas as permutas.

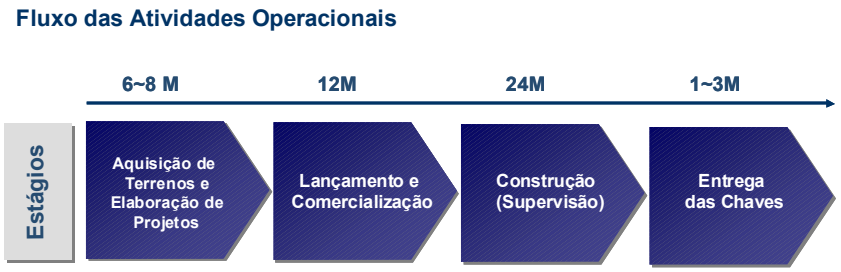
(2) Ver definição de VGV Estimado e "Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras", página 12 deste Prospecto, para uma discussão sobre o cálculo de VGV Estimado.

Adicionalmente, na data deste Prospecto, possuímos opções para compra de terrenos adicionais totalizando 64.987 m^2, localizados nas cidades de São Paulo, São José dos Campos e Joinville. Para estes terrenos, esperamos lançar cinco empreendimentos, totalizando 1.178 Unidades, com VGV Total Estimado de R$164 milhões, sendo o VGV Helbor de R$138 milhões.

Atividade de Incorporação Imobiliária

Participamos e supervisionamos todas as etapas do processo de incorporação imobiliária, mesmo não realizando a construção de nossos empreendimentos. Nossas atividades incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, inclusive o desenvolvimento de estudo de viabilidade econômico-financeira de cada projeto, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização dos imóveis (tanto por meio de equipe própria quanto por empresas terceirizadas), supervisão da construção do empreendimento, personalização das Unidades e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

O diagrama abaixo demonstra as etapas do nosso processo de incorporação indicadas em número de meses:



Aquisição de Terrenos

Focamos a nossa política de aquisição de terrenos e a constituição de *landbank* sob uma ótica econômico-financeira, buscando constantemente reduzir o custo de carregamento de nossos terrenos e, assim, remunerar melhor o capital de nossos acionistas. Para tanto, atuamos intensamente para que o período entre a aquisição do terreno e o lançamento do correspondente empreendimento seja o menor possível. De 2004 a 2006, esse período foi, em média, de oito meses.

Nossa política prioriza a aquisição de terrenos para lançamento em curto prazo, inferior a um ano, para reduzir os custos financeiros da operação de compra e diminuir riscos, como o de alguma mudança na legislação de zoneamento, desapropriação por órgãos públicos, mudança de tendências, implantação pela concorrência de empreendimento similar ou que descaracterize o perfil de produto inicialmente proposto ou outros fatores alheios ao nosso controle que nos impeçam de incorporar o empreendimento para o qual o terreno foi adquirido. A nosso ver, a eventual valorização de um terreno mantido inativo por longo período não é superior ao custo financeiro do capital empregado na aquisição do mesmo terreno. Com os recursos que poderiam ser empenhados na compra de extensa relação de terrenos, nossa empresa viabiliza o processo de incorporação imobiliária, permitindo até que essa agilidade possa ser utilizada como argumento para substituir, integralmente ou em parte, o pagamento em dinheiro por permuta em unidades prontas, no momento de aquisição do terreno**.** Atualmente, também somos proprietários de terrenos cujo empreendimento tem o lançamento previsto para períodos superiores a um ano. Nesses casos, costumamos adquirir os terrenos por meio de permuta no local, o que reduz o risco e o desembolso inicial, de forma a viabilizar o retorno pretendido para esses empreendimentos.

O processo de incorporação se inicia com a escolha do terreno. De acordo com nosso entendimento, esta fase é muito importante para o sucesso e lucratividade de uma incorporação, razão pela qual desenvolvemos procedimentos para determinar a escolha dos terrenos a serem adquiridos para incorporação. Fatores chave na tomada de decisões para a compra de terrenos incluem a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, verificamos se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que desejamos empreender. Uma vez identificado um terreno em potencial, analisamos a documentação do terreno e dos proprietários e a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto; fazemos pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região; levantamos todos os custos do projeto e calculamos a rentabilidade do negócio, a fim de determinar se a incorporação proposta atenderá aos nossos critérios de retorno sobre o capital investido.

Propostas de compra de terrenos são freqüentemente recebidas de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, de construtoras ou mesmo de outras incorporadoras, que em muitos casos pretendem desenvolver um empreendimento em parceria dada a credibilidade de nossa marca e a nossa posição de liderança nas cidades em que atuamos. As pesquisas conduzidas por nossos próprios corretores também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos.

Adquirimos nossos terrenos com recursos próprios ou por meio de permutas no local. Nesta modalidade, concedemos ao proprietário do terreno um determinado número de Unidades a serem nele construídas ou um percentual das receitas provenientes das vendas das Unidades do empreendimento. A aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda é pago após a verificação dos documentos relativos ao terreno e a checagem, junto aos órgãos públicos, da viabilidade de obtenção das licenças e aprovações regulatórias necessárias ao empreendimento que pretendemos ali realizar. Acreditamos que essa política contribui para reduzir nossos riscos quando da aquisição de um terreno.

Em alguns casos, há também a possibilidade de adquirirmos terrenos em parceria com outras incorporadoras ou com determinadas construtoras. Isso é mais freqüente quando o terreno é situado em regiões de alta densidade populacional e com grande demanda por terrenos para incorporação, ou nos casos em que o terreno se localiza fora de São Paulo, quando somos procurados por parceiros locais para realizarmos, em conjunto, a incorporação de um empreendimento.

Elaboração do Projeto

Com o objetivo de atender às expectativas do mercado, desenvolvemos projetos adequados a cada novo empreendimento, com forte orientação mercadológica. Todos são focados nas necessidades do público-alvo, com a aplicação de materiais e recursos tecnológicos e de vanguarda, com diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência. Coordenamos o desenvolvimento do projeto envolvendo gabaritados profissionais e empresas que contribuem para a melhor – e mais adequada – definição do tamanho do empreendimento e de suas unidades, do estilo arquitetônico, das faixas de preço a serem adotadas, dos equipamentos de lazer, esporte e integração social, dos materiais de construção, de acabamento e dos itens de decoração das áreas comuns. A estratégia de reunir a visão técnica com o conhecimento e *expertise* das equipes de marketing e vendas nos permite conceber um projeto mais próximo das necessidades do mercado que se busca atingir e com as condições adequadas que asseguram sua viabilidade econômico-financeira e, por conseqüência, o desempenho esperado na velocidade média de comercialização.

Nossos diferenciais no processo de elaboração do projeto nos permitiram desenvolver uma estreita relação com o que o mercado imobiliário deseja e anseia, potencializando a criatividade e o talento de nossas equipes, parceiros e fornecedores para conceber produtos inovadores como os três lançamentos com o conceito *Loft*, implantados nos bairros de Pinheiros e Itaim-Bibi, em São Paulo, e os seis residenciais *Home Flex*, incorporados em Moema, Bela Vista, Cerqueira César, Higienópolis e Vila Olímpia, em São Paulo, e no Gonzaga, em Santos. O estilo *Loft* incorporou à cidade de São Paulo plantas com uma infinidade de opções de uso e decoração, unidades dúplex sem paredes, novos espaços para viver bem em edifícios igualmente arrojados e modernos. Já o conceito *Home Flex* reuniu praticidade e versatilidade às unidades construídas em áreas valorizadas da cidade, próximas de importantes centros de comércio, atividades empresariais e de serviços. Em 2005, o conceito *Home Flex* rendeu à Helbor o "Prêmio Master Imobiliário" pelo empreendimento "Helbor Home Flex Premium".

Vendas e Marketing

Nossos esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento são iniciados anteriormente ao lançamento, com atuações para despertar o interesse dos corretores que, futuramente, se encarregarão das vendas das Unidades.

O treinamento e a motivação das equipes de vendas ocorrem durante eventos especialmente preparados com a presença das equipes envolvidas no lançamento, que transmitem todas as informações relevantes sobre o lançamento, apresentando seus diferenciais e vantagens diante da concorrência no que se refere à planta, condições de preço e financiamento, localização e acesso. Os corretores imobiliários são estimulados a identificar em sua carteira de clientes aqueles que se adequam ao produto a ser lançado, permitindo a eles acesso privilegiado às informações do empreendimento que em breve será apresentado ao mercado. Outro grupo de corretores se mobiliza na comunidade em que o empreendimento será implantado para despertar o interesse de potenciais compradores para que adiem sua intenção de compra até que tenham condições de conhecer em detalhes o lançamento que nossa empresa está prestes a realizar. A expectativa gerada nestes dois procedimentos nos permite organizar eventos de lançamento com pré-vendas fechadas, reservas e grande número de escriturações já no dia do lançamento oficial, quando é iniciada a comercialização, tendo aprovado todo o plano de incorporação e projetos pelas autoridades públicas e demais órgãos.

As atividades de comercialização são realizadas, primordialmente, por empresas corretoras de imóveis independentes. Buscamos constantemente ter como parceiros as mais renomadas corretoras em cada localidade em que estamos presentes. Acreditamos ser mais apropriado concentrarmos os esforços de venda de nossas Unidades em corretoras independentes, pois essa estratégia nos permite manter o foco na incorporação imobiliária, contar com os melhores profissionais disponíveis no mercado para a comercialização de nossos empreendimentos, obter a partir desses profissionais informações a respeito de tendências do mercado e informações a respeito das preferências de potenciais clientes, além de mantermos nossa estrutura administrativa enxuta, tudo isso sem causar um impacto adverso em nossas margens, dado que nosso custo de venda é, em média, semelhante ao de concorrentes com estruturas verticalizadas de vendas.

Utilizamos como forma de promoção e *marketing* para a comercialização das nossas Unidades anúncios em jornais, revistas e emissoras de TV, propaganda de mala direta, anúncios na Internet e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas às Unidades, além de centros de *telemarketing* e o nosso próprio *website*.

Nosso *website* tem se tornado uma ferramenta cada vez mais poderosa para a geração de vendas, além de apresentar um custo de aquisição de cliente menor que as práticas convencionais de *marketing*. Por meio de nosso *website*, é possível ter acesso às principais características de todos os empreendimentos nos quais participamos, incluindo modelos de plantas, a ficha técnica do empreendimento e preços e condições de pagamento. Disponibilizamos, ainda, atendentes *on line*, que possibilitam aos clientes obterem à distância maiores informações a respeito do empreendimento, além de repassarem os potenciais compradores a nossa equipe interna de corretores. Somente em 2006, apenas nosso *website* recebeu cerca de 250 mil acessos, revelando-se um eficiente canal de divulgação e de vendas. Por esse motivo, no ano passado e no primeiro semestre deste ano, 15% das vendas de Unidades de nossos empreendimentos foram originadas em nosso *website,* além das vendas originadas em visitas aos *websites* das corretoras independentes por nós contratadas para a comercialização de cada empreendimento.

Temos sido bem sucedidos com nossa estratégia de vendas e *marketing*, conforme evidenciam nossa velocidade de vendas e nosso estoque de Unidades acabadas. Entre 2004 e 2006, vendemos em média 50% de nossas Unidades nos primeiros seis meses após o lançamento e 50% durante o primeiro ano pós-lançamento. Atualmente, nosso estoque de Unidades residenciais acabadas é de apenas 10 Unidades.

Relacionamento com o Cliente

Ao longo de todas as etapas do empreendimento, procuramos ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança e respeito com nossos clientes. Em nosso *website*, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível também conhecer todos os nossos empreendimentos e lançamentos em detalhe, ter acesso às suas respectivas fichas técnicas, aos preços e às condições de pagamento das Unidades de cada um dos nossos empreendimentos. Além disso, o cliente ainda tem acesso aos estágios das obras dos empreendimentos ainda não entregues. Oferecemos atendimento a clientes via *Internet* (através de *emails* e *chats*) ou via telefone.

Nossa empresa está preparada para responder prontamente às mais diferentes solicitações feitas pelo cliente em busca de informações para sua pesquisa de mercado. Nossos atendentes têm toda a orientação para apresentar com agilidade os dados técnicos, medidas, prazos e outras informações que revelam com transparência a maneira como atuamos.

Nosso programa de relacionamento com cliente é uma forte ferramenta para a venda de outras Unidades, pois nos possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de Unidades em futuras compras, além de proporcionar a divulgação de nossos empreendimentos entre o grupo de convivência de nossos clientes.

Por identificar a necessidade de estreitar, ainda mais, o relacionamento com os proprietários de imóveis da incorporadora, criamos um departamento específico para essa finalidade. A equipe que integra esse departamento é a responsável pelo Serviço Exclusivo de Relacionamento ("Ser Helbor"), que objetiva estabelecer uma relação de proximidade e de maior atenção com o cliente desde a aquisição do imóvel, incluindo etapas como a entrega da obra, quitação e conclusão do período de garantia da obra.

O programa de relacionamento prevê uma série de ações para as diferentes fases de contato do cliente conosco:

A assinatura de contrato e construção – Integração do cliente à empresa com mensagens de boas-vindas e correspondências que apresentam os serviços à disposição, as ferramentas de comunicação direta e os informes sobre o estágio de construção pela internet e, na newsletter da empresa denominada *Helbor News*, convites para visitação da obra e cartas com prazos e orientações sobre alterações de planta durante a construção.

Entrega das chaves – Vistoria do cliente em sua Unidade acompanhada por representantes da nossa empresa, instalação do condomínio com coquetel de confraternização e entrega das chaves.

Após a entrega das chaves – O canal de comunicação continua aberto para dar toda a assistência pós-ocupação (esclarecimento de dúvidas, orientações e manutenções). Seis meses após a entrega das chaves é aplicada uma pesquisa de satisfação para avaliação e indicação de melhorias nos processos internos de desenvolvimento de projeto e de atendimento ao cliente.

Quitação do imóvel – Cumprimentos ao cliente pela conquista da posse definitiva do imóvel e apresentação de novos produtos da empresa que representem um *upgrade* no estágio atual ou aquisição de um novo imóvel para a família em outra cidade, com lançamentos imobiliários da época e eventuais unidades remanescentes em outros empreendimentos. Neste quesito, a Helbor registra elevado grau de fidelização de clientes que possuem mais de uma unidade em diferentes empreendimentos para investimento, para estadia de filhos em fase de estudos ou para o lazer no litoral.

Promoções para o cliente – O relacionamento de nossa empresa com parceiros e fornecedores cria condições especiais de pagamento e financiamento para clientes da incorporadora que desejam contratar os mesmos serviços ou adquirir produtos voltados à decoração do imóvel, durante a construção do empreendimento ou após a entrega.

Supervisão da Construção

A construção de nossos empreendimentos é sempre realizada por meio de terceiros contratados. Escolhemos as construtoras com base em uma combinação de qualificações, tais como reputação, base de preço e rigorosos padrões de qualidade. Procuramos selecionar prestadores de serviços que tenham trabalhado diligentemente no passado.

A contratação de construtoras, quando comparada com a manutenção de empregados próprios atuantes na área, apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente e equipamentos, podendo tirar proveito das especialidades de diferentes construtoras. Sendo assim, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre nossas incorporações. Nosso grupo de engenharia civil supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos nossos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando-nos entregar Unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda com o nosso padrão de qualidade.

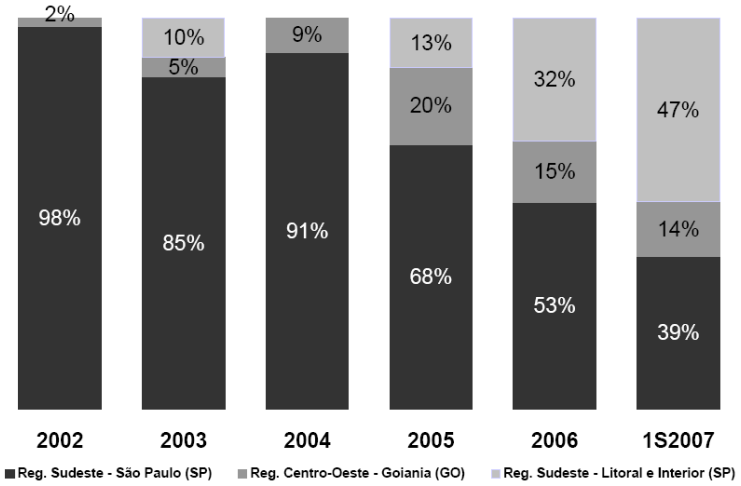
Também aplicamos métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Trabalhamos de maneira muito próxima com alguns de nossos fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção a fim de atender a nossa demanda. Nos últimos anos, não experimentamos quaisquer atrasos em nossas obras. Em geral, damos início às obras em até 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento. O prazo médio de construção é de 24 meses. Oferecemos ao cliente o serviço de personalização da Unidade, para adequar seu futuro imóvel, às suas preferências.

Nos termos da legislação brasileira, fornecemos garantia cobrindo vícios estruturais durante cinco anos a contar da entrega das chaves da unidade ao cliente.

Diversificação Geográfica

Possuímos vasta experiência na incorporação imobiliária em regiões distantes de São Paulo. Acreditamos que fomos uma das incorporadoras pioneiras com atuação concentrada na cidade de São Paulo a expandir a atuação geográfica para outras cidades, incluindo outras regiões do Brasil. No ano 2000, iniciamos a incorporação de nosso primeiro empreendimento na região Centro-Oeste, mais especificamente na cidade de Goiânia (GO), onde hoje somos líderes no segmento em que atuamos. Desde então, incorporamos 57 empreendimentos em mais de 17 cidades em seis estados, incluindo quatro capitais e o Distrito Federal.

O gráfico abaixo demonstra, para os períodos indicados, a distribuição de nosso VGV Lançado por região de atuação.



Uma vez que temos nossa atuação focada exclusivamente na incorporação imobiliária, somos freqüentemente procurados por construtoras ou corretores independentes de outras localidades – que não vêm em nós um concorrente em potencial – com ofertas de terrenos para serem incorporados, muitas vezes em parcerias conosco. Adicionalmente, nossa equipe está em constante busca de novos mercados, que apresentem condições sócio-econômicas favoráveis para a incorporação de novos empreendimentos. Nosso foco exclusivo na atividade de incorporação também nos confere maior agilidade e flexibilidade – fatores de extrema importância para a expansão geográfica – para buscarmos os melhores parceiros na construção e comercialização de nossos empreendimentos, ao mesmo tempo em que nos permite manter maior controle sobre nossos custos. Acreditamos que um fator importante para o sucesso de nossa estratégia de expansão geográfica é a seleção dos parceiros locais certos em cada cidade, que possam adicionar os costumes locais às nossas décadas de experiência em incorporação imobiliária.

Pretendemos continuar a explorar oportunidades de incorporação imobiliária em novos mercados, ao mesmo tempo em que desejamos intensificar nossa atuação nos diversos segmentos de renda no mercado da cidade de São Paulo de forma a ampliar nossa participação – que já é significativa – em mais de 20 bairros nas quatro regiões da Capital.

Investimentos e Desinvestimentos

Considerando as peculiaridades das atividades de incorporação, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados.

Não foram realizados desinvestimentos relevantes nos últimos três exercícios sociais.

Para mais informações sobre nossos investimentos e desinvestimentos, ver seção "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Investimentos", página 111 deste Prospecto.

Financiamentos

Financiamentos tomados por nossa Companhia

A natureza de nossos negócios requer freqüentemente o aporte de recursos para o desenvolvimento e lançamento de nossos empreendimentos imobiliários. Dependemos, portanto, da obtenção de recursos junto a terceiros para financiá-los.

As principais fontes e formas de financiamento utilizadas por nós são: (1) o SFH, que oferece taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado; (2) o SFI, por meio de operações de securitização; e (3) a cessão de recebíveis.

Mantemos linhas de créditos junto a instituições financeiras, com o objetivo de financiarmos nosssos empreendimentos. Tais financiamentos são normalmente garantidos pela hipoteca de nossos imóveis e pelo penhor e/ou alienação fiduciária dos direitos creditórios gerados nos contratos de compra e venda celebrados com nossos clientes.

Em 30 de junho de 2007, nossos principais endividamentos eram:

Empreendimento	Banco	Valor Linha de Crédito	Saldo do Financiamento	Vencimento	Participação da Helbor (%)	Indexador	Juros (% aa)
		(R$ mil)	(R$ mil)				
IL Terrazzo Company	Banco ABN Amro Real S.A	9.300	6.558	16/05/2011	60%	TR	12
Helbor La Galerie	Banco ABN Amro Real S.A	7.000	2.797	20/05/2011	100%	TR	12
Cond. Barão Campo Belo	Banco ABN Amro Real S.A	2.800	1.169	07/05/2011	100%	TR	12
Helbor Spazio Club	Banco ABN Amro Real S.A	6.500	3.311	20/06/2012	100%	TR	12
Grand Boulevard Jardins	Banco ABN Amro Real S.A	3.000	1.237	07/06/2012	100%	TR	12
Helbor Atmosphere	Banco ABN Amro Real S.A	8.000	1.305	06/12/2012	100%	TR	12
Helbor Metropolitan	Banco ABN Amro Real S.A	5.000	1.050	11/09/2012	100%	TR	12
Espaço e Vida Vila Mariana	Banco Bradesco	7.000	3.972	09/08/2008	100%	TR	12
Vero Vila Rica	Banco Bradesco	3.800	1.766	17/12/2008	100%	TR	12
Sunrise Gonzaga	Banco Bradesco	6.500	1.825	17/02/2009	100%	TR	12
Elizabeth By Helbor	Banco Bradesco	5.000	1.074	17/05/2009	100%	TR	12
Helbor Resort Aracaty	Banco Bradesco	6.000	1.311	25/03/2009	100%	TR	12

Os contratos de financiamento que celebramos com o Banco Bradesco S.A. prevêem como hipótese de vencimento antecipado, entre outras, a mudança de controle, incorporação, fusão, cisão ou reorganização.

Ademais, realizamos a distribuição pública de debênture de lote único e indivisível, no valor de R$150 milhões, sobre os quais incidirão juros à taxa de 106,5% do CDI. A debênture foi subscrita pelo Banco Bradesco S.A. em 21 de agosto de 2007 e vencerá em sete anos a contar da data de emissão. Os recursos por nós captados com a debênture serão utilizados para a aquisição de novos terrenos ou para o pagamento de participações nas SCPs por nós adquiridas em março de 2007.

Financiamentos a Clientes

Quando da aquisição a prazo de uma Unidade, é facultado a nosso cliente contratar financiamento junto a uma instituição financeira ou, alternativamente, junto a nós. Oferecemos planos de financiamento a nossos clientes em até 180 meses, mas adotamos como política repassar o crédito detido contra nossos clientes por ocasião do término da construção, através de operações de securitização.

Avaliamos o crédito e solidez financeira de nossos potenciais clientes no momento do contato inicial para a compra de um de nossos empreendimentos, por meio da realização de seu cadastro em nosso sistema. Dentre os critérios para aprovação de nossas vendas estão: (i) análise detalhada dos dados cadastrais do potencial cliente perante órgãos públicos; e (ii) inexistência de inadimplemento conosco no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, determinamos se concederemos ou não crédito a nossos clientes em potencial. Preferimos conceder crédito somente a pessoas físicas, não a pessoas jurídicas, tendo em vista as dificuldades de cobrança de dívidas de pessoas jurídicas na hipótese de inadimplemento.

Os financiamentos que oferecemos permitem a nossos clientes financiar a aquisição de seus imóveis até o momento da entrega das chaves, quando o saldo remanescente deverá ser transferido para uma instituição financeira. O financiamento junto a nós depende da existência de garantias contratuais, tais como: alienação fiduciária, garantia real, ou a existência de um fiador. Como regra geral, nossos contratos de venda prevêem ajuste pelo INCC durante o período de obras e ajuste à taxa de juros de 12% ao ano mais IGP-M somente após a data prevista para a conclusão das obras.

Consideramos continuamente novas linhas de produto e planos de financiamento que atendam às necessidades de nossos compradores alvo. O financiamento ao cliente é crucial para as nossas atividades. A carência significativa desse tipo de financiamento no passado ou as altas taxas de juros cobradas foram elementos que influenciaram negativamente o crescimento de nossas vendas. Nesse sentido, e em razão do aumento de nossa liquidez decorrente da presente Oferta, podemos vir a modificar certas condições de nossos planos de financiamento existentes e/ou desenvolver novos planos de financiamento com o fim de aumentar nossas vendas.

Historicamente, temos experimentado baixo Índice de Inadimplência de nossos clientes. Os clientes em atraso nos seus respectivos pagamentos representaram, aproximadamente, 0,97%, 1,00%, 1,19%, 1,65% e 1,45% do valor da nossa carteira de clientes em 2004, 2005, 2006 e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 e 2007, respectivamente. Temos um histórico de baixo índice de cancelamento de vendas em razão de inadimplência ou incapacidade financeira dos nossos clientes. Nos últimos três anos, aproximadamente 2,98% de nossas vendas totais foram canceladas por tais motivos (sem considerar os cancelamentos decorrentes das trocas das Unidades de um mesmo ou de outro de nossos empreendimentos).

Atribuímos nosso baixo Índice de Inadimplência à rígida análise de crédito executada. Na hipótese de inadimplemento, procuramos sempre renegociar o saldo devedor com nossos clientes, antes de ajuizar ação de cobrança. De qualquer maneira, somente transferimos a propriedade das Unidades ao comprador após a verificação das garantias contratuais, após a concessão do Habite-se pela Prefeitura, após o pagamento integral de todas as prestações restantes e após a celebração de alienação fiduciária.

O Governo Federal anunciou, em 12 de setembro de 2006, um pacote de medidas para estimular o setor da construção civil. A principal novidade do pacote é a flexibilização do uso da TR nos financiamentos, que permitirá, com a entrada em vigor da Medida Provisória n.º 321, de 12 de setembro de 2006, a utilização de taxas de juros prefixadas no SFH. Além disso, o Decreto n.º 5.892, de 12 de setembro de 2006, que altera o Decreto n.º 4.840, de 17 de setembro de 2003, permite a utilização de parcelas variáveis no crédito consignado para a habitação. A CEF passou a oferecer um bilhão de reais em crédito às incorporadoras, financiando até 85% do custo total da obra (o banco financiava apenas 50% no passado). Ademais, o Governo Federal incluiu novos produtos destinados à construção civil na lista de desoneração, cujas alíquotas caíram de 10% para 5%. Assim, com a entrada em vigor da MP 321, podemos ampliar nossas linhas de crédito junto às instituições financeiras para aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos, bem como oferecer condições de financiamentos a clientes. Mais recentemente, o Governo Federal editou medidas que favorecem a portabilidade de créditos, facilitando o refinanciamento de dívidas e, indiretamente, contribuindo para a expansão do crédito imobiliário.

O ano de 2007 iniciou-se com mais uma medida favorável ao desenvolvimento do setor imobiliário do país. O Governo Federal anunciou o Plano de Aceleração do Crescimento ("PAC"), que parece convergir para o fortalecimento da construção civil, com a produção de efeitos consistentes nas áreas de habitação, saneamento básico, desenvolvimento urbano e infra-estrutura.

Dentre as medidas do PAC, que se encontra pendente de regulamentação, destacam-se: (i) a concessão, pela União, de crédito de R$5,2 bilhões para que a Caixa Econômica Federal amplie os empréstimos nas áreas de habitação e saneamento a estados, municípios e iniciativa privada; (ii) a ampliação em R$6,0 bilhões, nos próximos dois anos, do limite de crédito do setor público para investimentos em saneamento ambiental e habitação; (iii) ampliação em R$1 bilhão, em 2007, do limite do crédito da habitação popular; e (iv) a redução da alíquota de Imposto sobre produtos industrializados para perfís de aço – insumo básico para a construção civil – de 5% para zero.

Matérias-Primas, Insumos e Fornecedores

Os principais insumos utilizados na construção civil são: aço, concreto, caixilhos de alumínio e equipamentos especiais (elevadores, geradores). Embora esses insumos em sua totalidade representem em média aproximadamente 22% do custo total da construção, nenhum deles isoladamente tem participação significativa nos custos totais. Nossa empresa e as construtoras contratadas para cada obra buscam adquirir os materiais e insumos necessários à obra das melhores marcas do mercado e, da mesma forma, requisitam os serviços de outros fornecedores com base na competência técnica e reconhecida especialização. Todos os materiais e serviços dispõem de garantias quanto a qualidade, funcionamento, e eficiência, respaldadas por meio de contratos específicos.

Ativo Imobilizado

No curso normal de nossas atividades, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. Em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e em 30 de junho de 2007, o total de imobilizado representava, respectivamente, 0,46%, 0,37%, 0,39 % e 0,35% do total de nossos ativos.

Seguros

Não contratamos apólices de seguros para nossas obras, as quais devem ser contratadas pelas construtoras contratadas. Neste sentido, não contratamos quaisquer apólices com coberturas de seguros para responsabilidade civil e lucros cessante, ou apólices de seguro que possam cobrir eventuais riscos de engenharia, erros de projetos, despesas extraordinárias com desentulho, prejuízos a ferramentas, equipamentos móveis e estacionários, prejuízos a instalações provisórias, prejuízos a propriedades circunvizinhas, dentre outros.

Por outro lado, contratamos apólices de seguro, na modalidade compreensivo empresarial para nossos escritórios, e nossa administração acredita que as coberturas contratadas são adequadas. Não podemos garantir que o valor de seguro que mantemos será suficiente para nos proteger de eventuais perdas decorrentes de sinistros. Há determinados tipos de perdas e eventos que podem não estar cobertos pelas apólices acima mencionadas, tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, entre outros. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, podemos sofrer prejuízos. Adicionalmente, podemos ser responsabilizados judicialmente, sendo obrigados a arcar com indenizações a vítimas geradas por eventuais sinistros ocorridos, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre o nosso negócio, condição financeira e resultados operacionais.

Meio Ambiente

Estamos em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais nas fases de projeto e construção de nossos empreendimentos. Todas as interferências que possam acarretar alguma alteração no meio ambiente são devidamente autorizadas e compensadas com a transferência e plantio de mudas nos locais determinados pelas autoridades públicas competentes. Para mais infomações ver "Visão Geral do Setor Imobiliário", página 122 deste Prospecto.

Sazonalidade

Nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

Concorrência

Atuamos em um setor altamente competitivo. Os principais fatores competitivos do setor são preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, parcerias estratégicas e disponibilidade e localização de terrenos.

Nossos principais concorrentes, em cada localidade em que atuamos, são:

CIDADE	EMPRESA
Brasília/DF	Paulo Otávio Investimentos Imobiliários Ltda.
Goiânia	Even Construtora e Incorporadora S.A. e Gafisa S.A.
Joinvile	Prisma Construtora – Muniz e Rabelo Construções e Incorporações Ltda. Momento Engenharia de Construção Civil Ltda.
Bertioga	Não há concorrentes em nosso segmento de atuação
Campinas	Rossi Residencial e Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
Guarulhos	Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Gafisa S.A.
Mogi das Cruzes	Mogi Imóveis Comercial e Construtora Ltda. J. Bianchi Construtora Ltda.
Santana do Parnaíba	MPD Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Santos	Macuco Incorporadora e Construtora Ltda. Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Rossi Residencial S.A.
São José dos Campos	Montante Construtora Ltda. Rossi Residencial S.A.
São Paulo	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Rossi Residencial S.A., Gafisa S.A., Company e Even Construtora e Incorporadora S.A.
Uberlândia	Construtora São Francisco Minas Ltda. R. Freitas Engenharia Ltda. e Arco Engenharia e Comércio Ltda.
Salvador	Andrade Mendonça Construtora Ltda. Gulf Incorporações e Gafisa S.A.
Belo Horizonte	Construtora Líder Ltda.

A tabela a seguir apresenta as 10 maiores incorporadoras na cidade de São Paulo (SP), o maior mercado brasileiro, segundo o ranking geral da EMBRAESP, em termos de participação de mercado.

INCORPORADOR	2001 A 2005	
	Posição	(%)
Cyrela	1º	4,72
Gafisa	2º	2,72
Rossi	3º	1,60
Tecnisa	4º	1,49
Inpar	5º	1,43
Tenda	6º	1,24
Helbor	7º	0,83
Company	8º	0,70
Even	9º	0,51
Setin	10º	0,48

Fonte: EMBRAESP.

Atualmente, não há pesquisa classificatória de incorporadores que englobe mais de uma cidade ou sua região metropolitana, de forma que nossa atuação em mercados fora de grandes centros, como São Paulo, não é considerada nas estatísticas mais utilizadas. O mercado brasileiro é bastante pulverizado, com 63 mil empresas, sendo destas cerca de 59 mil micro e pequenas empresas. Acreditamos que, se for considerado o território brasileiro em seu conjunto, em 2006 estivemos entre as sete maiores incorporadoras em termos de VGV Lançado.

Recursos Humanos

A política de Recursos Humanos da nossa empresa está baseada na captação e manutenção de talentos nas mais diferentes áreas. O processo de Seleção Externa valoriza a diversidade como forma de estimular as contribuições que possam ser dadas por homens e mulheres de diferentes culturas, raças, religiões, portadores ou não de necessidades especiais e com experiências anteriores no ramo de atividade ou em outras áreas. Já a Seleção Interna valoriza os profissionais que já atuam na empresa, identificando potencialidades e chances de aproveitamento em outras áreas ou níveis na mesma carreira, permitindo assim oportunidades de crescimento de colaboradores.

Outros itens da política de Recursos Humanos:

Treinamento e Desenvolvimento – A evolução contínua dos colaboradores é fundamental para o crescimento da empresa. Por isso, investimos em treinamento e desenvolvimento profissional e pessoal de nossos colaboradores, oferecendo cursos externos de capacitação e treinamentos comportamentais voltados a questões ligadas ao atendimento ao cliente, finanças, gestão de conflitos, etc.

Programa de estágio – Nos diferentes setores da empresa damos oportunidade para a participação de estagiários em atividades ligadas ao processo imobiliário. O programa contribui para auxiliar na formação de futuros profissionais e para identificar novos talentos para a Empresa.

Plano de Cargos e Salários – Permite o crescimento profissional com base em avaliações de desempenho realizadas periodicamente para aferir o grau de alinhamento entre o desenvolvimento profissional do colaborador e as necessidades da Empresa.

Vale-refeição e Cesta básica – Proporciona condições adequadas para a alimentação de seus colaboradores.

Plano de saúde – Oferece assistência médica ambulatorial, para exames e cirurgias por meio de convênio regional e estadual.

Empregados

Em 30 de junho de 2007, possuíamos um total de 51 empregados. Nossos gastos totais com a folha de pagamento são de aproximadamente R$115,1 mil mensais (considerando os salários e os encargos sociais). A tabela a seguir apresenta o número de empregados nas datas indicadas:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de julho de
	2004	**2005**	**2006**	**2007**
Mogi das Cruzes	31	37	38	40
São Paulo	4	5	9	11
Total	**35**	**42**	**47**	**51**

Além dos 51 empregados efetivos, em 30 de junho de 2007 contávamos ainda com a colaboração de onze estagiários (oito em Mogi das Cruzes e três em São Paulo).

Benefícios

Nosso pacote de benefícios para os nossos funcionários incluiu (i) assistência médica ambulatorial, para exames e cirurgias por meio de convênio em nível regional e estadual; (ii) cesta básica; (iii) vale refeição para proporcionar as condições adequadas para a alimentação de nossos colaboradores; e (iv) vale transporte. O custo total com os benefícios é de aproximadamente R$21 mil por mês.

Relação Sindical

Somos representados pelo Sindicado das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI-SP. Nossos empregados são filiados ao Sindicato dos Empregados em Empresas de Asseio e Conservação, Limpeza Urbana, Áreas Verdes e Trabalhadores em Turismo e Hospitalidade de Suzano, Mogi das Cruzes, Poá, Itaquaquecetuba, Ferraz de Vasconcelos e Rio Grande da Serra. Nossa Convenção coletiva tem a vigência das cláusulas econômicas até 30.04.2008 e as cláusulas sociais até 30.4.2008. Acreditamos que o relacionamento com os nossos empregados é harmônico e estável e até a presente data não tivemos nenhuma paralisação de trabalho.

Propriedade Intelectual

Administramos nossas marcas de forma a buscar a penetração adequada nos diversos segmentos em que atuamos. A propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI, sendo assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional. Até que seja concedido tal registro, o titular, após a apresentação do pedido de registro ao INPI, tem apenas o direito precário de uso e a prioridade com relação a terceiros, constituindo uma mera expectativa de direito sobre a marca, que poderá se confirmar ou não mediante a concessão do registro definitivo pelo INPI.

Possuímos uma marca já registrada e dois pedidos de registro de marca perante o INPI. A marca registrada é a marca "H Helbor". As marcas em processo de registro são "Unique Jardins" e "Residencial Quintas do Tatuapé".

Ainda, somos, titulares do nome de domínio "helbor.com.br", que se encontra registrado junto ao Núcleo de Informação e Coordenação do Ponto Br (NIC Br).

Tecnologia da Informação

Acreditamos que nossos investimentos em tecnologia da informação têm sido de fundamental importância em nossa competitividade e estratégia de aumentar os ganhos de eficiência e rentabilidade de operações.

Investimos permanentemente na modernização e na atualização de nossos sistemas de informática para que operem de forma segura, estável e integrada. Entre os anos de 2005 e 2006 foram investidos cerca de R$1 milhão na aquisição de novos hardwares e softwares.

Também investimos no desenvolvimento de programas específicos para o gerenciamento da obra, controle de execução financeira, atendimento ao cliente no pós-venda e atendimento às dúvidas e sugestões dos clientes *on-line,* pela Internet.

Prêmios

O reconhecimento da nossa marca como uma das mais fortes e bem conceituadas marcas do mercado de incorporação pode ser vista nos diversos prêmios recebemos nos últimos anos. Recebemos prêmios de publicações especializadas e associações empresariais em reconhecimento à qualidade de nossos empreendimentos e serviços.

No ano de 2002, recebemos o "Top Imobiliário 2002", do jornal O Estado de S. Paulo, com pesquisa da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio ("Embraesp"). Neste mesmo ano, recebemos o "Top Of Mind 2002", do jornal Mogi News, pelo reconhecimento da marca em Mogi das Cruzes.

No ano de 2003, conquistamos o "Top Imobiliário 2003", da Embraesp e do jornal O Estado de S. Paulo. Em 2004 fomos contemplados com o prêmio de "1ª Operação Brasileira de CCI com recursos Internacionais", concedido pelo ICC – Inter-American Investiment Corporation. Neste mesmo ano, conquistamos mais uma vez o "Top Imobiliário 2004", concedido pelo jornal O Estado de S. Paulo com pesquisa da Embraesp.

Conquistamos o "Prêmio Master Imobiliário", um dos mais prestigiados do setor imobiliário, concedido pela Fiabci/Brasil (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias) e pelo Secovi-SP (Sindicato das Construtoras e Imobiliárias) aos melhores profissionais do mercado e aos empreendimentos imobiliários de maior destaque em todo o país, em duas ocasiões: em 2005, pelo empreendimento "Helbor Home Flex Premium", em São Paulo; e em 2006, pelo empreendimento "Aton Business", em Goiânia.

Também recebemos "Menção Honrosa no Anuário da AsBEA" (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, em 2001, como reconhecimento ao "Helbor Loft Evolution", incorporado na Rua Benedito Calixto, em São Paulo e, ainda, participamos da "5ª Bienal Internacional de Arquitetura e Design", que ocorreu em 2002, quando tivemos a honra de apresentar o "Helbor Grand Bay", incorporado na Vila Rica, em Santos.

Subsidiárias

As tabelas abaixo apresentam nossas subsidiárias (SCPs e SPEs) existentes em 30 de junho de 2007, bem como os empreendimentos a que se referem e nossa participação em cada uma delas:

SCPs

Empreendimento	Constituição	Sócio Ostensivo	% da Participação Helbor
1.Residencial Helbor Bella Vista	03/08/95	Helbor	100%
2.Edifício "Helbor Tower"	07/11/96	Helbor	40%
3.Residencial Quintas do Tatuapé	21/07/97	Helbor	50%
4.Residencial Helbor Mediterranée	04/12/97	Helbor	50%
5.Residencial Helbor Ville Versailles	15/10/98	Helbor	90%
6.Residencial Helbor Boulevard	26/11/98	Helbor	89%
7.Condomínio Helbor Villagio	29/11/99	Helbor	60%
8.Condomínio Edifício Helbor Home Flex Moema	26/07/00	Helbor	95%
9.Residencial Helbor Loft Evolution II	26/07/00	Helbor	90%
10.Helbor Home Flex Gonzaga	26/07/00	Helbor	80%
11.Helbor Atlantis - Bertioga	26/07/00	Helbor	100%
12.Helbor Flat Class - Uberlândia	14/02/01	Helbor	75%
13.Helbor Renaissance	14/02/01	Helbor	65%
14.Piazza San Marco	25/07/01	Helbor	90%
15.Helbor Modern Life Perdizes	10/12/01	Helbor	75%
16.Edifício Absolute	10/12/01	Helbor	95%
17.Residencial Loft Evolution Itaim	10/12/01	Helbor	85%
18. Edifício Helbor Flex Itaim	08/11/02	Helbor	80%
19.Helbor Grand Palais.	10/12/01	Helbor	100%
20.Howa	10/12/01	Helbor	90%
21.Edifício Helbor La Reserve	14/10/02	Helbor	90%
22.Helbor Classic	08/11/02	Helbor	70%
23.Edifício Oscar Freire Home Flex	18/02/03	Helbor	95%
24.Edifício Neoclass. Helbor	18/02/03	Helbor	75%
25.Helbor Home Flex Style	18/02/03	Helbor	70%
26.La Unitá Company Jardins	15/05/03	Helbor	100%
27..Parc D'Orsay	15/05/03	Helbor	100%
28.Edifício Palazzo Del Mare	21/07/03	Helbor	70%
29.Residencial Helbor Parc Joly	14/11/03	Helbor	70%
30.Il Terrazo Helbor	14/11/03	Helbor	90%
31.IL Terrazzo Company	14/11/03	Helbor	90%
32.Helbor La Galerie	16/01/04	Helbor	80%
33.Espaço & Vida Vila Mariana	12/02/04	Helbor	100%
34.Unique Jardins.	12/02/04	Helbor	100%
35.Elizabeth by Helbor.	12/08/04	Helbor	85%
36.Edifício Grand Boulevard Jardins.	03/09/04	Helbor	100%
37.Helbor Spazio Club	05/10/04	Helbor	80%
38.Ibirapuera Park View	14/12/04	Helbor	100%
39.Helbor Atmosphére Campo Belo	21/12/04	Helbor	85%
40.Helbor La Referéncé	24/02/05	Helbor	100%
41.Condomínio Helbor Metropolitan	24/02/05	Helbor	100%
42.Sunrise Gonzaga	26/04/05	Helbor	85%
43.Vero Vila Rica	29/04/05	Helbor	75%
44.Helbor Infinite.	14/07/05	Helbor	80%
45.Helbor Resort Reserva do Mar	09/08/05	Helbor	100%
46.Helbor Resort Aracaty	09/08/05	Helbor	100%
47.Tendence	03/10/05	Helbor	100%
48.One Residence Service	12/06/06	Helbor	100%
49.Residencial Helbor Acqualife.	12/06/06	Helbor	90%
50.Tamboré	12/06/06	Helbor	100%
51.Edifício Helbor Trend Jardins	12/06/06	Helbor	100%
52.Helbor Vivere Ibirapuera	12/06/06	Helbor	100%
53.Helbor Espaço Vida Pacaembu	23/03/06	Helbor	100%
54.Avenida Epitácio Pessoa - Santos	12/06/06	Helbor	90%
55.Esplanada Life Club	12/06/06	Helbor	60%
56.Rua Pernambuco	20/06/06	Helbor	80%
57.Rua Nova York X Rua Pensilvania	10/08/06	Helbor	40%
58.Parque Taquaral	10/08/06	Helbor	80%
59.Rua Tagipuru	05/09/06	Helbor	100%
60.Condomínio Barão de Campo Belo	14/11/03	Helbor	80%
61.Rua São Benedito	18/12/06	Helbor	100%
62.Rua Armando Maritan	18/12/06	Helbor	80%
63.Rua Pastor Fritz Bühler - Joinville	22/12/06	Helbor	80%
64.Ocean Drive, Goiânia	13/04/02	Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A	40%
65.Residencial Park Avenue	30/07/03	Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S.A	50%
66.Spazio D'Italia	01/08/03	Sociedade Residencial Goiás Dois S/A	50%
67.Aton Business Style	25/08/05	Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A	45%
68.La Piazza	06/07/04	Tarraf Construtora Ltda.	45%
69.Casablanca Life Style	08/07/04	Sociedade Residencial Bueno Um S/A	50%
70.Sol de La Plaza	01/08/05	Sociedade Residencial Oeste 13 S/A	35%
71. Trindade Life Style	02/02/05	Sociedade Residencial Goiânia Alpes S/A	45%
72.New Business Style	11/01/07	SPE Goiânia Incorporações 12 S/A	60%
73. Absolut Business	19/03/07	SPE Goiânia Incorporações 03 S/A	40%

Sociedades Limitadas		
Empreendimento	**Sócio majoritário**	**Parceiros**
Brisa do Morumbi Ltda.	Brisa – BR Incorporações S.A. (49%)	- Hélio Borenstein S.A. (31%) - Construtora Líder Ltda. (20%)
Helbaaco Empreendimentos Ltda.	Balboa Brasil Participações Ltda. (50%)	- Company S/A (25%) - Helbor (25%)
H. L. O. Investimentos Ltda.	One Residence (33,3%)	- Construtora Líder Ltda. (33,3%) - Orbx Incorporadora S/A (33,3%)

Além das SCPs e sociedades limitadas acima listadas, em 30 de junho de 2007 éramos parte em dois consórcios com a Cipasa Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda e Scopel Empreendimentos e Obras S.A., sendo eles: "Consórcio de Urbanização Bom Sucesso" e "Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio". Possuíamos, respectivamente, 30% e 33,3% de participação em cada um deles.

Conforme evidenciado na tabela acima, possuímos sócios que participam conosco de determinadas SPEs por nós geridas. Nestes casos, cobramos uma taxa de administração das SPEs, que varia entre 2% e 4% do correspondente VGV.

Contratos Relevantes

À exceção dos acordos descritos abaixo, não somos parte em quaisquer contratos que individualmente possam ser considerados relevantes e cuja negociação isolada possa afetar de forma substancial os nossos negócios. Não obstante, possuímos diversos contratos com prestadores de serviços, arquitetos, fornecedores, entre outros, os quais, quando considerados em conjunto, são relevantes para as nossas operações.

Contratos de Construção por Empreitada Global

Contratamos serviços de diversas construtoras, sob o regime de empreitada global, para a construção de nossos empreendimentos, conforme tabela abaixo. Esta modalidade de empreitada é a contratada para a maioria dos empreendimentos administrados por SPEs ou SCPs que estejam sob nosso controle ou nas quais detenhamos 40% ou mais do capital social.

Construtora	Empreendimento	Encargo Total[1]	Data de Início do Contrato	Vencimento	Saldo Devedor[2]
		(R$ mil)			(R$ mil)
Company S/A	IL Terrazzo Company	12.523	06/06/2005	31/05/2007	0.00
Company S/A	Espaço e Vida Vila Mariana	13.367	22/12/2005	28/02/2008	4.876
Construtora Surya Ltda.	Helbor Spazio Club	16.013	16/01/2006	31/07/2008	7.686
Serlam Incorporação e Construção Ltda.	Vero Vila Rica	9.317	26/01/2006	31/05/2008	5.104
Serlam Incorporação e Construção Ltda.	Sunrise Gonzaga	14.613	26/01/2006	31/07/2008	9.913
Company S/A	Grand Boulevard Jardins	7.681	28/07/2006	30/06/2008	4.332
Consman Construtora Ltda.	Condomínio Helbor Metropolitan	10.627	27/09/2006	31/08/2008	7.930
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.	Elizabeth by Helbor	12.821	29/09/2006	31/10/2008	9.385
Company S/A	Ibirapuera Park View	7.598	16/10/2006	30/09/2008	5.670
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.	Helbor Atmosphére Campo Belo	18.633	14/11/2006	31/12/2008	15.305
Consman Construtora Ltda.	Residencial Helbor Resort Aracaty	14.760	14/08/2006	31/08/2008	10.321
Serlam Incorporação e Construção Ltda.	Helbor Home Flex Gonzaga	16.354	10/04/2007	30/08/2009	16.354
Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.	Esplanada Life Club	40.366	14/04/2007	30/10/2009	40.366
Total					**137.242**

(1) Encargo total da Companhia atualizado pelo INCC/FGV até 30 de junho de 2007.
(2) Saldo devedor da Companhia atualizado pelo INCC/FGV até 30 de junho de 2007.

Em contraprestação a tais serviços, realizamos pagamentos de acordo com o cronograma físico-financeiro acordado para cada obra, com relação aos serviços executados e aos materiais adquiridos, sendo o saldo dos valores devidos reajustados mensalmente pela variação do INCC. O saldo total devido a tais construtoras era, em 30 de junho de 2007, de aproximadamente R$137,2 milhões no que se refere às obras cujos respectivos contratos de construção tenham sido celebrados até essa data.

Para determinados empreendimentos, realizamos o investimento necessário em parceria com outras empresas, na forma de co-incorporação. Nestes casos, assumimos apenas um percentual previamente acordado dos custos de construção, que pode variar entre 40% e 60% do valor total da construção, dependendo do empreendimento. Na tabela acima, o "Encargo Total" apontado refere-se apenas aos nossos custos de construção em cada empreendimento, ou seja, não incluem os custos de construção assumidos por nossas parceiras co-incorporadoras.

As construtoras, pelo regime de empreitada global, são responsáveis por todos os serviços relacionados às obras, tais como a administração, fundação, estrutura, instalações elétrica e hidráulica, bem como pelo fornecimento de materiais e equipamentos. Esses serviços e o fornecimento de materiais, equipamentos e mão-de-obra, entre outros, já estão inclusos na remuneração prevista em cada um dos contratos apontados acima. Assim, tais construtoras são obrigadas a suportar quaisquer eventuais diferenças de valor de materiais, mão-de-obra ou qualquer outra despesa ocorrida após a contratação delas.

Caso tais construtoras não cumpram com os cronogramas de cada um dos empreendimentos abaixo descritos, cada um dos contratos as sujeitará à multa pecuniária calculada com base em um percentual sobre o valor do contrato por dia de atraso. Podemos ainda rescindir cada um dos contratos caso as construtoras descumpram qualquer das obrigações por ela assumidas em cada um dos instrumentos, destacando-se a eventual inadimplência delas no pagamento a terceiros de faturas de prestação de serviços ou fornecimento de materiais para as obras, inobservâncias dos projetos, memoriais e demais padrões e requisitos para cada uma das obras e o atraso na entrega das obras.

Caso sejamos culpados pela rescisão de cada um dos contratos, seremos obrigados a pagar uma multa de 10% do valor do respectivo contrato. Caso a construtora seja culpada pela rescisão, terá a obrigação de pagar o mesmo valor.

Contratos de Construção pelo Regime de Administração

Algumas das SCPs e SPEs em que possuímos participação também contratam serviços de empreitada de algumas empresas, sob o regime de administração, para a construção dos empreendimentos objeto de referidas sociedades, conforme quadro abaixo.

Construtora	Empreendimento	Encargo Total[1]	Data de Início do Contrato	Vencimento	Saldo Devedor[2]
		(R$ mil)			(R$ mil)
EBM Incorporações Ltda.	Casablanca	13.995	10/09/2004	Julho/2007	131
EBM Incorporações Ltda.	Residencial Trinidad Lifestyle	26.048	02/08/2005	Dezembro/2008	9.232
Construtora Surya Ltda.	Aton Business Style	17.054	15/12/2005	Agosto/2008	8.392
Construtora Surya Ltda.	Residencial Sol de La Plaza Lifestyle	14.427	13/02/2006	Fevereiro/2009	11.752
Construtora Surya Ltda.	Absolut Business Style	14.016	20/03/2007	Março/2010	14.016
Total					**43.523**

(1) Valor estimado da obra atualizado pelo INCC/FGV até 30 de junho de 2007.
(2) Saldo devedor da obra atualizado pelo INCC/FGV até 30 de junho de 2007, com exclusão das "bonificações" eventualmente devidas à construtora, que somente serão apuradas ao final da obra se houver redução do Encargo Total.

As SCPs/SPEs envolvidas nos empreendimentos apontados na tabela acima pagam às construtoras uma taxa de administração equivalente a 15% do valor total do efetivo custo da obra. No caso da construtora manter os custos da obra abaixo do Encargo Total (apontado na tabela), esta receberá, como bonificação, a diferença entre o Encargo Total e os custos efetivamente despendidos, corrigida pelo INCC/FGV, acrescida da taxa de administração de 15%. As construtoras são obrigadas a suportar quaisquer custos efetivos das obras que superarem o Encargo Total, sem que por isso recebam qualquer quantia, seja a título de reembolso de materiais, mão-de-obra ou taxa de administração. Não serão objeto de pagamento da taxa de administração os serviços que estiverem em atraso em relação aos prazos estabelecidos no cronograma físico-financeiro. O saldo total estimado devido a tais construtoras era, em 30 de junho de 2007, de aproximadamente R$43,5 milhões no que se refere às obras cujos respectivos contratos de construção tenham sido celebrados pelas SCPs/SPEs até essa data.

As construtoras, pelo regime de administração, são responsáveis pela coordenação do projeto construtivo e a construção do empreendimento como um todo, competindo à construtora adquirir todos os materiais e equipamentos necessários para a execução da obra, em nome da respectiva SCP/SPE, assim como contratar toda mão-de-obra e sub-empreiteiros necessários à execução da obra.

As SCPs/SPEs podem rescindir cada um dos contratos caso as construtoras descumpram as obrigações por ela assumidas em cada um dos instrumentos, destacando-se a inobservância dos projetos, memoriais e demais padrões e requisitos para cada uma das obras e o atraso na entrega das obras.

Caso as SCPs/SPEs sejam culpadas pela rescisão de cada um dos contratos, serão obrigadas a pagar uma multa de 15% do valor devido à construtora a título de remuneração. Caso a construtora seja culpada pela rescisão, terá a obrigação de pagar à SCP/SPE a multa de 15% do valor recebido a título de remuneração.

Acordo de Corretagem

Celebramos um acordo de intermediação e promoção de venda de nossos imóveis com a Lopes Consultoria de Imóveis S/A ("Lopes"), que foi responsável por 60% de nossas vendas na grande São Paulo em 2006 e 40% do total de nossas vendas em 2006. Para realizar a intermediação e venda de nossos imóveis, a Lopes responsabiliza-se por utilizar todos os recursos profissionais que dispõe para atendimento de nossos clientes nos stands de vendas que montamos em cada empreendimento. A Lopes ainda pode nos dar assistência mercadológica quanto à aquisição de terrenos, orientações de marketing, bem como dar assistência técnico-imobiliária aos consulentes e adquirentes de nossos produtos, podendo inclusive cobrá-los por tais serviços. A promoção dos empreendimentos é realizada por empresas e profissionais por nós escolhidos. Pelos serviços prestados, a Lopes é remunerada com percentuais de comissionamento calculados sobre o valor de cada Unidade ou lote comercializado, dependendo da localização dos imóveis e da linha de financiamento imobiliário disponível. Temos a faculdade de retirar das vendas, a cada empreendimento lançado, um percentual de 20% das unidades, para serem destinadas a nossos clientes e fornecedores.

Responsabilidade Sócio-ambiental

Nossa empresa adota uma política regular e consistente de responsabilidade sócio ambiental nas comunidades em que atua, com seus colaboradores e em projetos ligados ao esporte e à cultura, que estimulem o bem-estar de pessoas, promovam ações de cidadania ou destaquem a integração com a sociedade.

Sou Helbor – Nossa empresa desenvolve um programa de voluntariado denominado Sou Helbor, em que colaboradores da organização dedicam tempo livre em atividades de acompanhamento dos investimentos sociais da empresa. Visitas regulares e o contato direto com os beneficiados pelo apoio social potencializam os aspectos positivos destas ações da empresa. Exemplo desta iniciativa está na campanha do agasalho e na campanha de Natal em benefício das entidades assistenciais apoiadas pela Helbor.

Casa Hope – Nossa empresa é uma das contribuintes para que a Casa Hope, tradicional instituição que cuida de crianças portadoras de câncer possa construir sua sede própria. Além de assumir os custos de construção de algumas alas da Casa Hope, nossa empresa destina parte dos resultados de venda de alguns de seus empreendimentos imobiliários para ajudar no custeio da instituição.

Hospital Darcy Vargas – Outra contribuição para o atendimento de crianças portadoras de câncer foi feita ao Hospital Estadual Darcy Vargas, em São Paulo que, com o apoio de nossa empresa, recebeu um veículo para recolher donativos para as crianças carentes por ele atendidas.

Creche Fraternidade – Em Mogi das Cruzes, nossa empresa contribui para a manutenção da Creche Fraternidade, entidade assistencial que atende 225 crianças com idade entre zero e seis anos. Também doou um veículo para recolher donativos (alimentos, móveis e outros materiais) da comunidade.

APAE de Mogi das Cruzes – Já listada como entidade Bem-Eficiente, a Apae de Mogi das Cruzes recebe contribuições da Helbor para a manutenção de cerca de 700 alunos, que recebem assistência educacional, psicológica, odontológica e para a prática de atividades esportivas e culturais.

Coral 1º de Setembro – Nossa empresa apoiou o Coral 1º de Setembro, na produção do CD que reúne composições tradicionais da MPB. O grupo faz apresentações beneficentes na região de Mogi das Cruzes, contribuindo, inclusive, para a arrecadação de recursos de entidades assistenciais.

Memória do Rádio – Foi uma das empresas apoiadoras na edição do livro "Memória do Rádio de Mogi das Cruzes", do jornalista Nivaldo Marangoni, que registra os principais programas e comunicadores deste meio de comunicação numa das cidades pioneiras desta mídia.

Doação de microcomputadores – Ao promover a atualização de sua infra-estrutura de informática, nossa empresa doou 30 micromputadores para o suporte administrativo de entidades assistenciais, escolas públicas e para a implantação de atividades educacionais e recreativas com crianças. Parte dos equipamentos também serviu para a instalação do Comando de Policiamento de Área Metropolitano (CPAM 12), em Mogi das Cruzes.

Aves de Itapety – Também apoiou a documentação histórica por fotografias de aves raras do Alto Tietê, registradas e catalogadas no livro "Aves de Itapety", do artista plástico Antonio Wuo, que é uma importante contribuição à preservação da fauna local.

Conservação de área verde – Para contribuir com a conservação de mata nativa e promover o reflorestamento de áreas em encosta na Serra da Mantiqueira, em Campos do Jordão, município paulista que atrai grande número de turistas nas temporadas de inverno, nossa empresa mantém há mais de 15 anos um programa de plantio de árvores numa área de cerca de 14 mil metros quadrados.

Apoio ao esporte – Na área esportiva, nossa empresa é apoiadora de torneios de tênis promovidos em Santos, em parceria com o jornal *A Tribuna,* e em Mogi das Cruzes, pela revista *Opinião*, que juntos reúnem anualmente mais de 300 competidores. Também já contribuiu para que, em 2006, o campeão paulista de Karatê, Felipe Amorim, 15 anos, representasse o Brasil no Mundial realizado no Japão, classificando-se entre os 10 melhores do mundo.

Contingências Judiciais e Administrativas

Atualmente, somos parte em diversos processos administrativos e judiciais envolvendo tributos, obrigações trabalhistas, responsabilidade civil e ainda em vários processos administrativos referentes a obrigações fiscais, totalizando, em 30 de junho de 2007, uma contingência de, aproximadamente, R$5,4 milhões, que se encontram provisionados pelo valor de R$2,7 milhões.

O cálculo dos valores a serem provisionados é feito com base em informações de nossos assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior, considerando a classificação de probabilidade de perda, sendo que provisionamos os processos que têm o risco de perda provável.

O quadro a seguir apresenta a posição consolidada das nossas contingências judiciais em 30 de junho de 2007, bem como a provisão e os valores depositados judicialmente no referido período, quando aplicável:

	Contingências	**Provisão**	**Depósitos**
		(em R$ milhares)	
Fiscal	3.363	2.177	3.028
Cível	1.728	535	559
Trabalhista	302	–	–
Total	**5.393**	**2.712**	**3.587**

** Os valores de depósito englobam os valores provisionados.*

Apresentamos a seguir uma breve descrição dos processos em que as empresas da nossa Companhia figuram como parte, de acordo com sua natureza.

Não podemos afirmar que qualquer ação judicial ou processo administrativo, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais. Não acreditamos que qualquer decisão contrária afetaria de maneira relevante nossas atividades e imagem corporativa.

Questões Fiscais

COFINS. Discutimos a majoração da alíquota da COFINS de dois para três por cento, bem como a alteração da base de cálculo da referida exação, que passou a ser a totalidade das receitas auferidas, nos termos da Lei n° 9.718/98. A liminar que havia sido concedida, autorizando o recolhimento da contribuição observando-se o percentual de 2% e a base de cálculo da legislação anterior (faturamento), foi cassada pelo Tribunal Regional Federal, o que ensejou a interposição dos recursos especial e extraordinário por nós aos Tribunais Superiores e o depósito em juízo do valor integral do crédito tributário em discussão, que corresponde a R$3,0 milhões.

Em 15 de fevereiro de 2007, foi publicada a decisão do processo dando provimento parcial em relação à extensão da base de cálculo da COFINS. Os advogados responsáveis por estes casos avaliam as chances de perda como prováveis para a discussão relativa à majoração da alíquota, e de remotas quanto à discussão da base de cálculo.

IPTU. Somos parte em noventa e oito ações em que se discute o não-recolhimento do IPTU relativo a imóveis construídos já alienados para terceiros. O valor total envolvido em tais processos é de aproximadamente R$363 mil. Os advogados responsáveis por estes casos avaliam as chances de perda como provável.

Questões Cíveis

Em 30 de junho de 2007, figurávamos no pólo passivo de 85 (oitenta e cinco) ações cíveis, perfazendo um total reclamado de, aproximadamente, R$1,7 milhões, para os quais constituímos provisão de R$0,5 milhão. As principais ações referem-se à revisão e rescisão contratual. Não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causarão impacto relevante em nossas atividades.

Figuramos como ré, conjuntamente com o Município de Bertioga, em uma ação civil pública, com pedido liminar, movida pelo Ministério Público que pretende: (i) declarar nulos os Alvarás de Aprovação do Projeto (n° 908/2000-A) e de Construção (n° 799/2001) do empreendimento imobiliário consistente em dois prédios de 10 pavimentos na Av. Tomé de Souza, n° 1455, Bertioga/SP, (ii) a determinação para não construir na área matriculada sob o n° 5776 do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Santos ou a demolição de eventual obra realizada, e (iii) a substituição das unidades negociadas por outros imóveis ou a restituição dos valores pagos aos adquirentes. O fundamento principal da ação é a inconstitucionalidade das leis municipais que autorizaram a construção de edificações com mais de 06 andares no município em questão.

A liminar foi concedida pelo juízo de primeira instância, determinando-se a suspensão das obras e comercialização de apartamentos. Contudo, foi cassada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Foi proferida sentença declarando a nulidade do Alvará de Aprovação e Execução n° 908/2000 e do Alvará de Construção n° 799/2001. Ainda, fomos condenados, solidariamente com o Município de Bertioga, a demolir eventuais construções erigidas com base nos alvarás anulados, bem como a não edificar no local sem prévia e nova licença administrativa.

Apelamos da sentença e nossa apelação ainda será julgada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Atualmente, os efeitos da sentença estão suspensos por força de decisão judicial, motivo pelo qual foi dada continuidade às obras e à comercialização das unidades do empreendimento.

Com base no entendimento de advogados responsáveis pelo processo, é provável que haja reforma da sentença pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Figuramos, também, em outra ação civil pública com pedido liminar, proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo que pretende: (i) declarar a nulidade de cláusulas do contrato padrão utilizado nas nossas incorporações nos quais se prevê retenção de 30% dos valores pagos em caso de rescisão contratual, acrescidos de 10% referentes a despesas de publicidade e corretagem, inserindo, assim, cláusula compatível com a legislação consumeirista, limitando o valor de retenção em 10% dos valores pagos; (ii) obrigação de não fazer consistente na abstenção de inserção das cláusulas supra mencionadas em contratos futuros; (iii) reparação de danos patrimoniais causados aos consumidores que se submeteram as cláusulas tidas como abusivas. Liminarmente, requereu-se a abstenção de aplicação das cláusulas mencionadas nos contratos já celebrados e nos futuros, sob pena de multa.

O pedido liminar foi concedido parcialmente, determinando-se a abstenção de utilização das cláusulas 12.5 e 12.5.1 do contrato padrão de compra e venda, cuja eficácia resta suspensa, limitando-se doravante a cláusula penal para todos os contratos em vigor e para os contratos futuros em 20% sobre as quantias pagas, além do percentual de 1% sobre o valor do preço unitário de venda a título de taxa de ocupação mensal, sob pena de multa fixa de 20% sobre o valor do preço unitário de venda em caso de desobediência.

Nossa defesa já foi apresentada, alegando a ilegitimidade do Ministério Público para ajuizamento de ações civis públicas no interesse de direitos individuais homogêneos e a inexistência de abusividade na cláusula penal do contrato padrão.

Não há como quantificar eventuais prejuízos financeiros, em caso de condenação. Com base no entendimento dos advogados responsáveis pelo processo, as chances de êxito da ação são possíveis.

Questões Trabalhistas

Em 30 de junho de 2007, éramos parte em 10 ações trabalhistas, sendo sete em São Paulo e três em Mogi das Cruzes. Todas essas ações envolvem ex-empregados de sociedades sub-empreiteiras e/ou prestadoras de serviços terceirizados por nós contratados.

Os valores envolvidos nessas ações de acordo com os pedidos efetuados totalizam R$302 mil. Os pedidos mais freqüentes nessas ações estão relacionados ao pedido de reconhecimento de vínculo empregatício e verbas salariais decorrentes desse reconhecimento.

Nos termos da legislação trabalhista, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados efetivos das sociedades sub-empreiteiras que contratamos e, somos, de acordo com o entendimento dominante em nossos tribunais, subsidiariamente responsáveis pelos empregados contratados pelas empresas de serviços terceirizados.

Independentemente da nossa responsabilidade nessas ações, adotamos o procedimento de acompanhar o andamento dessas ações, procurando sempre que possível finalizá-las através de acordos judiciais ou da nossa exclusão do pólo passivo dessas demandas.

Não constituímos provisão para pagamento dessas ações por entendermos que o nosso risco de perda nessas ações é remoto. Mesmo que venhamos a ser condenados em algum desses processos, temos garantido o direito de regresso contra a empresa que efetivamente contratou esses empregados.

ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Somos administrados por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o nosso órgão de deliberação colegiada, responsável pelo estabelecimento das nossas políticas e diretrizes gerais de negócio, incluindo a nossa estratégia de longo prazo, o controle e a fiscalização de nosso desempenho. É responsável também, dentre outras atribuições, pela supervisão da gestão dos nossos diretores. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão.

Nosso Estatuto Social estabeleceu um número mínimo de cinco e máximo de nove conselheiros, dos quais um será o Presidente e outro o Vice-Presidente, todos acionistas. Os conselheiros são eleitos em Assembléia Geral Ordinária para um mandato unificado de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores. Todos os novos membros do conselho de administração devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Segundo o Regulamento do Novo Mercado, no mínimo, 20% de nossos conselheiros deverão ser Conselheiros Independentes. Para mais informações sobre Conselheiros Independentes, ver seção "Práticas de Governança Corporativa", página 190 deste Prospecto.

Nosso Conselho de Administração reúne-se sempre que convocado por seu Presidente, por seu Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria quando os interesses sociais assim o exigirem, preferencialmente em nossa sede. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, três membros em exercício ou com maioria simples dos membros em exercício, o que for maior e, em segunda convocação, com a maioria simples dos membros em exercício. Qualquer deliberação deverá ser tomada mediante o voto favorável da maioria dos membros em exercício, observados os casos de ausências temporárias e vacâncias, nos termos do nosso Estatuto Social, cabendo ao Presidente do nosso Conselho de Administração o voto de qualidade.

A Assembléia Geral determinará, pelo voto da maioria, não se computando os votos em branco, previamente à sua eleição, o número de membros do nosso Conselho de Administração a serem preenchidos em cada exercício, observado o mínimo de cinco membros. A Lei das Sociedades por Ações, combinado com a Instrução CVM nº 282 de 26 de junho de 1998, permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas que representem, no mínimo, 5% de nosso capital social votante.

Na data deste Prospecto, o nosso Conselho de Administração é formado por seis membros, eleitos na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de março de 2007, todos com mandato até a Assembléia Geral Ordinária que aprovará as demonstrações contábeis do exercício social do ano de 2008.

A tabela a seguir apresenta os nomes e posições dos integrantes de nosso Conselho de Administração, na data deste Prospecto:

Nome	Idade	Cargo	Data de Posse	Término do Mandato[1]
Henrique Borenstein	71	Presidente	02.03.2007	AGO de 2009
Henry Borenstein	33	Vice-presidente	02.03.2007	AGO de 2009
Moacir Teixeira da Silva	63	Conselheiro	02.03.2007	AGO de 2009
Fernando Sampaio Ferreira	40	Conselheiro	02.03.2007	AGO de 2009
Francisco Andrade Conde	55	Conselheiro Independente	02.03.2007	AGO de 2009
Décio Tenerello	63	Conselheiro Independente	02.03.2007	AGO de 2009

(1) Até a Assembléia Geral Ordinária que aprovará as contas do exercício de 2008.

Informações sobre nossos Conselheiros

Apresentam-se a seguir breves informações biográficas dos membros efetivos de nosso Conselho de Administração:

Henrique Borenstein. Conselheiro-presidente da Helbor, formado em Economia pela Universidade Mackenzie, empresário, foi acionista e diretor do Banco de Crédito Nacional – BCN, do Banco de Investimentos BCN e diretor da Financiadora BCN por 31 anos – metade desse período atuou como diretor do Banco de Investimentos BCN Barclays. É fundador e diretor da Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio e fundador e diretor-presidente da Helbor desde 1977. Já fundou e comandou empresas ligadas ao comércio e ao desenvolvimento econômico, entre as quais a Cotac – Comércio de Tratores, Automóveis e Caminhões S/A, concessionária Chevrolet em Mogi das Cruzes (SP), e a Finacional Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

Henry Borenstein. Conselheiro Vice-presidente da Helbor, formado em Administração de Empresas pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (UniFMU), possui cursos de especialização nas áreas financeira e de Direito Imobiliário. É diretor da Helbor desde 1995, sendo o responsável pela área de Planejamento, Novos Negócios e Viabilidade Financeira dos empreendimentos imobiliários incorporados por nossa empresa.

Moacir Teixeira da Silva. Conselheiro Administrativo da Helbor. Desenvolveu sua carreira profissional no ambiente bancário. Exerceu vários cargos administrativos vindo a ser gerente operacional do extinto Banco Noroeste em 1972. Foi gerente regional e posteriormente gerente geral do Banco BCN até 2004. Atualmente administra MGM Factoring Comercial Ltda, pertencente à sua família.

Fernando Sampaio Ferreira Filho. Conselheiro Administrativo da Helbor, formado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Alvares Penteado - FAAP em 1989. Desenvolveu sua carreira profissional no mercado imobiliário. Atualmente, é Diretor Executivo da Recreio S.A., empresa dedicada às atividades de incorporação imobiliária comercial.

Francisco Andrade Conde. Conselheiro Independente da Helbor. Formado pela FGV em 1.974. Concluiu o curso de Comércio Internacional pela U.C.L.A. em 1976. Trabalhou no BCN de 1976 a 1995, chegando a ocupar a posição de Vice-presidente e CEO do banco. Atualmente é conselheiro de fusões e aquisições de empresas na Cotia Trading S/A.

Décio Tenerello. Conselheiro Independente da Helbor. Foi funcionário de carreira do Banco Bradesco S.A. de junho de 1961 à fevereiro de 2006. Ocupou todos os escalões da carreira bancaria, sendo, em março de 1982, eleito Diretor Departamental, em janeiro de 1984, Diretor Executivo e, em março de 1988, Diretor Vice-presidente Executivo, função exercida até fevereiro de 2006; Foi Presidente do Banco Credireal S.A. e do Banco Baneb S.A. Atualmente exerce as seguintes funções: Presidente da ABECIP-Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança; Diretor da Confederação Nacional das Instituições Financeiras – CNF; Membro do Conselho de Administração da CIBRASEC – Cia. Brasileira de Securitização; Membro do Conselho Consultivo da FIABCI – Federação Internacional das Profissões Imobiliárias; Membro do Comite da Cadeia Produtiva da Construção Civil – COMCIC-FIESP; Membro do comite da União Nacional da Construção – UNC; Diretor Efetivo da Confederação Nacional do Sistema Financeiro – CONSIF; e Membro do Conselho do FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Diretoria

Nossa Diretoria é composta por, no mínimo, três e, no máximo, 11 membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de dois anos, podendo ser reeleitos, devendo permanecer em seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Nossa Diretoria é responsável pela administração dos negócios em geral e pela prática de todos os atos necessários ou convenientes para tanto, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo nosso Estatuto Social atribuída a competência à Assembléia Geral ou ao Conselho de Administração.

A Diretoria reunir-se-á ordinariamente pelo menos uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os negócios sociais. As reuniões devem ser convocadas pelos Diretores e somente serão instaladas com a presença da maioria de seus membros. As deliberações de nossa Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes na reunião ou que tenham manifestado seu voto na forma de Estatuto Social, observados os casos de vacância ou ausência temporária, nos termos do nosso Estatuto Social, cabendo ao Diretor Presidente, o voto de qualidade.

Nossos diretores têm responsabilidades individuais estabelecidas pelo nosso Conselho de Administração e Estatuto Social.

A tabela a seguir apresenta os nomes, datas de eleição, término do mandato e posições dos integrantes de nossa Diretoria na data deste Prospecto:

Diretores	Idade	Data de Eleição	Término do Mandato	Cargo
Henrique Borenstein.....	71	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor Presidente
Henry Borenstein.....	33	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor Vice-presidente Executivo
Nelson Duarte	66	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor Vice-presidente Administrativo
Roberval Lanera Toffoli.....	42	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor Financeiro
Fabiana Lex Ghitnic	31	02.03.2007	AGO de 2009	Diretora de Marketing
Carlos Rabello de Oliveira	44	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor de Controladoria
João Pedro Elsing	51	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor Técnico
Rodrigo Krause dos Santos Rocha	47	23.07.2007	AGO de 2009	Diretor de Relações com Investidores
Marcelo Lima Bonanata.....	37	02.03.2007	AGO de 2009	Diretor de Vendas

Informações sobre nossos Diretores

Apresenta-se a seguir breves informações biográficas sobre cada membro de nossa Diretoria:

***Henrique Borenstein*.** Ver "– Conselho de Administração", página 164 deste Prospecto.

***Henry Borenstein*.** Ver "– Conselho de Administração" página 164 deste Prospecto.

***Nelson Duarte*.** Diretor Vice-presidente Administrativo da Helbor, formado em Economia pela Universidade Braz Cubas. Foi corretor de imóveis e é sócio-fundador e diretor da Helbor desde 1977. É o responsável pela área administrativa de nossa empresa e pelos processos de registro de imóveis objetos de incorporação imobiliária.

***Roberval Lanera Toffoli*.** Diretor Financeiro da Helbor, formado em Administração de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, com curso de especialização na área financeira, atua em nossa empresa desde 1999. Antes de ingressar na Helbor, trabalhou na Cotia Trading S/A por 14 anos, tendo exercido o cargo de diretor da filial em Buenos Aires – Argentina.

***Fabiana Lex Ghitnic*.** Diretora de Marketing da Helbor, formada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Paulista (Unip), comanda as áreas de Marketing, Promoção e Divulgação de nossa Companhia desde 2003. Na Austrália, fez sua pós-graduação em *Business Administration* com ênfase em Arquitetura e Construção. Trabalhou como arquiteta da Prefeitura Municipal de Santana do Parnaíba (SP) durante três anos e acumula experiência de dois anos em outras empresas do setor imobiliário.

***Carlos Rabello de Oliveira*.** Diretor de Controladoria da Helbor. Funcionário de nossa empresa desde 1995, formado em Ciências Contábeis pela Universidade Tibiriçá Largo São Bento, com MBA em Controladoria pela Universidade de Mogi das Cruzes. Ocupou por seis anos o cargo de contador na Companhia Mineira de Metais (CMM), empresa do Grupo Votorantim, e durante cinco anos, desempenhou a mesma função na Assistência Médica do Estado de São Paulo (Amesp).

João Pedro Elsing. Diretor Técnico da Helbor, formado em engenharia civil pela Universidade Federal de Santa Maria no Rio Grande do Sul, com pós-graduação em gestão da qualidade pela Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul). Durante dois anos ocupou o cargo de Secretário-adjunto de Planejamento da Prefeitura Municipal de Tubarão (SC). Trabalha na Helbor desde 1998.

Rodrigo Krause dos Santos Rocha. Diretor de Relações com Investidores (RI) da Helbor, formado em Ciências Econômicas pela Universidade de Brasília, com MBA em finanças pela Universidade de Nova York, tendo trabalhado, antes de ingressar na Helbor, por 10 anos na Gerdau, na gerência de relações com investidores, na sede, em Porto Alegre-RS, e com experiência anterior em empresa relacionada a mercados de capitais, nos EUA.

Marcelo Lima Bonanata. Diretor de Vendas da Helbor. Foi corretor de imóveis, tendo ingressado na Helbor em 2003 como gerente comercial. Ocupou diversos cargos de liderança e de direção em empresas de consultoria imobiliária nos processos de lançamento de empreendimentos e de gerenciamento de equipes de corretores. Atualmente é o responsável pelo relacionamento com as empresas imobiliárias contratadas e pela equipe própria de vendas da Helbor.

O endereço comercial do conselheiro Moacir Teixeira da Silva é Rua João Cardoso de Siqueira Primo, nº 65, sala 22, Vila Hélio, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

O endereço comercial do conselheiro Fernando Sampaio Ferreira Filho é Rua Acegua, nº 105, Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O endereço comercial do conselheiro Francisco Andrade Conde é Rua Padre Carvalho, nº 129, casa 7, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O endereço comercial do conselheiro Décio Tenerello é Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 13 º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O endereço comercial dos conselheiros Henrique Borenstein e Henry Borenstein, bem como, de todos os membros da diretoria é Avenida Voluntário Fernando Pinheiro, nº 515, Centro, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão societário independente de nossa administração e de nossos auditores independentes. O Conselho Fiscal pode funcionar tanto de forma permanente quanto de forma não permanente, caso em que atuará somente no exercício social em que sua instalação for solicitada pelos acionistas.

As principais responsabilidades do Conselho Fiscal consistem em fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações contábeis da companhia aberta e reportar suas conclusões aos acionistas. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do conselho fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados. Adicionalmente, a Lei das Sociedades por Ações exige que o Conselho Fiscal seja composto por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros efetivos e o igual número de suplentes.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso conselho fiscal não poderá ser composto por (i) membros de nosso Conselho de Administração; (ii) membros de nossa diretoria; (iii) nossos empregados; (iv) empregados de sociedade que controlamos ou de sociedade de nosso Grupo; ou (v) cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro de nosso Conselho de Administração ou de nossa diretoria.

Nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente. Segundo a Lei das Sociedades por Ações, quando o Conselho Fiscal não é permanente, pode ser nomeado em Assembléia Geral, por requerimento de, no mínimo, 10% dos acionistas, sendo seu mandato vigente até a primeira Assembléia Geral de acionistas que ocorrer após a nomeação. Adicionalmente, acionistas minoritários representando no mínimo 10% do nosso capital social têm o direito de eleger em separado um membro para o Conselho Fiscal e seu suplente. Atualmente, não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado.

Ações de Titularidade de Nossos Administradores

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada Conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão. Nossos conselheiros não estão sujeitos a aposentadoria obrigatória por idade.

A tabela abaixo indica o número de Ações detidas diretamente pelos membros de nosso Conselho de Administração, e o respectivo percentual em relação ao nosso capital total, na data deste Prospecto.

Conselheiros	Ações	%
Henrique Boreinstein	4.455.461	15,00
Henry Boreinstein	2.298.475	7,74
Moacir Teixeira da Silva	1	0,00
Fernando Sampaio Ferreira	1	0,00
Francisco Andrade Conde[(1)]	1	0,00
Décio Tenerello[(1)]	1	0,00

(1) Conselheiro Independente.

Os membros do nosso Conselho de Administração detinham, direta ou indiretamente, em conjunto 26.887.161 Ações na data desse Prospecto, representando 90,52% de nosso capital social. Após a conclusão da Oferta (sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares), esperamos que eles detenham em conjunto 26.887.161 Ações, representando 52,89% de nosso capital social.

Plano de Opção de Compra de Ações

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

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

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

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

- O segundo Programa de Opção prevê que, das opções outorgadas no âmbito deste Programa, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do terceiro ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão, 25% poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do final do quarto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão e os 50% restantes poderão ser exercidas, no todo ou em parte, a partir do quinto ano contado da data de assinatura do respectivo Contrato de Adesão. O preço de exercício das opções outorgadas no âmbito do segundo Programa de Opção será equivalente ao Preço por Ação, corrigido pela variação do IPC-A. Até a presente data, não foram outorgadas ações no âmbito do segundo Programa de Opção.

Custo das Opções para a Companhia

De acordo com os critérios contábeis brasileiros, não existe previsão para o custo para nós da emissão de opções a serem exercidas no futuro (o custo de oportunidade é do acionista). O impacto do exercício da opção é apenas em contas patrimoniais (patrimônio líquido e disponibilidades).

Simulando um preço de ação futura e assumindo-se um limite máximo para a outorga de opções para a compra de ações representativas de até 1% de nosso capital social após a Oferta no Primeiro Programa de Opções e 4% de nosso capital social após a Oferta no Segundo Programa de Opções, os seguintes impactos seriam verificados no nosso balanço patrimonial:

	Primeiro Programa de Opções	
Número de Ações	508,357	–
Preço de Exercício (R$)	11,00	–
CDI Projetado (%)	10.50	9.00
Ano	1	2
Preço da ação projetado (R$)	12,16	13,25
Total de Ações por Período	254,179	254,179
Efeito no capital social (R$)	2.795.964,22	2.795.964,22
Efeito no patrimônio líquido (R$)	5.591.928,43	–
Efeito no caixa (R$)	5.591.928,43	–
Custo de oportunidade (R$)	(293.576,24)	(571.634,88)
Custo de oportunidade total (R$)	(865.211,13)	–

	Segundo Programa de Opções		
Número de Ações	2,033,429	–	–
Preço de Exercício (R$)	11,00	–	–
CDI Projetado (%)	8.00	8.00	8.00
Ano	3	4	5
Preço da ação projetado (R$)	13,86	14,97	16,16
Total de Ações por Período	508,357	508,357	1,016,714
Efeito no capital social (R$)	5.591.928,43	5.591.928,43	11.183.856,86
Efeito no patrimônio líquido (R$)	22.367.713,72	–	–
Efeito no caixa (R$)	22.367.713,72	–	–
Custo de oportunidade (R$)	(1.452.290,92)	(2.015.828,46)	(5.248.898,03)
Custo de oportunidade total (R$)	(8.717.017,41)	–	–

Os cálculos acima tem o propósito exclusivo de atendimento à exigência formulada pela CVM conforme o Ofício/CVM/SRE/SEP/Nº167/2007 e não devem ser interpretados pelo investidor como uma indicação do preço de nossas Ações no futuro.

Contratos com Administradores

O Sr. Roberval Lanera Toffoli, nosso Diretor Financeiro e o Sr. Nelson Duarte, nosso acionista e Diretor Vice-presidente Administrativo, investem diretamente em certas SCPs por nós controladas. O Sr. Roberval Lanera Toffoli, possuí 10% da SCP Neoclass Helbor Higienopolis e o Sr. Nelson Duarte, possuí 5% desta mesma SCP. O Sr. Nelson Duarte, possuí, ainda, 5% da SCP Oscar Freirre Home Flex.

Possuímos contratos com alguns de nossos Administradores ou sociedades com as quais alguns de nossos Administradores mantêm vínculo empregatício ou das quais são sócios. Para mais informações ver "Operações com Partes Relacionadas", página 193 deste Prospecto.

Remuneração da Administração

A remuneração dos membros de nossa administração será fixada pela Assembléia Geral. A Assembléia Geral poderá fixar uma verba global para os administradores, caso em que caberá ao nosso Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e os membros de nossa Diretoria. Para o exercício de 2007, a remuneração global de nossos administradores foi fixada em até R$3,0 milhões.

Até a presente data, não foram outorgadas opções aos membros de nossa administração.

Relação familiar entre nossos administradores, ou entre estes e os Acionistas Controladores

O Sr. Henrique Borenstein, nosso acionista, presidente de nosso Conselho de Administração e nosso Diretor Presidente, e o Sr. Henry Borenstein, nosso acionista, vice-presidente de nosso Conselho de Administração e nosso Diretor Vice-Presidente Executivo são, respectivamente, pai e filho. O Sr. Roberval Lanera Toffoli, nosso Diretor Financeiro, é genro do Sr. Henrique Borenstein.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Geral

Atualmente, somos uma sociedade por ações de capital aberto autorizado, constituída de acordo com as leis do Brasil. Em cinco de março de 2007, arquivamos na CVM um pedido de registro de companhia aberta, o qual foi concedido em nove de julho de 2007. Nossa sede está localizada na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Em 27 de agosto de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início da presente Oferta, sendo o início da negociação das nossas Ações no Novo Mercado no dia útil seguinte ao da publicação do Anúncio de Início da presente Oferta.

Objeto Social

Nosso objeto social, conforme definido em nosso Estatuto Social, é (i) a incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a administração de loteamentos; (iv) a intermediação imobiliária; e (v) a participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista.

Capital Social

Na data deste Prospecto, o nosso capital social é de R$89.109.252,00, representado por 29.703.084 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, não podemos emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias enquanto nossas ações estiverem listadas no Novo Mercado.

Capital Autorizado

De acordo com o nosso Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, nosso capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o montante de R$1,25 bilhão. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado, deverá ser aprovado por nossos acionistas em assembléia geral.

Histórico do Capital Social

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, nosso capital social era de R$27,1 milhões de reais, representado por 27.100.000 quotas de R$1,00 cada uma. Nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004 o nosso capital social também era de R$27,1 milhões.

Em dois de março de 2007, mediante aprovação pela unanimidade dos sócios da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda., procedeu-se a transformação dessa sociedade de uma sociedade limitada para uma sociedade por ações, sendo, assim, constituída a Helbor Empreendimentos S.A. Nessa ocasião, foi aprovado o nosso Estatuto Social, que atende ao disposto no Regulamento do Novo Mercado. A partir da referida data, nosso capital social passou a ser de R$89.109.252,00, representado por 89.109.252 ações ordinárias.

Também em dois de março de 2007, nosso sócio Henrique Borenstein e nossa ex-sócia Maria de Castro Borenstein conferiram, respectivamente, 43.768.272 e 6.341.377 Ações de nossa emissão por eles então detidas ao capital social da Hélio Borenstein S.A., passando a Hélio Borenstein S.A. a ser nossa acionista majoritária.

O aumento de nosso capital social ocorrido em dois de março de 2007 de R$27.100.000,00 (vinte e sete milhões e cem mil reais) para os atuais R$89.109.252,00 (oitenta e nove milhões, cento e nove mil, duzentos e cinqüenta e dois reais), se deu mediante (i) a capitalização de nossas reservas de lucros e de nosso lucro líquido do exercício de 2006, apurados com base em nosso balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2006, proporcionalmente às participações dos sócios no capital da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R$40,6 milhões, (ii) a capitalização das participações em determinadas sociedades em conta de participação detidas por (a) Henrique Borenstein, (b) Henry Borenstein, e (c) Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio no valor de R$21,3 milhões, e (iii) a contribuição de R$29,2 mil, em dinheiro, pelo sócio Henrique Borenstein, e (iv) a contribuição de R$138,5 mil, em dinheiro, pela sócia Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio.

Em assembléia geral extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, foi aprovado o grupamento de nossas ações, À razão de três ações até então existentes para uma ação nova, passando nosso capital social a ser representado por 29.703.084 ações ordinárias.

Ações em Tesouraria

Não possuímos ações em tesouraria.

Direitos das Ações

Nosso capital social é composto exclusivamente por ações ordinárias. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Características das Ações", página 52 deste Prospecto.

Exceto em situações específicas, previstas na Lei das Sociedades por Ações e em "Direito de Preferência" abaixo, os titulares de nossas ações têm o direito de participar dos aumentos do nosso capital social, na proporção das ações detidas por cada um.

Os titulares de nossas ações ordinárias fazem jus ao recebimento de dividendos ou outras distribuições que são efetuadas aos nossos acionistas. De acordo com as regras do Novo Mercado, às quais aderimos, nossas ações ordinárias têm o direito de serem incluídas em uma oferta pública de aquisição de ações, em decorrência da alienação de nosso controle, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores alienantes.

Direitos dos Acionistas

Nossos acionistas possuem os seguintes direitos, os quais, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, não lhes podem ser privados por nosso Estatuto Social e pelas deliberações tomadas em nossas assembléias gerais, tais como:

- direito de participar na distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção de sua participação no capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação;
- direito de fiscalizar nossa administração, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações;
- direito a retirar-se de nossa Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, incluindo: (i) fusão ou incorporação de nossa Companhia; e (ii) cisão de nossa Companhia.

Opções

Ver "Administração da Companhia - Planos de Opção de Compra de Ações".

Outros Valores Mobiliários

Em dezembro de 1998, realizamos uma emissão privada de notas (*fixed rate notes*), no valor de US$3,0 milhões, com prazo de vencimento de 10 anos, remuneradas à taxa de juros fixa de 15% ao ano e pagáveis semestralmente. As notas têm amortização programada em nove parcelas, sendo que o pagamento da última parcela e a conseqüente liquidação total do valor devido em decorrência desta emissão deverá ocorrer em 2008.

Destinação dos Resultados do Exercício

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, somos obrigados a inicialmente deduzir dos resultados do exercício os prejuízos acumulados nos exercícios sociais anteriores e a provisão para imposto de renda e contribuições sociais. Após tais deduções, devemos aplicar o saldo remanescente para o pagamento das quantias destinadas às participações dos administradores em nossos lucros, sendo o lucro líquido definido como o resultado do exercício que remanescer após tais deduções.

Destinação do Lucro Líquido

Em cada Assembléia Geral Ordinária, nossos acionistas deliberarão sobre a destinação do lucro líquido apurado no exercício social anterior, após as deduções legais. Tal deliberação será tomada de acordo com a proposta de destinação apresentada pelo nosso Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento. Os lucros líquidos podem ser destinados às reservas de lucros e ao pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Reservas de Lucros

A conta de reserva de lucros da Companhia é composta por reserva legal e reserva de retenção de lucros. O saldo das reservas de lucros não poderá ultrapassar o capital social da Companhia, e qualquer excedente deve ser capitalizado ou distribuído como dividendo. A Companhia não possui outras reservas de lucros.

Reserva Legal. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social, devemos destinar 5% do nosso lucro líquido apurado em cada exercício social para a reserva legal, que não poderá exceder 20% do capital social.

Reserva Estatutária. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o Estatuto Social pode criar reservas, desde que determine a sua finalidade, o percentual dos lucros líquidos a ser destinado para essas reservas e o valor máximo a ser mantido em cada reserva estatutária. A destinação de recursos para tais reservas não pode ser aprovada em prejuízo do dividendo obrigatório. Para mais informações acerca da distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio, ver seção "Dividendos e Políticas de Dividendos", página 184 deste Prospecto.

Reserva para Contingências. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os acionistas de nossa Companhia poderão deliberar, em Assembléia Geral e por proposta da Administração, a destinação de parte de nosso lucro líquido para a reserva de contingências com o objetivo de compensar qualquer diminuição futura nos lucros em razão de futura perda provável. A reserva deverá ser revertida no exercício em que deixarem de existir as razões que justificaram a sua constituição ou em que ocorrer a perda.

Reserva de Retenção de Lucro. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, os acionistas de nossa Companhia poderão deliberar, em Assembléia Geral e por proposta da Administração, a retenção de parte do lucro líquido para ser utilizado em investimentos de nossa Companhia. O valor retido deve ser utilizado em investimentos conforme orçamento de capital aprovado pela assembléia geral. O orçamento deve ser revisado anualmente, quando tiver duração superior a um exercício social. A retenção de lucros não poderá ser aprovada em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório.

Reserva de Lucros a Realizar. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, quando o dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta da Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Para fins de constituição da reserva de lucros a realizar, considera-se realizada a parcela do lucro líquido que exceder a soma do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial com o lucro, ganho ou rendimento, em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. A reserva de lucros a realizar somente poderá ser utilizada para pagamento do dividendo obrigatório. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo obrigatório após a realização.

Acordos de Acionistas

Ver seção "Principais Acionistas".

Assembléias Gerais

Nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao nosso objeto e a tomar todas as resoluções que julgarem convenientes à nossa defesa e desenvolvimento. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, em Assembléia Geral Ordinária, as nossas demonstrações contábeis, e deliberar sobre a destinação do nosso lucro líquido e o pagamento de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos Conselheiros são, em regra, eleitos em Assembléias Gerais Ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembléia Geral Extraordinária. Os membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembléia geral.

Uma Assembléia Geral Extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo que a Assembléia Geral Ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir em assembléia geral, exclusivamente, sobre as matérias abaixo: (a) reforma do nosso Estatuto Social; (b) eleição ou destituição a qualquer tempo dos membros do nosso Conselho de Administração e Conselho Fiscal; (c) tomada anual das contas dos administradores e sobre as demonstrações contábeis por eles apresentadas; (d) suspensão do exercício dos direitos do acionista que deixar de cumprir obrigações impostas por lei ou por nosso Estatuto Social; (e) deliberações sobre a avaliação de bens destinados à integralização de aumento do nosso capital social; (f) deliberações sobre a emissão de nossas ações acima do limite do capital autorizado; (g) fixação da remuneração global dos nossos administradores; (h) deliberações sobre a nossa transformação, fusão, incorporação e cisão, nossa dissolução e liquidação, eleição e destituição dos nossos liquidantes e análise das suas contas; (i) autorização para a emissão de debêntures, salvo no caso de debêntures cuja espécie e tipo possibilitem que a sua emissão seja autorizada por nosso Conselho de Administração; (j) deliberações sobre o cancelamento do nosso registro de companhia aberta; (k) deliberações sobre a nossa saída do Novo Mercado; (l) escolha de empresa especializada para determinação de nosso valor econômico, em caso de cancelamento de nosso registro de companhia aberta ou nossa saída do Novo Mercado; (m) aprovação prévia de planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos nossos Administradores, e empregados e pessoas naturais que prestam serviços à Companhia, assim como aos administradores, e empregados e pessoas naturais que prestam serviços a outras sociedades que sejam nossas controladoras ou por nós controladas direta ou indiretamente; e (n) deliberações sobre as demais matérias previstas na legislação vigente ou em nosso Estatuto Social.

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, as deliberações aprovadas em assembléia geral não podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos: (i) direito de votar nas assembléias gerais, exceto conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social; (ii) direito de participar na distribuição dos lucros; (iii) direito de participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese da nossa liquidação; (iv) direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas em "- Direito de Preferência"; e (v) direito de retirar-se da nossa Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito em "- Direito de Retirada e Resgate".

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembléia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas. De modo geral, a aprovação de matérias deliberadas em assembléias gerais de acionistas se dá pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes ou representados por meio de procurador, não se computando os votos em branco. Excepcionalmente conforme previsto em nosso Estatuto Social, a escolha da empresa especializada responsável pela determinação do nosso valor econômico será tomada, não se computando os votos em branco, pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes na Assembléia Geral, que instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de Acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações ordinárias é necessária para a aprovação das seguintes matérias: (i) redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; (ii) mudança do nosso objeto social; (iii) nossa fusão ou incorporação em outra sociedade; (iv) nossa cisão; (v) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações); (vi) cessação do nosso estado de liquidação; (vii) nossa dissolução; (viii) incorporação de todas as nossas ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornarmos uma subsidiária integral da mesma; e (ix) nossa saída do Novo Mercado.

Enquanto estivermos no Novo Mercado, não poderemos emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias e, para sair do Novo Mercado e passar a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, os nossos Acionistas Controladores deverão efetivar uma oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas. Veja "- Saída do Novo Mercado".

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas assembléias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação (atualmente utilizamos o Jornal O Estado de São Paulo). A primeira convocação deve ser feita, no mínimo, 15 (quinze) dias antes da realização da assembléia geral, e a segunda convocação deve ser feita com oito dias de antecedência, sendo que a assembléia geral que deliberar sobre o cancelamento do nosso registro de companhia aberta, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a nossa Companhia, em determinadas circunstâncias, prorrogar a data da assembléia geral para que seja feita em até 30 dias antes da data de convocação.

Local da Realização de Assembléia Geral

Nossas assembléias gerais são realizadas em nossa sede, na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembléias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na Cidade de Mogi das Cruzes e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembléia geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

As assembléias gerais dos acionistas serão convocadas pelo presidente do Conselho de Administração, pelo vice-presidente do Conselho de Administração, por quaisquer outros dois membros do Conselho de Administração ou, ainda, pelas seguintes pessoas ou órgãos: (i) qualquer acionista, quando nossos administradores retardarem a convocação por mais de 60 dias da data em que deveriam tê-la realizado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do nosso capital social, caso nossos administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia solicitada por tais acionistas, através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado; (iii) acionistas que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, do nosso capital social quando nossos administradores não atenderem, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e (iv) Conselho Fiscal, quando instalado, caso os órgãos da administração retardem a convocação da Assembléia Geral Ordinária por mais de um mês da data prevista para a sua realização. O Conselho Fiscal, quando instalado, poderá, ainda, convocar Assembléia Geral Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes a serem tratados.

Legitimação e Representação

Os acionistas presentes à assembléia geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto.

Nossos acionistas podem ser representados na assembléia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista, nosso administrador ou advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados por seus administradores.

Conselho de Administração

Interesse de Conselheiros em Operações

A Lei das Sociedades por Ações proíbe o membro do Conselho de Administração de (i) realizar qualquer ato de liberdade às custas da companhia, bem como tomar por empréstimo recursos ou bens da Companhia ou usar, em proveito próprio, de sociedade em que tenha interesse ou de terceiros, os seus bens, serviços ou crédito, sem prévia autorização da assembléia geral ou do Conselho de Administração; (ii) receber, em razão do exercício de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização estatutária ou concedida através de assembléia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da Companhia.

Direito de Retirada e Resgate

Direito de Retirada

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de certas deliberações tomadas em assembléia geral poderá retirar-se da nossa Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base no valor patrimonial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) nossa cisão (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo); (ii) redução do nosso dividendo mínimo obrigatório; (iii) mudança do nosso objeto social; (iv) nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo); (v) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, e em situações específicas, conforme descritas abaixo); (vi) incorporação de ações envolvendo a Companhia nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornar uma subsidiária integral da mesma; e (vii) aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos em lei.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de retirada nos casos em que ela ocasionar: (i) a mudança do nosso objeto social, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social; (ii) a redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; ou (iii) a nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações).

Caso ocorra: (i) a nossa fusão ou incorporação em outra companhia; ou (ii) a nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações), nossos acionistas não terão direito de retirada caso as Ações tenham as seguintes características: (a) liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (b) dispersão no mercado, de forma que os nossos Acionistas Controladores, a sociedade controladora ou outras sociedades sob seu controle detenham menos da metade das nossas Ações.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contados da publicação da ata da assembléia geral que tiver aprovado o ato que deu origem ao recesso. Adicionalmente, os acionistas em assembléia têm o direito de reconsiderar (por maioria dos presentes) qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada após convocação de nosso Conselho de Administração no prazo de até 10 (dez) dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entenderem que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso de exercício do direito de retirada, os nossos acionistas terão o direito de receber o valor patrimonial de suas ações, com base no nosso último balanço aprovado pela assembléia geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 (sessenta) dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar, juntamente com o reembolso, o levantamento de balanço especial em data que atenda tal prazo, para avaliação do valor patrimonial de suas ações. Neste caso, devemos pagar imediatamente 80% (oitenta por cento) do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e o saldo no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da deliberação da assembléia geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação dos nossos acionistas em Assembléia Geral Extraordinária. O resgate deve ser feito por sorteio.

Mecanismo de Proteção da Dispersão da Base Acionária

De acordo com nosso Estatuto Social, na hipótese de haver controle difuso, qualquer acionista adquirente, que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de nossa emissão, usufruto ou fideicomisso que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de nossa emissão, em quantidade igual ou superior a 20,0% do total de ações de nossa emissão, deverá, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20,0% do total de ações de nossa emissão, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de nossa emissão, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública e os regulamentos da BOVESPA. A oferta pública de aquisição deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da nossa Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BOVESPA; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no nosso Estatuto Social, conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de nossa emissão. Para o fim aqui exposto, entende-se controle difuso como o poder de controle exercido por acionista detentor de menos de 50% do capital social, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum.

Nas hipóteses previstas acima, caso o acionista adquirente já seja titular de pelo menos 15,0% do total de ações de nossa emissão há, no mínimo, 90 dias, o preço de aquisição de cada ação adicional na oferta pública de aquisição não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 130,0% do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 130,0% da cotação unitária média das ações de nossa emissão durante o período de 90 dias anterior à realização da oferta pública de aquisição. Caso o acionista adquirente não seja titular de pelo menos 15,0% do total de ações de nossa emissão há, no mínimo, 90 dias, o preço na oferta pública de aquisição de cada ação não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 150,0% do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 150,0% da cotação unitária média das ações de nossa emissão durante o período de 90 dias anterior à realização da oferta pública de aquisição.

O disposto acima não se aplica aos acionistas adquirentes que, na data de encerramento desta Oferta, sejam detentores de quantidade superior a 20,0% do total de ações de nossa emissão e que venham a adquirir novas ações de nossa Companhia, seja ou não no exercício do direito de preferência.

Na hipótese de o acionista adquirente não cumprir com as obrigações acima, nosso Conselho de Administração convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o acionista adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do acionista adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

Registro de Nossas Ações

Nossas ações são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Bradesco S.A. A transferência de nossas ações é realizada por meio de um lançamento pelo Banco Bradesco S.A. em seus sistemas de registro a débito da conta das ações do alienante e a crédito da conta das ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

Direito de Preferência

Exceto conforme descrito no parágrafo abaixo, nossos acionistas possuem direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária, à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de outorga ou de exercício de qualquer opção de compra ou subscrição de ações. Nossos acionistas também possuem direitos de preferência na subscrição de debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição. Concede-se prazo não inferior a 30 (trinta) dias contados da publicação do aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista.

Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo do exercício do direito de preferência dos nossos acionistas, nos aumentos de capital mediante emissões de ações, bônus de subscrição, debêntures ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, dentro do limite do capital autorizado e, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas Controladores, nossos Conselheiros e Diretores e pela nossa Companhia

Estamos sujeitos às regras estabelecidas na Instrução CVM 358, quanto à negociação de valores mobiliários de nossa emissão. Sendo assim, a nossa Companhia, nossos Acionistas Controladores, membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária (considerados "*insiders*" para efeito da Lei do Mercado de Valores Mobiliários) são vedados de negociar valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da nossa Companhia, nas seguintes condições:

(i) antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios;

(ii) que se afastarem de cargos na nossa administração anteriormente à divulgação de informações relevantes relativas à nossa Companhia, originadas durante o seu período de gestão, estendendo-se a proibição de negociação (i) por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos; ou (ii) até a divulgação do fato relevante ao mercado, salvo se a negociação puder interferir nas condições dos referidos negócios, em prejuízo da nossa Companhia ou dos nossos acionistas;

(iii) sempre que estiver em curso processo de aquisição ou venda de ações de nossa emissão, nossas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover a nossa incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária;

(iv) durante o período de 15 (quinze) dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e

(v) relativamente aos nossos Acionistas Controladores, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela própria Companhia, ou por qualquer uma das nossas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao nosso.

Além do disposto acima, nós, nossos administradores e os Acionistas Vendedores celebraremos acordos de restrição à venda de Ações, por meio dos quais concordaremos, sujeitos a algumas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda ou dar em garantia ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, dentro de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do Prospecto Definitivo, qualquer Ação, qualquer valor mobiliário conversível em, ou que represente um direito de receber ações (incluindo, mas sem limitação, as Ações).

Adicionalmente, após a listagem de nossas ações no Novo Mercado, nossos Acionistas Controladores e administradores não poderão vender e/ou ofertar à venda as Ações ou derivativos lastreados nas Ações de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta, durante os primeiros seis meses subseqüentes à Oferta após a assinatura do Contrato do Novo Mercado. Após este período inicial de seis meses, nossos Acionistas Controladores e administradores não podem vender e/ou ofertar mais do que 40% das Ações, ou derivativos lastreados em ações de nossa emissão de que eram titulares imediatamente após a efetivação da Oferta, por seis meses adicionais. Sem prejuízo de restrições adicionais à alienação de Ações de nossa emissão não relacionados às regras do Novo Mercado, a vedação não se aplicará: (i) na hipótese de empréstimo das Ações que vise permitir a antecipação do início da negociação das Ações em bolsa, sujeito à aprovação da BOVESPA; e (ii) na hipótese de cessão ou empréstimo de ações que vise ao desempenho da atividade de formador de mercado credenciado pela BOVESPA, nesse caso limitado a 15% da quantidade total de Ações cuja negociação esteja vedada.

Operações de Compra de Ações de Nossa Própria Emissão

Nosso Estatuto Social autoriza o nosso Conselho de Administração a aprovar a compra, pela nossa Companhia, de ações de nossa própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação. A decisão de comprar ações de nossa própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria não pode, dentre outras:

(i) resultar na redução do nosso capital social;

(ii) requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal (conforme definidos na regulamentação aplicável), constantes do último balanço;

(iii) criar por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das ações ou envolver práticas não eqüitativas;

(iv) ter por objeto ações não integralizadas ou pertencentes aos nossos Acionistas Controladores; ou

(v) ocorrer, enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição das nossas ações.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% da totalidade das ações de nossa emissão, excluídas as ações de titularidade dos nossos Acionistas Controladores e incluídas as ações detidas por nossas subsidiárias e coligadas.

Qualquer compra de ações de nossa emissão pela Companhia deve ser realizada em bolsa, não podendo tal compra ser feita por meio de operações privadas ou por preço igual ou inferior ao valor de mercado, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar ações de nossa emissão na hipótese de deixarmos de ser uma companhia aberta.

Divulgação de Informações

Como somos uma companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação, previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos instrumentos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem das nossas ações no Novo Mercado, devemos seguir, também, as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas

A Lei do Mercado de Valores Mobiliários e a Instrução CVM 358 estabelecem que uma companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA determinadas informações periódicas, que incluem as informações anuais, as informações trimestrais e os relatórios trimestrais da administração e dos auditores independentes. Essa lei prevê também a obrigação de arquivarmos na CVM acordos de acionistas e avisos de convocação de Assembléias Gerais, bem como as atas dessas assembléias.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos, conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, no máximo seis meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, apresentar demonstrações contábeis consolidadas após o término de cada trimestre (excetuado o último) e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa da Companhia e consolidado que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos.

O Regulamento do Novo Mercado prevê também que, no máximo quatro meses após o encerramento de cada exercício social, deveremos, adicionalmente ao previsto na legislação vigente: (i) elaborar demonstrações contábeis ou demonstrações consolidadas, conforme previsto nos padrões internacionais IFRS ou US GAAP, em reais ou dólares americanos, que deverão ser divulgadas na íntegra, em inglês, acompanhadas do relatório da administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício segundo os princípios contábeis brasileiros e a proposta de destinação do resultado, e do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, em inglês, a íntegra das demonstrações contábeis, relatório da administração e notas explicativas, elaboradas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões IFRS ou US GAAP, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e do parecer dos auditores independentes. Os auditores independentes por nós contratados, além de serem registrados na CVM, devem possuir experiência comprovada no exame das demonstrações contábeis elaboradas de acordo com os padrões internacionais IFRS ou US GAAP, conforme o caso, sendo que devemos responder pelo atendimento dessa formalidade. A adoção deste critério deverá ocorrer, no máximo, a partir da divulgação das demonstrações contábeis referentes ao segundo exercício após obtermos autorização para negociar nossas ações no Novo Mercado.

Ainda segundo o Regulamento do Novo Mercado, nossa Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas, coligadas, seus administradores, seus Acionistas Controladores, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e dos Acionistas Controladores, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R$200 mil (duzentos mil reais), ou valor igual ou superior a 1% (um por cento) sobre nosso patrimônio líquido, considerando o maior.

Divulgação de Informações Trimestrais e Informações Anuais

Em suas Informações Trimestrais – ITR, além das informações exigidas pela legislação aplicável, uma companhia listada no Novo Mercado deverá: (i) apresentar o balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado, e comentário de desempenho consolidado, caso a companhia esteja obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detiver mais de 5% (cinco por cento) das ações de cada espécie e classe do capital social da companhia, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os acionistas controladores, os administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado; (iv) informar a evolução da participação dos acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores; (v) incluir em notas explicativas a demonstração de fluxo de caixa da Companhia e Consolidado; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) informar a existência e vinculação a cláusula compromissória de arbitragem.

As informações previstas no segundo, terceiro, quarto, sexto e sétimo itens acima deverão ser incluídas na seção "Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes" das Informações Trimestrais – ITR, bem como as informações previstas nos itens (iii), (iv) e (vii) acima deverão ser incluídas nas Informações Anuais – IAN da Companhia, na seção "Outras Informações Consideradas Importantes Para um Melhor Entendimento da Companhia".

As Informações Trimestrais – ITR deverão ser sempre acompanhadas de relatório de revisão especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, observando a metodologia especificada das normas editadas pela CVM.

A Companhia deverá apresentar a íntegra das Informações Trimestrais – ITR traduzidas para o idioma inglês ou, então, apresentar demonstrações contábeis ou demonstrações consolidadas conforme previsto nos padrões internacionais IFRS ou US GAAP, em no máximo 15 (quinze) dias após o prazo estabelecido pela legislação para a divulgação das Informações Trimestrais – ITR. As demonstrações contábeis referidas neste parágrafo deverão ser acompanhadas de parecer ou de relatório de revisão especial dos auditores independentes. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, esse critério deverá ser adotado após a divulgação da primeira demonstração financeira elaborada de acordo com padrões internacionais IFRS ou US GAAP, e sua versão em inglês, descritos no item "Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas" acima.

Divulgação de Negociação por Acionistas Controladores, Membro do Conselho de Administração, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

Nossos administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo devem informar a nós, à CVM e à BOVESPA o número, tipo e a forma de negociação dos valores mobiliários de emissão da Companhia, das sociedades controladas por nós e das sociedades que detêm nosso controle, que são detidos por eles ou por pessoas próximas a eles, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas participações. As informações relativas à negociação de tais valores mobiliários (como, por exemplo, quantidade e característica dos valores mobiliários, preço e data da operação) devem ser fornecidas a nós dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar do final do mês em que tais movimentações ocorreram.

Além disso, as regras do Novo Mercado obrigam os nossos Acionistas Controladores a divulgar as informações acima à BOVESPA, incluindo informação relativa a derivativos.

De acordo com a Instrução CVM 358, sempre que restar elevada ou reduzida em pelo menos 5% a participação em qualquer espécie de ação de nosso capital social, direta ou indiretamente, por qualquer acionista ou grupo de acionistas, tal acionista ou grupo de acionistas deverá comunicar à BOVESPA e à CVM as seguintes informações: (i) nome e qualificação do adquirente das ações; (ii) objetivo da participação e quantidade visada; (iii) número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, debêntures conversíveis em ações já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou por pessoa a ele ligada; e (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

A Instrução CVM 358 dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, regulando o seguinte: (i) estabelece o conceito de fato relevante, estando incluído nesta definição qualquer decisão de acionistas controladores, deliberação de Assembléia Geral ou dos órgãos da administração de companhia aberta, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da companhia, que possa influir de modo ponderável na (a) cotação dos valores mobiliários; (b) decisão de investidores em comprar, vender ou manter tais valores mobiliários; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários emitidos pela companhia; (ii) dá exemplos de ato ou fato potencialmente relevante que incluem, entre outros, a assinatura de acordo ou contrato de transferência do controle acionário da companhia, ingresso ou saída de sócio que mantenha com a companhia contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa, incorporação, fusão ou cisão envolvendo a companhia ou sociedades ligadas; (iii) obriga o diretor de relações com investidores, os acionistas controladores, diretores, membros do Conselho Fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas a comunicar qualquer fato relevante à CVM; (iv) requer a divulgação simultânea de fato relevante em todos os mercados onde a companhia tenha as suas ações listadas para negociação; (v) obriga o adquirente do controle acionário de companhia aberta a divulgar fato relevante, incluindo a sua intenção de cancelar o registro de companhia aberta no prazo de um ano da aquisição; (vi) estabelece regras relativas à divulgação de aquisição ou alienação de participação relevante em companhia aberta; e (vii) restringe o uso de informação privilegiada.

Nos termos da Instrução CVM 358, em circunstâncias excepcionais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando nossos Acionistas Controladores ou nossos administradores entenderem que a divulgação colocaria em risco interesse legítimo da nossa Companhia.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do registro de companhia aberta só pode ocorrer caso os acionistas controladores de uma companhia ou a própria companhia realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações de sua emissão em circulação, sendo observados os seguintes requisitos: (i) que o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM 361; e (ii) que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação (conforme definido na Instrução nº 361 da CVM) e que tenham se manifestado sobre o cancelamento, tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública; (iii) que o preço ofertado corresponda, no mínimo, ao valor econômico determinado por empresa especializada independente do poder de decisão da companhia, seu administrador e acionistas controladores de acordo com o Regulamento do Novo Mercado.

A Lei das Sociedades por Ações define preço justo como sendo aquele apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das nossas ações no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM.

O Regulamento do Novo Mercado também estabelece regras aplicáveis ao cancelamento do registro de companhia aberta. Para mais informações ver seção "Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado", página 183 deste Prospecto.

Alienação de Controle

Conforme estipulado no Regulamento do Novo Mercado e em nosso Estatuto Social, a alienação do nosso poder de controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente, no Regulamento do Novo Mercado e no nosso Estatuto Social, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele conferido aos acionistas controladores alienantes.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, não poderemos registrar qualquer transferência de ações para o(s) acionista(s) que vier(em) a deter o poder de controle, enquanto esse(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores. Adicionalmente, o(s) acionista(s) controlador(es) alienante(s) ou o grupo de acionistas controlador alienante não poderá(ão) transferir a propriedade de suas ações para o adquirente, enquanto este não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores.

Saída do Novo Mercado

Podemos, a qualquer momento, solicitar a nossa saída do Novo Mercado, desde que aprovada em Assembléia Geral de acionistas e comunicada à BOVESPA por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias. Tal deliberação deverá especificar se a referida saída ocorre para que os valores mobiliários emitidos por nós passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado. A saída do Novo Mercado não implica a perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

Oferta pelos Acionistas Controladores

Na hipótese de nossa saída do Novo Mercado para que nossos valores mobiliários passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, nossos Acionistas Controladores deverão efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos nossos demais acionistas, no mínimo, pelo respectivo valor econômico, a ser apurado na forma prevista no Regulamento do Novo Mercado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da efetivação da oferta pública deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral de acionistas que houver aprovado a referida saída.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

Caso a saída do Novo Mercado ocorra em virtude do cancelamento de nosso registro como companhia aberta: (i) deverão ser observados todos os procedimentos previstos na legislação, além da realização de oferta tendo como preço mínimo ofertado o Valor Econômico da ação, apurado na seção "Cancelamento de Registro de Companhia Aberta" do Regulamento do Novo Mercado; e (ii) ficará dispensada a aprovação prévia em assembléia geral de acionistas.

Reorganização Societária

Caso a nossa saída do Novo Mercado venha a ocorrer em virtude de operação de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não seja admitida para negociação no Novo Mercado, (i) nossa Companhia, juntamente com nossos administradores e os nossos Acionistas Controladores, deveremos observar as formalidades previstas no Regulamento do Novo Mercado; e (ii) os nossos Acionistas Controladores deverão efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos nossos demais acionistas, no mínimo, pelo respectivo valor econômico das ações, a ser apurada na forma prevista no Regulamento do Novo Mercado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis. A notícia da efetivação da oferta pública deve ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral de acionistas que houver aprovado a referida reorganização.

Obrigações na Saída

A nossa saída do Novo Mercado não eximirá nossa Companhia, nossos administradores e Acionistas Controladores de cumprir com suas obrigações e atender as exigências decorrentes do Contrato de Participação no Novo Mercado, da cláusula compromissória contida em nosso Estatuto Social, do Regulamento de Arbitragem e do Regulamento do Novo Mercado que tenham origem em fatos anteriores à referida saída.

Alienação de Controle da Companhia após a Saída

A alienação do nosso controle que ocorrer nos 12 (doze) meses subseqüentes à saída do Novo Mercado obrigará nossos Acionistas Controladores alienantes e o comprador, conjunta e solidariamente, a oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelos Acionistas Controladores alienantes na alienação de suas próprias ações, devidamente atualizado, observando-se as mesmas regras aplicáveis às alienações de controle previstas no Regulamento do Novo Mercado.

Vedação ao Retorno

Após a nossa saída do Novo Mercado, nossos valores mobiliários não poderão voltar a ser negociados no Novo Mercado por um período mínimo de dois anos contados da data em que tiver sido formalizado o desligamento, salvo se tivermos o nosso controle acionário alienado após a formalização de nossa saída do Novo Mercado.

Cláusula Arbitral

Nós, nossos acionistas, administradores e membros do nosso Conselho Fiscal (quando instalado), nos obrigamos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, do nosso Estatuto Social, das normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada Assembléia Geral Ordinária, o Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação acerca da destinação do lucro líquido que tivermos apurado no exercício anterior e a distribuição de dividendos aos nossos acionistas, com base em nossas demonstrações contábeis anuais não-consolidadas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido de uma companhia é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos o imposto de renda e a contribuição social, líquido de quaisquer prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores.

Conforme a Lei das Sociedades por Ações, os valores disponíveis para distribuição de dividendos são os valores que correspondem ao lucro líquido:

- valores alocados à reserva legal;
- valores alocados às reservas estatutárias, se houver;
- valores alocados à reserva de contingências, se necessário;
- valores alocados à reserva de lucros a realizar;
- valores alocados à reserva de retenção de lucros;
- reversões de reservas registradas em anos anteriores, nos termos dos Princípios Contábeis Brasileiros; e
- reversões dos valores alocados à reserva de lucros a realizar, quando realizados e não absorvidos por prejuízos.

O pagamento de dividendos poderá ser limitado ao montante do lucro líquido que tiver sido realizado, desde que a diferença seja registrada como reserva de lucros a realizar, conforme abaixo discutido. O cálculo de nosso lucro líquido para fins de distribuição de dividendos é realizado em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, que difere em certos aspectos relevantes dos US GAAP.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com base em nosso Estatuto Social, devemos manter uma reserva legal para a qual devemos alocar 5% de nosso lucro para cada exercício social até o valor dessa reserva atingir 20% do capital social integralizado. Não somos obrigados a destinar nenhum valor à reserva legal em qualquer exercício social em que tal reserva, quando somada a outras, seja igual ou superior a 30% de nosso capital social total. Prejuízos acumulados, se houver, podem ser compensados contra a reserva legal. Se não utilizada para esses fins, a reserva legal poderá ser utilizada somente para aumento de capital. A reserva legal está sujeita à aprovação dos acionistas na Assembléia Geral Ordinária, podendo ser transferida para o capital, mas não está disponível para o pagamento de dividendos nos anos subseqüentes. Nossos cálculos de lucro líquido e alocações para reservas para qualquer exercício social são determinados com base nas demonstrações contábeis anuais não-consolidadas elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, uma parcela do lucro líquido da companhia pode ser destinada à constituição de reservas discricionárias ou estatutárias, que deverão ser descritas no nosso Estatuto Social, indicando de modo preciso e completo a finalidade, critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à constituição e limite máximo da reserva.

Em conformidade com decisão tomada pela Assembléia Geral de Acionistas, com base em proposta apresentada pelos órgãos da administração, parte do lucro líquido do exercício poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável e cujo valor possa ser estimado. Desta forma, os valores disponíveis para distribuição podem ser aumentados pela reversão da reserva de contingências para perdas julgadas prováveis, constituídas em anos anteriores, mas não realizadas.

Conforme a Lei das Sociedades por Ações, o valor do dividendo obrigatório que ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido em qualquer exercício pode ser destinado à reserva de lucros a realizar e o pagamento de dividendo obrigatório pode ser limitado ao valor do lucro líquido do exercício fiscal que tiver sido realizado. Os lucros a realizar em qualquer exercício fiscal são constituídos pela soma de: (i) parcela do lucro líquido positivo da equivalência patrimonial em tal ano, se houver; e (ii) lucros decorrentes de operações cujo vencimento ocorra após o final do exercício fiscal seguinte. Na medida em que valores destinados à reserva de lucros a realizar são realizados em exercícios sociais subseqüentes, tais valores devem ser adicionados ao pagamento de dividendos relativo ao ano de realização. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios posteriores, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, uma porção do lucro líquido do exercício da companhia pode ser retida pela Assembléia Geral de Acionistas, conforme previsão contida em orçamento de capital preparado pelos órgãos da administração e por ela previamente aprovado, para expansão das instalações da companhia e outros projetos de investimentos em ativo imobilizado ou de capital de giro. Após a conclusão dos projetos de investimento pertinentes, a companhia poderá reter a reserva até que seus acionistas aprovem a transferência da reserva, em todo ou em parte, para seu capital ou para a reserva de lucros acumulados. Segundo a Lei das Sociedades por Ações, se um projeto para o qual foi alocada parte da reserva de capital tiver prazo superior a um ano, o orçamento relativo a este projeto deve ser submetido à apreciação da Assembléia Geral de Acionistas em cada exercício social, até a conclusão do projeto.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, todas as destinações estatutárias do lucro líquido, incluindo a reserva de lucros a realizar, devem ser aprovadas pelos acionistas em Assembléia Geral de Acionistas, podendo ser utilizadas para o aumento de capital social ou para o pagamento de dividendos em anos subseqüentes.

O saldo das contas de reservas de lucros, exceto a reserva para contingências e a reserva de lucros a realizar, não deve exceder o capital social. Se isso acontecer, a Assembléia Geral de Acionistas deve decidir se o valor excedente será utilizado para pagar o capital subscrito e não integralizado, na subscrição de novas ações ou na distribuição de dividendos.

De acordo como a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido não destinado às contas mencionadas acima deve ser distribuído como dividendos.

Dividendo Obrigatório

A Lei das Sociedades por Ações geralmente exige que o Estatuto Social de cada companhia especifique o percentual mínimo disponível do valor a ser distribuído aos acionistas como dividendos, também conhecido como dividendo obrigatório, que pode também ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio.

O dividendo obrigatório é baseado na porcentagem do lucro líquido ajustado, não inferior a 25%, em vez de um valor monetário fixo por ação. De acordo com nosso Estatuto Social, no mínimo 25% do saldo de lucro líquido do exercício social anterior, calculado conforme a Lei das Sociedades por Ações e as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, deve ser distribuído a título de dividendo obrigatório anual. A Lei das Sociedades por Ações, no entanto, permite que suspendamos a distribuição obrigatória de dividendos de qualquer exercício social caso o Conselho de Administração informe à Assembléia Geral de Acionistas que tal distribuição seria inviável dada a nossa condição financeira à época. Tal suspensão está sujeita à revisão do Conselho Fiscal, se instalado, e aprovação pela Assembléia Geral de Acionistas. No caso de uma sociedade de capital aberto, o Conselho de Administração deve registrar uma justificativa para tal suspensão na CVM dentro de cinco dias da realização da Assembléia Geral de Acionistas. Os dividendos não distribuídos por causa da suspensão devem ser destinados a uma reserva especial. Se não absorvido pelos prejuízos subseqüentes, esse montante deverá ser pago na forma de dividendos assim que a condição financeira da empresa permitir.

Distribuição de Dividendos

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, devemos realizar uma Assembléia Geral Ordinária até 30 de abril de cada ano, na qual, entre outras matérias, os acionistas devem decidir sobre a distribuição de nossos dividendos anuais. Adicionalmente, dividendos intermediários podem ser declarados pelo Conselho de Administração. Quaisquer pagamentos de dividendos intermediários deverão ser computados no valor a ser pago como dividendo mínimo obrigatório aos nossos acionistas. Qualquer titular do registro de ações no momento da declaração dos dividendos tem direito a receber tais dividendos. Os dividendos sobre ações mantidas por depositários são pagos ao depositário para distribuição aos acionistas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos devem geralmente ser pagos ao titular dentro de 60 dias depois de o dividendo ter sido declarado, exceto se os acionistas optarem por uma outra data de pagamento, o que, em ambos os casos, deve ocorrer antes do término do exercício social no qual tal dividendo foi declarado. Dividendos atribuídos a acionistas e não reclamados não renderão juros nem serão passíveis de correção monetária e prescreverão por decurso de prazo em favor da Companhia após decorrido três anos a partir da data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

Juros sobre o Capital Próprio

De acordo com a legislação tributária brasileira em vigor, a partir de 1° de janeiro de 1996, as companhias estão autorizadas a distribuir juros sobre o capital próprio ao invés de dividendos e tratar tais pagamentos como despesas dedutíveis para fins de imposto de renda e, a partir de 1998, também para fins de contribuição social. O pagamento desses juros pode ser feito a critério do Conselho de Administração, sujeito à aprovação na Assembléia Geral de Acionistas. Tais juros estão limitados à variação diária da Taxa de Juros a Longo Prazo (TJLP) pro rata, não podendo exceder o maior de:

- 50% de nosso lucro líquido (após a dedução de provisões para contribuição social incidente sobre o lucro líquido, mas sem levar em conta a provisão para imposto de renda e juros sobre o capital próprio) do período com relação ao qual o pagamento for efetuado; ou
- 50% de nossos lucros acumulados e reservas de lucro no início do exercício fiscal em relação ao qual o pagamento for efetuado.

Para fins contábeis, embora deva ser refletido na demonstração do resultado para ser passível de dedução, o encargo é revertido antes do cálculo do lucro líquido das demonstrações contábeis estatutárias e deduzido do patrimônio líquido de forma semelhante ao dividendo. A porcentagem de 15% (ou 25% se o acionista for residente em um paraíso fiscal) do imposto de renda retido na fonte é devido pelos acionistas mediante o recebimento dos juros, mas o imposto é normalmente pago pelas companhias em nome dos acionistas, mediante a distribuição de juros.

De acordo com nosso Estatuto Social e o parágrafo 7º do artigo 9º da lei n° 9.249/95, juros sobre o capital próprio podem ser imputados ao pagamento de dividendos para fins de dividendo obrigatório.

Política de Dividendos

Nosso Conselho de Administração recomendará à Assembléia Geral de Acionistas que distribua, em cada exercício, dividendos e/ou juros sobre o capital próprio em valor mínimo equivalente a 25% do nosso lucro líquido ajustado, calculado em conformidade com os artigos 189 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, as práticas contábeis brasileiras e as regras da CVM, preferencialmente mediante duas distribuições por exercício.

Não obstante a distribuição de dividendos acima referida, poderemos distribuir dividendos ou juros sobre o capital em montante inferior a 25% do nosso lucro líquido ajustado em qualquer exercício, quando assim exigido por disposição legal ou regulamentar ou, ainda, quando recomendável em vista de nossa situação financeira e/ou perspectivas futuras, condições macroeconômicas, mudanças regulatórias, estratégia de crescimento, limitações contratuais e demais fatores considerados relevantes por nosso Conselho de Administração e nossos acionistas.

Conforme mencionado acima, a declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembléia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares de nossas Ações, não se computando os votos em branco, e irá depender de diversos fatores. Dentre estes fatores estão nossos resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa, perspectivas futuras e outros fatores que nosso Conselho de Administração e acionistas julguem relevantes. Dentro do contexto de nosso planejamento tributário, no futuro será benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio.

A tabela abaixo indica os valores das distribuições de remuneração dos acionistas realizadas nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004, bem como sua representação no nosso lucro líquido:

Exercício Social	**R$ milhares**	**% Lucro Líquido**
2006.....	–	–
2005.....	927	5,22%
2004.....	900	4,77%

PRINCIPAIS ACIONISTAS

O quadro a seguir contém informações sobre nossos acionistas, e suas respectivas participações no nosso capital social, assim como as participações de nossos administradores, na data deste Prospecto. O quadro a seguir descreve, ainda, a composição de nosso capital social imediatamente após a conclusão da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares.

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionistas	**Ações**	**%**	**Ações**	**%**
Hélio Borenstein S.A.	22.928.165	77,19	22.928.165	45,10
Henrique Borenstein	4.455.461	15,00	4.455.461	8,76
Henry Borenstein	2.298.475	7,74	2.298.475	4,52
Nelson Duarte	20.979	0,07	20.979	0,04
Outros	4	0,00	21.132.633	41,57
Total	**29.703.084**	**100,00**	**50.835.713**	**100,00**

Segue abaixo descrição de nossos acionistas diretos detentores de mais de 5% de nossas Ações.

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionistas	**Ações**	**%**	**Ações**	**%**
Hélio Borenstein S.A.	22.928.165	77,19	22.928.165	45,10
Henrique Borenstein	4.455.461	15,00	4.455.461	8,76
Henry Borenstein	2.298.475	7,74	2.298.475	4,52

A Hélio Borenstein S.A. é nossa acionista controladora, detendo, na data deste Prospecto, 77,19% de nossas ações. Os acionistas da Hélio Borenstein S.A., na data deste Prospecto, eram Henrique Borenstein, com 87,81% de seu capital social, e Maria de Castro Borenstein, com 12,19% de seu capital social.

Acordos de Acionistas

Atualmente não há qualquer acordo de acionistas em vigor.

PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Somos uma companhia comprometida a atingir e manter altos padrões de governança corporativa. Em 27 de agosto de 2007, celebramos com a BOVESPA o Contrato de Participação no Novo Mercado, que entrará em vigor na data da publicação do anúncio de início da Oferta. Nosso Estatuto Social contém todas as cláusulas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado da BOVESPA.

Nossas Práticas de Governança Corporativa e o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC.

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa que serão adotadas pela Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com a seção "Descrição do Capital Social".

Segundo o IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) eqüidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por eqüidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em seu Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, adotamos as seguintes:

(i) capital social da Companhia dividido somente em ações ordinárias, proporcionando direito de voto a todos os acionistas;

(ii) manutenção e divulgação de registro contendo a quantidade de ações que cada sócio possui, identificando-os nominalmente;

(iii) obrigatoriedade na oferta de compra de ações que resulte em transferência do controle societário a todos os sócios e não apenas aos detentores do bloco de controle. Todos os acionistas devem ter a opção de vender suas ações nas mesmas condições. A transferência do controle deve ser feita a preço transparente. No caso de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente deve dirigir oferta pública a todos os acionistas nas mesmas condições do controlador (*tag-along*);

(iv) contratação de empresa de auditoria independente para análise de seus balanços e demonstrativos financeiros;

(v) previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal;

(vi) clara definição no Estatuto Social (a) da forma de convocação da Assembléia Geral, e (b) da forma de eleição, destituição e tempo de mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;

(vii) transparência na divulgação pública do relatório anual da administração;

(viii) livre acesso às informações e instalações da companhia pelos membros do Conselho de Administração; e

(ix) resolução de conflitos que possam surgir entre a Companhia, seus acionistas, seus administradores e membros do Conselho Fiscal, por meio de arbitragem.

Novo Mercado

Em dezembro de 2000, a BOVESPA criou um segmento especial de negociação de ações denominado Novo Mercado. Esse segmento tem como propósito atrair companhias abertas dispostas a fornecer informações ao mercado e aos seus acionistas a respeito de seus negócios, adicionais ao que é exigido pela legislação, e que se comprometam a adotar práticas de governança corporativa, tais como práticas diferenciadas de administração, transparência e proteção aos acionistas minoritários.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a (i) emitir apenas ações ordinárias; (ii) manter, no mínimo, 25% de ações do capital da Companhia em circulação; (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais; e (iv) disponibilizar as demonstrações contábeis anuais no idioma inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos ou com base na legislação societária brasileira, neste caso acompanhadas de nota explicativa que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões de contabilidade internacionalmente aceitos, evidenciando as principais diferenças, e do parecer dos auditores independentes. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a BOVESPA, além da adaptação do estatuto da companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

As regras do nosso Estatuto Social relativas a sua adoção ao Regulamento do Novo Mercado são descritos na seção "Descrição do Capital Social – Cancelamento de Registro de Companhia Aberta/Saída do Novo Mercado/Divulgação de Negociação por Parte de Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor e Membro do Conselho Fiscal".

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos. As principais regras relativas ao Novo Mercado são sucintamente descritas a seguir, às quais também estaremos sujeitos.

Nossas ações ordinárias serão admitidas à negociação no Novo Mercado da BOVESPA no dia seguinte ao da publicação do Anúncio de Início.

Autorização para Negociação no Novo Mercado

Primeiramente, a companhia que tenha intenção de listar seus valores mobiliários no Novo Mercado deve obter e manter atualizado seu registro de companhia aberta junto à CVM. Além disso, a companhia deve, entre outras condições, firmar Contrato de Participação no Novo Mercado e adaptar seu estatuto às cláusulas mínimas exigidas pela BOVESPA. Com relação à estrutura do capital social, deve ser dividido exclusivamente em ações ordinárias e uma parcela mínima de ações, representando 25% do capital social, deve ser mantida em circulação pela companhia. Existe, ainda, uma vedação à emissão de partes beneficiárias (ou manutenção em circulação) pelas companhias listadas no Novo Mercado.

O conselho de administração de companhias autorizadas que terão suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo cinco membros, eleitos pela assembléia geral, com mandato unificado de, no máximo, dois anos, sendo permitida a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, ao menos 20% devem ser Conselheiros Independentes.

Todos os novos membros do conselho de administração e da diretoria devem subscrever um Termo de Anuência dos Administradores, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do Termo de Anuência, os novos administradores da companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

Outras Características do Novo Mercado

Dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destacamos: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado; (ii) dever de efetivar ofertas de ações sempre de modo a favorecer a dispersão acionária; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da alienação do controle da companhia; (iv) obrigações de prestação de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) dever de maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) necessária vinculação da Companhia, seus acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo CMN, BACEN e CVM, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Adicionalmente, em decorrência da Resolução 3.121/2003, que estabeleceu novas regras de aplicação dos recursos das entidades fechadas de previdência privada, ações de emissão de companhias que adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, tais como aquelas cujos valores mobiliários são admitidos a negociação no segmento especial Novo Mercado ou cuja classificação de listagem seja Nível 1 ou Nível 2 de acordo com a regulamentação emitida pela BOVESPA podem ter maior participação na carteira de investimento de tais fundos de pensão. Assim, as ações de companhias que adotam práticas de governança corporativa passaram a ser, desde a edição da referida Resolução, um investimento importante e atraente para as entidades fechadas de previdência privada que são grandes investidores do mercado de capitais brasileiro. Este fato poderá impulsionar o desenvolvimento do Novo Mercado, beneficiando as companhias cujos valores mobiliários são ali negociados, inclusive a nossa.

Nossos acionistas gozam de todos os direitos e garantias previstos no Regulamento do Novo Mercado, conforme contemplados por nosso Estatuto Social, anexo a este Prospecto. Para mais informações ver "Descrição do Capital Social" página 171 deste Prospecto.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Celebramos, no curso normal de nossos negócios, operações com partes relacionadas a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições compatíveis com as de mercado. Segue abaixo um breve resumo desses contratos.

Contrato de Financiamento

Não temos contratos de financiamento com nossas subsidiárias.

Contratos de Mútuo

Celebramos contratos de mútuo com Hélio Borenstein S.A. em 20 de outubro de 2006, no valor total de R$5 milhões, com vencimento final previsto para 04/07/2008. Este pagamento é devido por nós em 20 parcelas mensais e fixas de R$282.124,58 (duzentos e oitenta e dois mil, cento e vinte e quatro reais e cinqüenta e oito centavos), tendo vencido a primeira parcela em 01/12/2006. Sobre o valor do principal incidem juros de 15,12% a.a. O saldo dos referido contrato em 30 de junho de 2007, era de R$3,4 milhões.

SCPs

O Sr. Roberval Lanera Toffoli, nosso Diretor Financeiro e o Sr. Nelson Duarte, nosso acionista e Diretor Vice-presidente Administrativo, investem diretamente em certas SCPs por nós controladas.

O Sr. Roberval Lanera Toffoli, possuí 10% da SCP Neoclass Helbor Higienopolis e o Sr. Nelson Duarte, possuí 5% desta mesma SCP. O Sr. Nelson Duarte, possuí, ainda, 5% da SCP Oscar Freirre Home Flex.

Em 02 de Março de 2007, após a transformação da Companhia de sociedade empresária limitada em sociedade anônima, os Sócios Participantes nas SCPs alienaram suas participações em tais SCPs para a Companhia, pelo valor de R$130,9 milhões. Em decorrência de aditivos contratuais devidamente assinados entre as respectivas partes em 29 de março de 2007, o valor de aquisição passou a ser de R$127,9 milhões, o qual deverá ser pago pela Companhia aos Sócios Participantes nas SCPs no prazo de 270 dias após a assinatura do contrato. Todos os instrumentos contratuais relacionados à transação foram devidamente formalizados e atenderam a todos os requisitos legais de validade e eficácia.

Os contratos celebrados entre a Companhia e os Sócios Participantes nas SCPs possuem uma condição resolutiva, pela qual caso a Companhia não realize uma oferta pública primária de ações de sua emissão no prazo de 270 dias a contar da data do contrato (considerando a publicação do anúncio de início de tal oferta como a data de sua efetivação), deverão restituir à Companhia os valores recebidos e, em contrapartida, voltarão a deter as participações societárias detidas nas SCPs antes da transação.

O Sr. Luiz Carlos Madureira, um dos oito Sócios Participantes nas SCPs, é sogro do Sr. Henry Borenstein, nosso acionista controlador, diretor vice-presidente executivo e membro de nosso conselho de administração.

A tabela abaixo identifica as SCPs, bem como evidencia os respectivos valores contratados pela Companhia na aquisição das participações:

Sociedades Investidas	Total Contratado
	(em R$ mil)
SCP Residencial Helbor Bella Vista	**153**
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	**132**
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	**588**
SCP Residencial Helbor Boulevard	**284**
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	**238**
SCP Condomínio Helbor Atlantis	**133**
SCP Condomínio Helbor Villagio	**115**
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	**243**
SCP Edifício Helbor La Reserve	**92**
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	**2.104**
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	**96**
SCP Residencial Helbor Renaissance	**126**
SCP Helbor Flat Class	**2.159**
SCP Piazza San Marco	**99**
SCP Helbor Modern Life Perdizes	**715**
SCP Rua Armando Maritan	**1.459**
SCP Helbor Grand Palais	**369**
SCP Edifício Absolute	**660**
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	**890**
SCP Howa	**12.618**
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	**208**
SCP Edifício Helbor Classic	**63**
SCP Unique Jardins	**2.921**
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	**102**
SCP Oscar Freire Home Flex	**241**
SCP La Unita Company Jardins	**308**
SCP Edifício Parc D'Orsay	**1.263**
SCP Edifício Palazzo Del Maré	**659**
SCP IL Terrazzo Helbor	**2.568**
SCP IL Terrazzo Company	**3.945**
SCP Residencial Parc Joly	**1.201**
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	**1.617**
SCP Helbor La Galerie	**1.524**
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	**2.020**
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	**4.308**
SCP Condomínio Helbor La Reference	**3.112**
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	**1.955**
SCP Helbor Spazio Club	**3.757**
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	**6.594**
SCP Ibirapuera Park View	**2.676**
SCP Vero Vila Rica	**764**
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	**2.568**
SCP Sunrise Gonzaga	**558**
SCP Helbor Infinite	**2.433**
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	**2.216**
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	**3.004**
SCP Helbor Tendence	**4.505**
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembu	**2.020**
SCP Residencial Helbor Acqualife	**5.055**
SCP Tamboré	**2.381**
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	**374**
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	**415**
SCP Av. Epitácio Pessoa	**6.775**
SCP Rua Pernambuco	**6.645**
SCP Rua Tagipuru	**1.531**
SCP Esplanada Life Club	**3.559**
SCP One Residence Service	**1.140**
SCP Parque Taquaral	**1.339**
SCP Rua São Benedito	**1.643**
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	**1.574**
Reserva dos Buritis	**48**
Ocean Drive Residence	**119**
New Business Style	**850**
Park Avenue	**632**
Residencial Spazio D'Itália	**2.183**
Casablanca Life Style	**1.631**
Trinidad Life Style	**2.826**
Aton Business Style	**1.372**
Sol de La Plaza	**826**
Residencial La Piazza	**2.622**
Total Geral	**127.923**

O objetivo da Companhia com a compra da participação dos sócios participantes foi o de aproveitar a oportunidade de negócio ocasionada pela concordância dos Sócios Participantes nas SCPs na alienação de suas participações nas SCPs, conseqüentemente aumentando a participação da Companhia no capital de tais SCPs, o que possibilitou à Companhia atingir maior porte financeiro para suportar seus projetos de investimentos e gerar novos negócios.

O montante total da dívida relativa à aquisição da participação dos Sócios Participantes nas SCPs, conforme identificado na tabela acima, é de R$127,9 milhões, sendo que o patrimônio líquido da Companhia em 01 de março de 2007, data imediatamente anterior à celebração dos contratos, era de R$89,1 milhões.

O montante correspondente ao ágio decorrente da aquisição da participação dos Sócios nas SCPs foi de R$60,9 milhões.

O critério utilizado para a avaliação de cada uma das SCPs foi o de fluxo de caixa descontado, através da descapitalização do fluxo de devoluções e aportes futuros, a uma taxa pré-determinada de 10,8% a.a, considerando o intervalo de 01 de fevereiro de 2007 até a conclusão de cada empreendimento. Como elemento de comparação, utilizou-se o CDI mensal líquido, tendo sido os valores aportados considerados como aplicações e os valores devolvidos como resgates. Tais valores foram remunerados pelo CDI líquido de impostos e comparados com o valor do fluxo de caixa descontado. O resultado da comparação foi que os valores resultantes do critério de fluxo de caixa descontado foram substancialmente superiores ao da aplicação em CDI.

Compromisso de Permuta de Bens Imóveis

Em 5 de outubro de 2007, celebramos com a Hélio Borenstein S.A., nossa Acionista Controladora, um contrato de compromisso para a permuta de dois imóveis localizados na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 253,4 mil m2. Como contraprestação pela aquisição dos referidos terrenos, nos comprometemos a entregar, à Hélio Borenstein S.A., futuras Unidades que se localizarão no empreendimento imobiliário a ser construído e desenvolvido nos referidos terrenos, que corresponderão ao percentual de 10% sobre a área total útil privativa do referido empreendimento imobiliário. Até a presente data, a Hélio Borenstein S.A. é compromissária compradora dos referidos terrenos junto a terceiros, sendo certo que, tão logo tenha adquirido sua propriedade, estará ela obrigada, nos termos do compromisso acima citado, a nos transferir sua propriedade.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- Estatuto Social
- Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia que aprovou a abertura de capital da Companhia e a realização da Oferta
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que deliberou sobre a Oferta
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que deliberou sobre o Preço de Emissão
- Informações Anuais – IAN da Companhia Relativas ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2006 (somente informações não incluídas no prospecto)
- Informações Trimestrais da Companhia, relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2007 (somente informações não incluídas no prospecto)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **Estatuto Social**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ N° 49.263.189/0001-02

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO SOCIAL E PRAZO

Artigo 1º - A Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social e domicílio legal na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

Parágrafo Único - A Companhia poderá abrir, manter e fechar filiais, sucursais, escritórios, depósitos, representantes e agências em todo o território nacional e no exterior, mediante decisão de seu Conselho de Administração.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação de imóveis; (ii) a compra e venda de imóveis; (iii) a administração de loteamentos; (iv) a intermediação imobiliária; e (v) a participação em outras sociedades na qualidade de acionista ou quotista.

Artigo 4º - A Companhia é constituída por prazo indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social é de R$ 89.109.252,00 (oitenta e nove milhões, cento e nove mil, duzentos e cinqüenta e dois reais), dividido em 29.703.084 (vinte e nove milhões, setecentas e três mil e oitenta e quatro) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º - Cada ação ordinária confere o direito a um voto nas deliberações das assembléias gerais de acionistas.

Parágrafo 2º - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 3º - As ações da Companhia são, em sua integralidade, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela CVM, com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

Parágrafo 4º - O custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações custodiadas, poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no contrato de custódia, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 5º - A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, sem direito de preferência para os antigos acionistas, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa de valores ou subscrição pública, (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou (iii) nos termos de lei especial de incentivos fiscais. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no artigo 171, §3º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

Parágrafo 6º - A não ser pelas hipóteses do parágrafo 5° deste artigo 5°, os acionistas terão direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de deliberação da Assembléia Geral pertinente.

Artigo 6º - O capital social da Companhia poderá ser aumentado até o montante de R$ 1.250.000.000,00 (um bilhão, duzentos e cinqüenta milhões de reais), independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço da emissão e as demais condições da respectiva subscrição e integralização das ações nos limites do capital autorizado.

Artigo 7º - A Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, dentro do limite do capital autorizado, de acordo com o plano de outorga de opções que venha a ser aprovado pela Assembléia Geral.

CAPÍTULO III - ASSEMBLÉIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 8º - A Assembléia Geral que for convocada e instalada de acordo com a legislação aplicável e as disposições deste Estatuto Social tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e aprovar todas as resoluções que julgar convenientes a seus interesses e desenvolvimento.

Artigo 9º - A Assembléia Geral de acionistas reunir-se-á: (i) ordinariamente, uma vez por ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social para os fins previstos em lei; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia o exigirem, observadas as previsões legais e estatutárias.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral de acionistas será convocada pelo presidente do Conselho de Administração, pelo vice-presidente do Conselho de Administração, por quaisquer outros 2 (dois) membros do Conselho de Administração ou, ainda, de acordo com a Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por outro membro do Conselho de Administração ou da Diretoria da Companhia que estiver presente e vier a ser escolhido pelos acionistas. O presidente da Assembléia Geral indicará o secretário da reunião.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste Estatuto Social, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 4º - A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, que deverão indicar adequadamente as matérias a serem deliberadas.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I – Disposições Gerais

Artigo 10º - A Companhia será administrada e gerida por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social, sendo os conselheiros eleitos pela Assembléia Geral e os diretores eleitos pelo Conselho de Administração.

Artigo 11 - Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura do termo de posse no livro próprio, dentro de 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, e ficam dispensados de prestar caução para garantia de sua gestão. A posse dos administradores será condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que se refere o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, quando a Companhia tiver manifestado sua adesão a tal regulamento.

Artigo 12 - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas, ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo interesse da Companhia.

Artigo 13 - A remuneração dos administradores será fixada pela Assembléia Geral. A Assembléia Geral poderá fixar uma verba global para os administradores, caso em que caberá ao Conselho de Administração deliberar a respeito de sua distribuição entre seus membros e a Diretoria.

Artigo 14 - Imediatamente após a investidura no cargo, os administradores deverão comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, incluindo seus derivativos.

Seção II – Conselho de Administração

Artigo 15 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, facultada a eleição de suplentes para cada um de seus membros, devendo todos serem pessoas naturais e acionistas da Companhia, residentes ou não no país. Os membros do Conselho de Administração serão eleitos pela Assembléia Geral Ordinária, para um mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 16 - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado e expressamente declarado na Assembléia Geral que o eleger. Para os fins deste artigo, poderá também ser considerado como independente o conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4º e 5º da Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

Parágrafo Único - Quando, em decorrência da observância do percentual referido no artigo 16 deste Estatuto Social, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para número inteiro (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos), ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Artigo 17 - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, a Assembléia Geral primeiramente determinará, pelo voto majoritário, o número de membros efetivos do conselho a serem eleitos e, se for o caso, o de suplentes.

Artigo 18 - O conselheiro deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia, ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo conselheiro caso se configurem, supervenientemente, esses fatores de impedimento.

Artigo 19 - Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos ou assumam os seus respectivos suplentes, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembléia Geral.

Artigo 20 - O Conselho de Administração terá um presidente e um vice-presidente, que serão nomeados pela mesma Assembléia Geral que eleger seus demais membros.

Artigo 21 - No caso de ausência ou impedimento temporário do presidente do Conselho de Administração, suas funções devem ser exercidas pelo vice-presidente do Conselho de Administração. Na ausência ou impedimento temporário do vice-presidente, suas funções devem ser exercidas pelo conselheiro efetivo indicado para tanto pela maioria dos demais conselheiros. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro conselheiro, suas funções devem ser exercidas por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, ou, não tendo havido tal outorga, pelo conselheiro efetivo indicado pelos demais conselheiros para assumir tais funções.

Parágrafo Único - Na hipótese de vacância de qualquer dos cargos de membro do Conselho de Administração e de inexistência de suplente, o membro substituto será eleito pelo voto da maioria dos demais conselheiros efetivos e servirá até a primeira Assembléia Geral subseqüente, quando se procederá à eleição de novo membro. Para os fins deste artigo, ocorrerá a vacância de um cargo de membro do Conselho de Administração quando ocorrer a destituição, renúncia, morte, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 2 reuniões consecutivas do Conselho de Administração.

Artigo 22 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado por seu presidente, por seu vice-presidente ou por deliberação da maioria de seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria, quando os interesses sociais assim o exigirem, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, salvo casos de manifesta urgência, quando o prazo poderá ser reduzido. As convocações deverão informar a data, horário e as matérias que constarão da ordem do dia da reunião.

Parágrafo 1º - As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, 3 (três) dos membros em exercício na Companhia ou com maioria simples dos membros em exercício, o que for maior e, em segunda convocação, com a maioria simples dos membros em exercício.

Parágrafo 2º - Estando presentes à reunião todos os membros do Conselho de Administração, estes poderão, se assim o desejarem, dispensar o aviso de convocação prévia, bem como acrescentar outros assuntos à ordem do dia proposta.

Parágrafo 3º - Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do órgão, seja pessoalmente ou representado por um de seus pares, mediante apresentação de procuração específica para a reunião em pauta, incluindo o voto do membro do Conselho de Administração ausente e sua justificativa. Serão considerados válidos os votos dos membros do Conselho de Administração que tenham sido enviados, por escrito, até o término da reunião do Conselho de Administração.

Parágrafo 4º - Nas deliberações do Conselho de Administração, o presidente, além do voto próprio, terá direito ao voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Parágrafo 5º - As matérias aprovadas e deliberações tomadas nas reuniões do Conselho de Administração serão válidas se tiverem voto favorável da maioria dos membros presentes e serão lavradas atas em livro próprio; e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos serão arquivados no registro do comércio e publicados.

Artigo 23 - As deliberações sobre as matérias abaixo relacionadas competirão ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, aprovando as diretrizes, políticas empresariais e objetivos básicos para todas as áreas principais da atuação da Companhia;

(ii) eleger e destituir os diretores e fixar suas atribuições, observado o que a respeito dispuser este Estatuto Social e a lei;

(iii) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembléia Geral de acionistas, sempre que necessário ou nos casos previstos em lei;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas apresentadas pela Diretoria, bem como as demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia;

(vi) decidir sobre a emissão, pela Companhia, de ações dentro do limite do capital autorizado e propor a emissão de ações em limite superior ao do capital autorizado ou de outros valores mobiliários conversíveis em ações;

(vii) aprovar a abertura ou o fechamento de escritórios, estabelecimentos, depósitos, sucursais, agências ou filiais da Companhia;

(viii) nomear ou destituir os auditores independentes, bem como homologar o plano de auditoria interna;

(ix) elaborar proposta à Assembléia Geral sobre a distribuição de dividendos;

(x) aprovar a aquisição, pela Companhia, de participação em outras sociedades cujo valor seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e orientar os diretores acerca da condução geral dos negócios dessas sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;

(xi) aprovar ou modificar o plano de negócios da Companhia;

(xii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), relacionada com a aquisição, alienação ou oneração de bens do ativo permanente da Companhia;

(xiii) autorizar a contratação, pela Companhia, de qualquer operação que envolva valores superiores a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), relacionada com a contratação de empréstimos ou financiamentos pela Companhia, na condição de mutuante ou mutuária;

(xiv) aprovar a prestação de garantias, pela Companhia, em operações de sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação;

(xv) aprovar a celebração de contratos entre a Companhia, ou sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, e qualquer de seus acionistas ou controladores de seus acionistas ou empresas que sejam controladas ou coligadas dos acionistas da Companhia ou de seus controladores;

(xvi) autorizar a realização de atos que importem em renúncia, pela Companhia, de direitos em valor agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xvii) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para cancelamento ou manutenção em tesouraria para posterior alienação;

(xviii) aprovar a realização de investimentos e despesas de capital não previstos no plano de negócios da Companhia;

(xix) orientar a manifestação do voto da Companhia nas assembléias gerais das sociedades em cujo capital social a Companhia detiver participação, que tiverem por objeto a eleição de membros dos respectivos conselhos de administração;

(xx) definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações de emissão da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;

(xxi) aprovar políticas de remuneração, bem como propor plano de participação de administradores e empregados nos lucros e resultados da Companhia;

(xxii) aprovar a emissão, para subscrição pública, de notas promissórias comerciais pela Companhia;

(xxiii) sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real;

(xxiv) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais; e

(xxv) resolver casos omissos neste Estatuto Social e exercer outras atribuições que a lei ou este Estatuto Social não confiram a outro órgão da Companhia.

Parágrafo Único - Os valores mencionados neste artigo serão corrigidos anualmente a partir de 1º de janeiro de 2008, pela variação do IGP-M/FGV, índice geral de preços ao mercado calculado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

Seção III - Diretoria

Artigo 24 - A Diretoria será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 11 (onze) diretores. Exceto pelo diretor presidente, diretor vice-presidente executivo, diretor vice-presidente administrativo, diretor financeiro, diretor de relações com investidores, diretor de marketing, diretor contábil, diretor técnico e diretor de vendas, os demais diretores terão a designação estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - Os diretores serão eleitos para um período de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 25 - Os diretores terão plenos poderes para administrar e gerir os negócios da Companhia, de acordo com suas atribuições, permanecendo sujeitos ao cumprimento das exigências estabelecidas em lei e neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Na ausência ou impedimento temporário do diretor presidente, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor vice-presidente executivo. Na ausência ou impedimento temporário de qualquer outro diretor, suas funções serão exercidas temporária e cumulativamente pelo diretor presidente.

Parágrafo 2º - No caso de vacância de qualquer cargo na Diretoria, o Conselho de Administração deverá, na primeira reunião realizada posteriormente, preencher o cargo vago. No caso de vacância do cargo de diretor presidente, o Conselho de Administração deverá, necessariamente, reunir-se no prazo máximo de 5 (cinco) dias após tal evento para escolher o substituto. Para os fins deste artigo, o cargo de qualquer diretor será considerado vago se ocorrer a destituição, renúncia, morte, incapacidade comprovada, impedimento ou ausência injustificada por mais de 4 (quatro) dias consecutivos.

Artigo 26 - A representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, será sempre exercida (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente; (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor; (iii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com 1 (um) procurador com poderes especiais e específicos; ou (iv) por 2 (dois) procuradores com poderes especiais e específicos.

Parágrafo Único - Os instrumentos de mandato serão sempre assinados (i) pelo diretor presidente ou pelo diretor vice-presidente executivo, individualmente, ou (ii) pelo diretor vice-presidente administrativo ou pelo diretor financeiro em conjunto com qualquer outro diretor, e não poderão ter prazo superior a 1 (um) ano, salvo aqueles para fins judiciais, que poderão ser por prazo indeterminado. Os instrumentos de mandato deverão conter uma descrição pormenorizada dos poderes outorgados aos procuradores da Companhia e a duração do mandato.

Artigo 27 - A Diretoria funcionará de forma colegiada, devendo reunir-se, no mínimo, 1 (uma) vez por mês ou sempre que seja convocada pelo diretor presidente, pelo diretor vice-presidente executivo ou pelo diretor vice-presidente administrativo. As atas das reuniões serão lavradas em livro próprio.

Parágrafo 1º - Compete privativamente ao diretor presidente (i) presidir as reuniões de Diretoria; (ii) coordenar e orientar a atividade dos demais diretores, nas suas respectivas áreas de competência; (iii) atribuir a qualquer dos diretores atividades e tarefas especiais, independentemente daquelas que lhes couberem ordinariamente; (iv) zelar pela execução das deliberações da Assembléia Geral, Conselho de Administração e da própria Diretoria; (v) submeter à aprovação do Conselho de Administração os planos de trabalho e orçamentos anuais, planos de investimentos e novos programas de expansão da Companhia e de suas sociedades controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados; (vi) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações das Assembléias Gerais e do Conselho de Administração, com a participação dos demais diretores; (vii) exercer a supervisão de todas as

atividades da Companhia; (viii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; e (ix) exercer as demais atribuições que lhe forem conferidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Compete ao diretor vice-presidente executivo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) avaliar e acompanhar políticas, estratégias e a implementação de projetos na área de comercialização e venda de unidades de empreendimentos imobiliários; e (ii) realizar o monitoramento de mercado, gerenciamento e performance de venda de unidades de empreendimentos imobiliários da Companhia.

Parágrafo 3º - Compete ao diretor vice-presidente administrativo, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, estruturar, negociar e acompanhar o desenvolvimento da estrutura administrativa e financeira em cada um dos projetos imobiliários no qual a Companhia participe.

Parágrafo 4º - Compete ao diretor financeiro, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia; e (ii) coordenar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas.

Parágrafo 5º - Compete ao diretor de relações com investidores, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembléia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.

Parágrafo 6º - Compete ao diretor de marketing, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) planejar, definir e coordenar as atividades das áreas de marketing; (ii) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos produtos da Companhia, no que diz respeito à marketing; (iii) planejar, organizar e dirigir as atividades que envolvem o relacionamento da marca Helbor com seus clientes; (iv) responsabilizar-se pelo atendimento e relacionamento com clientes de acordo com as metas estabelecidas; (v) estabelecer e definir diretrizes e as políticas de vendas da marca Helbor; (vi) buscar alianças estratégicas para o desenvolvimento e operação da marca Helbor; e (vii) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;

Parágrafo 7º - Compete ao diretor contábil, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) desenvolver relatórios gerenciais de orçamentos e previsões que servirão para as decisões estratégicas da Companhia; (ii) participar na definição dos indicadores e metas a cumprir, sua freqüência, forma de divulgação, preservação e confiabilidade; (iii) ter pleno domínio dos dados financeiros e contábeis da Companhia; (iv) administrar os recursos financeiros e materiais da Companhia, responsabilizando-se pelo planejamento e controle contábil-financeiro; e (v) responsabilizar-se pela contabilização e demonstrações contábeis e financeiras da Companhia.

Parágrafo 8º - Compete ao diretor técnico, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) responsabilizar-se pelos projetos e obras de engenharia, definir e acompanhar os cronogramas das obras e coordenar e supervisionar o suprimento de obras e o desenvolvimento dos projetos; (ii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iii) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (iv) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (v) sugerir e acompanhar o desenvolvimento de novos empreendimentos pela Companhia; e (vi) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;

Parágrafo 9º - Compete ao diretor de vendas, dentre outras funções que lhe venham a ser estabelecidas, (i) fomentar, negociar e adquirir novas áreas para o desenvolvimento de projetos em todos os segmentos de negócios da Companhia; (ii) organizar a captação de forma a atingir os objetivos de desenvolvimento propostos pela Companhia; (iii) identificar oportunidades de aquisição e negociar com empresas para parcerias e ou aquisições; e (iv) representar a Companhia ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;

Artigo 28 - A presença da maioria dos diretores constituirá quorum para instalação e deliberação nas suas reuniões. Cada diretor terá direito a um voto nas reuniões da Diretoria e, havendo empate na votação, caberá ao diretor presidente o voto de qualidade.

Artigo 29 - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, observados este Estatuto Social e a lei, bem como as deliberações tomadas pela Assembléia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete à Diretoria, ainda, administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

(i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;

(ii) decidir, até o limite de alçada estabelecido pelo Conselho de Administração, sobre a alienação, aquisição e oneração de bens do ativo permanente e compromissos financeiros associados a projetos nos quais a Companhia pretenda investir;

(iii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; e

(iv) apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial da Companhia.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 30 - O Conselho Fiscal da Companhia, que não terá caráter permanente, somente será instalado mediante deliberação da Assembléia Geral, na forma da lei, e será constituído por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, todos residentes no Brasil e que não façam parte da administração da Companhia, e igual número de suplentes.

Parágrafo 1º - Os membros do Conselho Fiscal eleitos, quando a Companhia tiver manifestado sua adesão ao Novo Mercado da BOVESPA, serão investidos em seus cargos mediante a subscrição no Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, e deverão, imediatamente após a investidura no cargo, comunicar à Companhia a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 2º - O quorum de instalação das reuniões do Conselho Fiscal é o da maioria de seus membros em exercício e as deliberações serão tomadas pelo voto favorável da maioria dos conselheiros presentes à reunião e lavradas em livro próprio.

Parágrafo 3º - No caso de vacância de qualquer dos membros do Conselho Fiscal, o respectivo suplente assumirá o cargo pelo tempo que durar o impedimento.

Parágrafo 4º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembléia Geral que os eleger, sendo certo que os suplentes em exercício farão jus à remuneração dos efetivos, no período em que ocorrer a substituição, contada mês a mês.

Artigo 31 - O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembléia Geral Ordinária após a sua instalação, havendo possibilidade de reeleição.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO FISCAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 32 - O exercício social tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social e de cada trimestre civil, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração mercantil da Companhia, as demonstrações financeiras previstas em lei, observadas as normas então vigentes.

Parágrafo Único - A Companhia levantará balanços patrimoniais semestrais, observando as disposições legais aplicáveis.

Artigo 33 - O lucro líquido apurado em cada exercício, após as deduções legais, terá a destinação que for determinada pela Assembléia Geral, de acordo com a proposta apresentada pelo Conselho de Administração e Conselho Fiscal, se em funcionamento.

Artigo 34 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro. Dos lucros remanescentes, será calculada a participação a ser atribuída aos administradores. O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada;

(iii) por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada;

(iv) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no artigo 36 deste Estatuto Social, a seguir; e

(v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do artigo 35, a seguir, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

Artigo 35 - Os acionistas terão o direito de receber como dividendo obrigatório, em cada exercício, 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

Parágrafo Único - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido que tiver sido realizado, nos termos da lei.

Artigo 36 - Os dividendos distribuídos e não reclamados no prazo de 3 (três) anos reverterão em favor da Companhia.

Artigo 37 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá levantar balanços intermediários, bem como declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros apurados nesses balanços ou de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes.

CAPÍTULO VII - LIQUIDAÇÃO

Artigo 38 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei ou em virtude de deliberação da Assembléia Geral, cabendo a esta nomear o liquidante, ou liquidantes, e fixar os honorários correspondentes.

CAPÍTULO VIII - ALIENAÇÃO DO PODER DE CONTROLE DA COMPANHIA

Artigo 39 - A Alienação do Controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao conferido ao Acionista Controlador Alienante.

Artigo 40 - A oferta pública referida no artigo anterior também deverá ser efetivada:

(i) nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Companhia; e

(ii) em caso de alienação do controle de sociedade que detenha, direta ou indiretamente, o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Acionista Controlador Alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar a documentação que comprove esse valor.

Artigo 41 - Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir seu Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

(i) efetivar a oferta pública referida no artigo 39 deste Estatuto Social; e

(ii) ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações da Companhia em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da Alienação do Controle da Companhia, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador Alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado pelo Índice de Preço ao Consumidor – Amplo (IPCA) da data de compra das ações em bolsa de valores até o momento do pagamento das ações.

Parágrafo Único – A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o Comprador do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores.

CAPÍTULO IX - CANCELAMENTO DE REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA

Artigo 42 - O cancelamento de registro da Companhia como companhia aberta perante a CVM deverá ser precedido de oferta pública de aquisição de ações, a ser efetivada pela Companhia ou pelo Acionista Controlador, que deverá ter como preço mínimo, obrigatoriamente, o valor econômico da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado em laudo de avaliação por empresa especializada, por meio de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM. A escolha da empresa especializada dar-se-á na forma dos artigos 23 e 44, parágrafo 1º, deste Estatuto Social.

Parágrafo Único - Obedecidos os demais termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, deste Estatuto Social e da legislação vigente, a oferta pública para cancelamento de registro poderá prever a permuta por valores mobiliários de outras companhias abertas, a ser aceita a critério do ofertado.

Artigo 43 - Na Assembléia Geral convocada para deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta, o ofertante deverá informar o valor máximo por ação ou lote de mil ações pelo qual formulará a oferta pública.

Parágrafo 1º - A oferta pública ficará condicionada a que o valor apurado no laudo de avaliação a que se refere o artigo 42 acima não seja superior ao valor divulgado pelo ofertante na Assembléia Geral referida no *caput* deste artigo.

Parágrafo 2º - Caso o valor das ações determinado no laudo de avaliação seja superior ao valor máximo informado pelo ofertante, a deliberação referida no *caput* deste artigo ficará automaticamente cancelada, devendo ser dada ampla divulgação desse fato ao mercado, exceto se o ofertante concordar expressamente em formular a oferta pública pelo valor apurado no laudo de avaliação.

Artigo 44 - Os laudos de avaliação previstos neste Estatuto Social deverão ser elaborados por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou Acionista Controlador, além de satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8 da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo Artigo.

Parágrafo 1º - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico é de competência privativa da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos das Ações em Circulação presentes naquela assembléia que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º - Os custos incorridos com a elaboração do laudo de avaliação serão assumidos integralmente pelo ofertante.

CAPÍTULO X- AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES ACIONÁRIAS RELEVANTES E CONTROLE DIFUSO

Artigo 45 - Na hipótese de haver Controle Difuso, qualquer Acionista Adquirente que realize oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia que possa resultar em aquisição ou na titularidade de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, inclusive quanto à necessidade ou não de registro de tal oferta pública, os regulamentos da BOVESPA e os termos deste artigo, estando o Acionista Adquirente obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM com base na legislação aplicável, relativas à oferta pública, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - A oferta pública de aquisição deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BOVESPA; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º ou parágrafo 3º deste artigo, conforme aplicável; e (iv) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - Se, quando da publicação de comunicado a respeito da realização de oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia, conforme previsto no *caput* do presente artigo, o Acionista Adquirente já for titular de pelo menos 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia há, no mínimo, 90 (noventa) dias, o preço de aquisição, na oferta pública, de cada ação adicional de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 130% (cento e trinta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública nos termos deste artigo, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 130% (cento e trinta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

Parágrafo 3º - Se, quando da publicação de comunicado a respeito da realização de oferta ou qualquer negócio envolvendo ações de emissão da Companhia, conforme previsto no *caput* deste artigo, o Acionista Adquirente não for titular de pelo menos 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia há, no mínimo, 90 (noventa) dias, o preço de aquisição, na oferta pública, de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) o valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinqüenta por cento) do maior preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública nos termos deste artigo, devidamente atualizado pelo IGP-M/FGV até o momento do pagamento; e (iii) 150% (cento e cinqüenta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública.

Parágrafo 4º - A realização de oferta pública mencionada no *caput* do presente artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - No caso de o Acionista Adquirente não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este artigo, de acordo com os termos do artigo 120 da Lei 6.404/76, conforme alterada, especificamente e apenas com relação às ações adquiridas em descumprimento a obrigações impostas neste artigo, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

Parágrafo 6º - O Acionista Adquirente que adquirir ou se tornar titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a oferta pública, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste artigo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 7º - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento em que foi atingida tal participação; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembléia Geral de acionistas da Companhia.

Parágrafo 8º - O disposto neste artigo não se aplica aos Acionistas Adquirentes que, na data de encerramento da primeira oferta pública de ações da Companhia, sejam detentores de quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia e que venham a adquirir novas ações da Companhia, seja ou não no exercício do direito de preferência.

Parágrafo 9º - Não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações, para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações.

Parágrafo 10 - Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública prevista neste artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do parágrafo 2º e/ou parágrafo 3° deste artigo, conforme aplicável, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública prevista neste artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 11 - Qualquer alteração deste Estatuto Social que limite o direito dos acionistas à realização da oferta pública prevista neste artigo ou a exclusão deste artigo, incluindo, sem limitação, a redução do percentual a que se refere o parágrafo 2º e/ou parágrafo 3° deste artigo, conforme aplicável, obrigará o(s) acionista(s) que tiver(em) votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembléia Geral a realizar, de forma conjunta e solidária, a oferta pública para a aquisição das ações de emissão da Companhia. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido no artigo 44 deste Estatuto Social.

Artigo 46 - Nas demais hipóteses que não o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia ou sua saída do Novo Mercado, conforme previsto nos artigos 42 e 53 deste Estatuto, a escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia deverá ser solicitada pelo ofertante mediante correspondência encaminhada ao presidente do Conselho de Administração. A determinação da empresa especializada será de competência privativa da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações. Se quando solicitado pelo ofertante, o Conselho de Administração não tomar a iniciativa necessária para escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico em até 30 dias da data de recebimento de tal solicitação, a referida escolha ficará a cargo do ofertante.

Artigo 47- Na hipótese de haver Controle Difuso:

(i) sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembléia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública; e

(ii) sempre que for aprovada, em Assembléia Geral, a saída do Novo Mercado, seja por registro das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não seja admitida para negociação no Novo Mercado, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembléia Geral.

Artigo 48 - Na hipótese de haver Controle Difuso e a BOVESPA, em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado, determinar que as cotações dos valores mobiliários de emissão da Companhia sejam divulgadas em separado ou que os valores mobiliários emitidos pela Companhia tenham a sua negociação suspensa no Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 2 (dois) dias da referida determinação, computados apenas os dias em que houver circulação dos jornais habitualmente utilizados pela Companhia, uma Assembléia Geral Extraordinária para substituição de todo o Conselho de Administração.

Parágrafo 1º - Caso a Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* deste artigo não seja convocada pelo Presidente do Conselho de Administração no prazo estabelecido, a mesma poderá ser convocada por qualquer acionista da Companhia.

Parágrafo 2º - O novo Conselho de Administração eleito na Assembléia Geral Extraordinária referida no *caput* e no parágrafo 1º deste artigo deverá sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 49 - Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de qualquer obrigação constante do Regulamento do Novo Mercado:

(i) caso o descumprimento decorra de deliberação em Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

(ii) caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração da Companhia, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em Assembléia Geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Artigo 50 - É facultada a formulação de uma única oferta pública, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo X, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que (i) seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição; (ii) não haja previsão expressa em contrário; (iii) não haja prejuízo para os destinatários da oferta; e (iv) seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 51 - A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública prevista neste Capítulo X, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Parágrafo Único - Na hipótese de o Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações de realização de oferta pública, conforme prevista neste estatuto, impostas por este artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei 6.404/76, conforme alterada.

Artigo 52 - Não obstante os artigos 45, 50 e 51 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos artigos, conforme tutelados pelo Regulamento do Novo Mercado.

CAPÍTULO XI - SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 53 - Caso os acionistas da Companhia reunidos em Assembléia Geral deliberem a saída da Companhia do Novo Mercado da BOVESPA para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou caso a saída da Companhia do Novo Mercado venha a ocorrer em virtude de reorganização societária na qual a companhia resultante dessa reorganização societária não seja admitida para negociação no Novo Mercado, o acionista ou grupo de acionistas que detiver o Poder de Controle da Companhia deverá efetivar uma oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas, no mínimo, pelo valor econômico das ações apurado em laudo de avaliação, na forma do Artigo 44 desse Estatuto Social, e respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único - As ofertas públicas previstas neste artigo observarão no que for cabível as disposições dos artigos 42 a 44 acima, bem como as regras de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta editadas pela CVM.

CAPÍTULO XII - JUÍZO ARBITRAL

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

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

CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 55 - A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora (incluindo o presidente) da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações, à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Parágrafo Único - A Companhia não registrará acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle enquanto os seus signatários não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores.

Artigo 56 - Os atos de qualquer acionista, membro do Conselho de Administração, diretor, empregado ou procurador que envolvam a Companhia em qualquer obrigação relativa a negócios ou operações fora do escopo previsto no objeto social, bem como a prestação de garantias ou contra-garantias pela Companhia em favor de sociedades em cujo capital social a Companhia detenha participação - tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias - são expressamente proibidos e serão considerados nulos, sem efeito e inválidos com relação à Companhia, salvo se especificamente autorizado pelo Conselho de Administração.

Artigo 57 - É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais.

Parágrafo Único - É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie, sob qualquer modalidade, para os Acionistas Controladores.

Artigo 58 - As disposições contidas no artigo 16, bem como nos Capítulos VIII, IX, X, XI e XII deste Estatuto Social somente terão eficácia a partir da data em que a Companhia (i) efetivar sua primeira distribuição pública de ações de sua emissão, no que tange ao Capítulo VIII e X; (ii) obtiver registro de companhia aberta junto à CVM, em relação ao Capítulo IX; e (iii) manifestar sua adesão ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado, para o artigo 16 e os Capítulos XI e XII.

CAPÍTULO XIV - DEFINIÇÕES

Artigo 59 - Para fins deste Estatuto Social, entende-se por:

(i) **Acionista Adquirente**: significa qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, entidades não personificadas, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto com o Acionista Adquirente e/ou que atue representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Companhia. Incluem-se, dentre os exemplos de pessoa(s) que atue(m) representando o mesmo interesse do Acionista Adquirente, qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por tal Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre, sob qualquer forma, o Acionista Adquirente; (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, o Acionista Adquirente; (iv) na qual o controlador de tal Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social; (v) na qual o Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social; ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social do Acionista Adquirente;

(ii) **Acionista Controlador**: o acionista, ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia;

(iii) **Acionista Controlador Alienante**: o Acionista Controlador quando este promove a alienação do controle da Companhia;

(iv) **Ações em Circulação**: todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia, por sociedade controlada pela Companhia e aquelas em tesouraria;

(v) **Alienação do Controle da Companhia**: a transferência a terceiro, a título oneroso, do bloco de ações que assegura, de forma direta ou indireta, ao(s) seu(s) titular(es), o exercício individual e/ou compartilhado do Poder de Controle da Companhia;

(vi) **BOVESPA**: Bolsa de Valores de São Paulo;

(vii) **Controle Difuso**: significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinqüenta por cento) do capital social, assim como por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum;

(viii) **CVM**: Comissão de Valores Mobiliários;

(ix) **Novo Mercado:** Segmento especial de negociação de valores mobiliários da BOVESPA;

(x) **Poder de Controle**: o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade de controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembléias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante; e

(xi) **Regulamento de Listagem do Novo Mercado**: Regulamento de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado, editado pela BOVESPA, que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus acionistas controladores.

- **Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia que aprovou a abertura de capital da Companhia e a realização da Oferta**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLEGIADA
N. I. R.
COLEGIADA
MATRIZ
FILIAL
COLEGIADA

JUCESP PROTOCOLO
1111498/07-6

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02
(em fase de transformação)

ATA DA 1ª ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 02 DE MARÇO DE 2007

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos 02 (dois) dias do mês de março de 2007, às 11:00 horas, na sede social, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇAS: Dispensada a publicação de Editais de Convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), em decorrência de estarem presentes os acionistas representando a totalidade do capital social, conforme indicado no livro de presença de acionistas, arquivado na sede da Companhia.

3. MESA: Presidente: Sr. Henrique Borenstein
Secretário: Sr. Henry Borenstein

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(a) registro da Companhia junto à CVM como companhia aberta;

(b) distribuição pública primária e secundária de ações de emissão da Companhia; e

(c) admissão dos valores mobiliários de emissão da Companhia à negociação na Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, bem como a listagem das ações de sua emissão no segmento do Novo Mercado.

5. DELIBERAÇÕES: Os acionistas presentes, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, tomaram as seguintes deliberações:

(a) aprovar o registro da Companhia junto à CVM, como companhia aberta, autorizando a administração da Companhia a tomar todas as medidas que façam necessárias, incluindo, mas não se limitando à assinatura do pedido de registro de companhia aberta;

(b) aprovar a realização de distribuição pública primária pela Companhia ("Distribuição Primária"), nos termos e condições dispostos abaixo, bem como

27ª TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL
JORGE AUGUSTO ALVAR BEZERRA FERREIRA
AV. SÃO LUIS Nº 37 - AUTÊNTICO APRESENTE
CÓPIA REPROGRÁFICA EXTRAÍDA PARA
CONFORME ORIGINAL APRESENTADO, DOU
S. PAULO, 10 MAR 2007
27º
CLOVIS ARMANDO JA
(ESCR. AU
LEI 89
CUSTAS CONTRIB.
VÁLIDO SEMENTE COM O SELO DE

autorizar a administração da Companhia a tomar as medidas que se fizerem necessárias em relação à distribuição pública secundária de ações de emissão da Companhia ("Distribuição Secundária" e, em conjunto com a Distribuição Primária, a "Distribuição Pública"):

(i) montante máximo da Distribuição Pública Primária: serão distribuídas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações objeto da Distribuição Primária"), em mercado de balcão não organizado, a ser realizada no Brasil, e, ainda, com esforços de venda das Ações no exterior, com base nas isenções de registro previstas pela *Regulation S* e *Rule 144A*, ambas do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América ("*Securities Act*");

(ii) venda de lote suplementar de ações: a quantidade total de Ações objeto da Distribuição Primária poderá ser acrescida, mediante decisão do Conselho de Administração e nos limites do capital autorizado, de um lote suplementar de até 15% das Ações objeto da Distribuição Pública, conforme opção a ser outorgada pela Companhia à(s) instituição(ões) intermediária(s), destinada a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Distribuição Pública, nas mesmas condições e preço das ações inicialmente ofertadas na Distribuição Pública ("Opção de Ações Suplementares"). A Opção de Ações Suplementares poderá ser exercida no prazo de até 30 dias, a contar da data da publicação do anúncio de início da Distribuição Pública;

(iii) sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a quantidade de Ações objeto da Distribuição Pública, poderá, a critério da Companhia, mediante decisão do Conselho de Administração, ser aumentada em até 20% do total das Ações objeto da Distribuição Primária, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2.°, da Instrução CVM n.° 400; e

(iv) o preço das Ações objeto da Distribuição Primária será determinado após a efetivação dos pedidos de reserva e a apuração do resultado da coleta de intenções ("Procedimento de *Bookbuilding*") a ser realizado pelas instituições intermediárias.

Em razão da aprovação da realização da Distribuição Primária, caberá ao Conselho de Administração, nos termos do artigo 6° do Estatuto da Companhia, aprovar aumento de capital, dentro do limite do capital autorizado, no montante necessário para atender ao disposto nos itens (i) a (iv) acima.

Fica a administração da Companhia autorizada a tomar todas as medidas que se façam necessárias para a realização da Distribuição Pública e demais atos dela

termos e condições aplicáveis, incluindo, mas não se limitando à contratação da(s) instituição(ões) intermediária(s) e demais instituições participantes da Distribuição Pública e assinatura do contrato de distribuição e demais documentos relativos à Distribuição Pública.

(c) aprovar a admissão dos valores mobiliários de emissão da Companhia à negociação na Bovespa, bem como a listagem das ações de sua emissão no segmento do Novo Mercado, autorizando a administração da Companhia a tomar todas as medidas que se façam necessárias, incluindo, mas não se limitando à assinatura do pedido de admissão à negociação e listagem no Novo Mercado e à assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado.

6. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a assembléia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos. Mogi das Cruzes, 02 de março de 2007. Henrique Borenstein, Presidente; Henry Borenstein, Secretário; Henrique Borenstein; Henry Borenstein; Maria de Castro Borenstein; Nelson Duarte e Hélio Borenstein S.A. – Administração, Participações e Comércio.

Confere com o original lavrado em livro próprio.

Henry Borenstein
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que deliberou sobre a Oferta**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ/MF Nº 49.263.189/0001-02
NIRE: 35.300.340.337

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos 8 (oito) dias do mês de outubro de 2007, às 14:30 horas, na sede social, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, Mogi das Cruzes-SP, Estado de São Paulo.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇAS: Dispensadas as formalidades para convocação, em decorrência da presença da totalidade dos membros em exercício do Conselho de Administração, nos termos do parágrafo 2º do artigo 22, do Estatuto Social.

3. MESA: Presidente: Sr. Henrique Borenstein
Secretário: Sr. Henry Borenstein

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a realização de oferta pública primária de ações ordinárias de emissão da Helbor Empreendimentos S.A. ("Companhia"), (ii) a contratação de instituições habilitadas para os serviços de coordenação, distribuição e colocação das ações ordinárias a serem emitidas no âmbito da oferta, e (iii) autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos indispensáveis e a assinatura de todos os documentos necessários à execução da oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Os conselheiros presentes, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, tomaram as seguintes deliberações:

(i) os Conselheiros aprovaram a realização de uma oferta pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 45% do capital social da Companhia ("Ações Ordinárias"), mediante aumento de capital, com exclusão do direito de preferência para os antigos acionistas. As Ações serão colocadas no Brasil, através de instituições financeiras lideradas pelo Banco Bradesco BBI S.A. ("Coordenador Líder") e pelo Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), por meio de distribuição pública em mercado de balcão não organizado a ser realizada no Brasil. Simultaneamente serão realizados esforços de venda nos Estados Unidos da América, para investidores

institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act* de 1933, conforme alterado ("Securities Act") e nos demais países (exceto Estados Unidos da América e Brasil), com base no Regulamento S editado pela *Securities and Exhange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro. O preço de distribuição será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*"), em consonância com o disposto no artigo 170, §1°, III, da Lei das Sociedades por Ações, e com o disposto no artigo 44, da Instrução CVM 400 e será aprovado pelo Conselho de Administração.

(ii) Foi aprovada a contratação dos Coordenadores para a prestação de serviços de coordenação, distribuição e colocação das Ações Ordinárias.

(iii) Os Conselheiros autorizaram a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos indispensáveis e a assinatura de todos os documentos necessários à execução da Oferta Pública, nos termos acima, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos contratuais relacionados à Oferta Pública, cartas de restrição à negociação de ações de emissão da Companhia e de pedido de registro da Oferta Pública junto à CVM.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Mogi das Cruzes, 8 de outubro de 2007. (a.a.) Henrique Borenstein - Presidente, Henry Borenstein – Secretário; Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Moacir Teixeira da Silva; Fernando Sampaio Ferreira Filho; Francisco Andrade Conde; e Décio Tenerello, conselheiros

A presente é cópia fiel da Ata lavrada no Livro próprio.

Mogi das Cruzes, 8 de outubro de 2.007

Henry Borenstein
Secretário

- **Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que deliberou sobre o Preço de Emissão**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02
NIRE 35.300.340.337

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de outubro de 2007, às 14:00 horas, na sede social, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇAS: Dispensadas as formalidades para convocação, em decorrência da presença da totalidade dos membros em exercício do Conselho de Administração, nos termos do artigo 22, parágrafo 2º, do Estatuto Social.

3. MESA: Presidente: Sr. Henrique Borenstein;
Secretário: Sr. Roberval Lanera Toffoli.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre os seguintes assuntos:

(i) preço de emissão das ações objeto da distribuição pública primária de ações de emissão da Companhia ("Distribuição Pública"); e

(ii) aumento de capital, dentro do limite do capital autorizado, no montante necessário para a realização da distribuição primária de ações de emissão da Companhia, aprovada em assembléia geral extraordinária realizada em 2 de março de 2007 ("Distribuição Primária").

5. DELIBERAÇÕES: Os conselheiros presentes, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições, tomaram as seguintes deliberações:

(i) aprovar o preço de emissão das ações objeto da Distribuição Pública, o qual foi fixado em R$11,00 (onze reais), após (a) a efetivação dos pedidos de reserva e (b) a apuração do resultado da coleta de intenções ("Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento"), realizado pelas instituições intermediárias, em consonância com o disposto no artigo 170, §1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações e com o artigo 44 da Instrução CVM 400, sendo certo que a escolha do critério de determinação do preço por ação é justificada, pois (a) não promoverá a diluição injustificada dos atuais

acionistas da Companhia, e (b) as ações serão distribuídas por meio de distribuição pública primária, em que o valor de mercado das ações a serem vendidas foi determinado com a realização do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram sua ordem de compra no contexto da Distribuição Pública;

(ii) aprovar o aumento de capital, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R$232.458.919,00 (duzentos e trinta e dois milhões, quatrocentos e cinqüenta e oito mil, novecentos e dezenove reais), com a emissão de 21.132.629 (vinte e um milhões, cento e trinta e duas mil, seiscentas e vinte e nove) novas ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, passando o capital social dos atuais R$89.109.252,00 (oitenta e nove milhões, cento e nove mil, duzentos e cinqüenta e dois reais), representado por 29.703.084 (vinte e nove milhões, setecentas e três mil e oitenta e quatro) ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, para R$321.568.171,00 (trezentos e vinte e um milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, cento e setenta e um reais), representado por 50.835.713 (cinqüenta milhões, oitocentas e trinta e cinco mil, setecentas e treze) ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal, a fim de viabilizar a realização da Distribuição Primária.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. Mogi das Cruzes, 24 de outubro de 2007. (a.a.) Henrique Borenstein, Presidente; Roberval Lanera Toffoli, Secretário; Henrique Borenstein, Henry Borenstein, Moacir Teixeira da Silva; Fernando Sampaio Ferreira Filho; Francisco Andrade Conde; e Décio Tenerello, conselheiros.

A presente é cópia fiel da ata lavrada no Livro próprio.

Roberval Lanera Toffoli
Secretário

- **Informações Anuais – IAN da Companhia Relativas ao Exercício Social findo em 31 de dezembro de 2006 (somente informações não incluídas no prospecto)**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Reapresentação Espontânea

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020877	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49263189000102

4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL
HELBOR

5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR
HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

6 - NIRE
35.201.161.116

7 - SITE
www.helbor.com.br

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO	2 - BAIRRO OU DISTRITO
Avenida Vol. Fernando Pin. Franco, 515	Centro

3 - CEP	4 - MUNICÍPIO	5 - UF
08710-500	Mogi das Cruzes	SP

6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
11	4795-8555	-	-	

11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX	
11	4724-8831	-	-	

15 - E-MAIL
ri@helbor.com.br

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME
Rodrigo Krause

2 - CARGO
Diretor de Rel. com Investidores

3 - ENDEREÇO COMPLETO	4 - BAIRRO OU DISTRITO
Avenida Paulista, 1294, 13º andar	Centro

5 - CEP	6 - MUNICÍPIO	7 - UF
01310-100	São Paulo	SP

8 - DDD	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEFONE	12 - TELEX
11	3174-1210	-	-	

13 - DDD	14 - FAX	15 - FAX	16 - FAX	
11	3174-1330	-	-	

17 - E-MAIL
ri@helbor.com.br

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME
Banco Bradesco S.A.

19 - CONTATO
Cassiano Ricardo Scarpelli

20 - ENDEREÇO COMPLETO	21 - BAIRRO OU DISTRITO
Cidade de Deus, s/n, Prédio Amarelo, 2º andar	Vila Yara

22 - CEP	23 - MUNICÍPIO	24 - UF
06029-900	Osasco	SP

25 - DDD	26 - TELEFONE	27 - TELEFONE	28 - TELEFONE	29 - TELEX
11	3684-4522	-	-	

30 - DDD	31 - FAX	32 - FAX	33 - FAX	
11	3684-5645	-	-	

34 - E-MAIL
bradescocustodia@bradesco.com.br

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

35 - ITEM	36 - MUNICÍPIO	37- UF	38 - DDD	39 - TELEFONE	40 - TELEFONE
01				-	-
02				-	-
03				-	-
04				-	-

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME					
Rodrigo Krause					
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Avenida Paulista, 1294, 13º andar				Centro	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO				6 - UF
01310-100	São Paulo				SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX	
11	3174-1211	-	-		
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX		
11	3174-1330	-	-		
16 - E-MAIL					
ri@helbor.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO	18 - CPF	18 - PASSAPORTE			
SIM	344.139.011-34				

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL
01/01/2006	31/12/2006

3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO
01/01/2007	31/12/2007

5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	6 - CÓDIGO CVM
Terco Grant Thornton Auditores Independentes - Soc. Simples	00635-1
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Luiz Cláudio Fontes	331.194.577-87

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO

BVBAAL	BVMESB	BVPR	BVRJ	BVST
BVES	BVPP	BVRG	BOVESPA	

2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO
Balcão não Organizado
3 - TIPO DE SITUAÇÃO
Operacional
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE
1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração

5 - ATIVIDADE PRINCIPAL	6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES
Incorporação, compra e venda de imóveis, administração de loteamentos, intermediação imobiliária.	NÃO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO

Privada Nacional

2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.

X	Ações		Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
	Debêntures Conversíveis em Ações		Notas Promissórias (NP)
	Ações Resgatáveis		BDR
	Partes Beneficiárias		Outros
X	Debêntures Simples	DESCRIÇÃO	
	Bônus de Subscrição		
	Certificado de Investimento Coletivo (CIC)		

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diário Oficial do Estado de SP	SP
02	O Estado de São Paulo	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
10/07/2007	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	Henrique Borenstein	107.102.488-49	02/03/2007	2 anos	3	SIM	30	Presidente do C.A. e Diretor Presidente
02	Henry Borenstein	248.340.628-99	02/03/2007	2 anos	3	SIM	32	Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente
03	Moacir Teixeira da Silva	516.948.168-34	02/03/2007	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
04	Fernando Sampaio Ferreira Filho	048.285.678-52	02/03/2007	2 anos	2	SIM	23	Conselho de Administração (Suplente)
05	Francisco Andrade Conde	576.752.368-15	02/03/2007	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
06	Décio Tenarello	053.349.008-10	02/03/2007	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
07	Nelson Duarte	220.908.608-63	02/03/2007	2 anos	1		11	Diretor Vice Presidente/ Superintendente
08	Roberval Lanera Toffoli	093.006.028-88	02/03/2007	2 anos	1		19	Diretor Financeiro
09	Fabiana Lex Ghitnic	272.995.368-03	02/03/2007	2 anos	1		19	Diretora de Marketing
10	Carlos Rabello de Oliveira	048.331.138-30	02/03/2007	2 anos	1		19	Diretor Contábil
11	João Pedro Elsing	270.650.220-72	02/03/2007	2 anos	1		19	Diretor Técnico
12	Marcelo Lima Bonanata	145.244.298-32	02/03/2007	2 anos	1		19	Diretor de Vendas
13	Rodrigo Krause dos Santos Rocha	344.139.011-34	23/07/2007	até AGO de 2009	1		12	Diretor de Relações com Investidores

* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE	2 - DATA DO EVENTO	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS	5 - ACORDO DE ACIONISTAS	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO
ACS de Transformação	02/03/2007	5	0	NÃO	NÃO

7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO	ORDINÁRIAS		PREFERENCIAIS		TOTAL	
	10 - QUANTIDADE (Unidade)	11 - PERCENTUAL	12 - QUANTIDADE (Unidade)	13 - PERCENTUAL	14 - QUANTIDADE (Unidade)	15 - PERCENTUAL
NÃO	0	0,00	0	0,00	0	0,00

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
001	Henrique Borenstein	107.102.488-49	Brasileiro	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidedes)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
4.455.461	15,00	0	0,00	4.455.461	15,00			SIM

15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS

001	Henrique Borenstein	107.102.488-49	Brasileiro	
4.455.461	15,00	0	0,00	4.455.461	15,00			SIM

002	Henry Borenstein	248.340.628-99	Brasileiro	
2.298.475	7,74	0	0,00	2.298.475	7,74			SIM

005	Hélio Borenstein S.A. Adm, Part. e Com	52.541.307-0001/01	Brasileira	SP
22.928.165	77,19	0	0,00	22.928.165	77,19	02/03/2007		SIM

997	AÇÕES EM TESOURARIA			
0	0,00	0	0,00	0	0,00			

998	OUTROS			
20.983	0,07	0	0,00	20.983	0,07			

999	TOTAL			
29.703.084	100,00	0	0,00	29.703.084	100,00			

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
005	Hélio Borenstein S.A. Adm, Part. e Com	02/03/2007

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
005001	Henrique Borenstein	107.102.488-49	Brasileiro	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.
64.477.648	87,81	0	0,00	64.477.648	87,81	

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
005002	Maria de Castro Borenstein	037.132.458-00	Brasileira	

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.
8.950.733	12,19	0	0,00	8.950.733	12,19	

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
005999	TOTAL			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.
73.428.381	100,00	0	0,00	73.428.381	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 02/03/2007

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais Mil)	8 - INTEGRALIZADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		29.703.084	89.109	89.109
02	PREFERENCIAIS			0	0	0
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			29.703.084	89.109	89.109

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidedes)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	01/03/2007	89.109	62.009	Reserva de Lucro	62.009.252	1,0000000000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
01	08/10/2007	1,0000000000	3,0000000000	89.109.252	29.703.084

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais Mil)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
0	1.250.000	02/03/2007

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1- ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

06.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - PROVENTO	3 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO EVENTO	4 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	5 - TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL	6 - LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais Mil)	7 - VALOR DO PROVENTO POR AÇÃO	8 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	9 - CLASSE DAS AÇÕES	10 - MONTANTE DO PROVENTO (Reais Mil)	11 - DATA DE INÍCIO DE PAGAMENTO
01	JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO			31/12/2004	18.868	0,0332103321	ORDINÁRIA		900	26/02/2007
02	JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO			31/12/2005	17.750	0,0342066421	ORDINÁRIA		927	26/02/2007

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERSÍVEL	6 - CONVERTE EM	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE			
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		
		0,00	0,00000						

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO)
28/02/2007	25,00

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais Mil)	3 - PERIODICIDADE
NÃO	3.000	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2006

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2005

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2004

4- ITEM	5 - DESCRIÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES	6 - VALOR DO ÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	7 - VALOR DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)	8 - VALOR DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO (Reais Mil)
01	PARTICIPAÇÕES-DEBENTURISTAS	0	0	0
02	PARTICIPAÇÕES-EMPREGADOS	0	0	0
03	PARTICIPAÇÕES-ADMINISTRADORES	0	0	0
04	PARTIC.-PARTES BENEFICIÁRIAS	0	0	0
05	CONTRIBUIÇÕES FDO. ASSISTÊNCIA	0	0	0
06	CONTRIBUIÇÕES FDO. PREVIDÊNCIA	0	0	0
07	OUTRAS CONTRIBUIÇÕES	0	0	0
08	LUCRO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	8.346	8.854	10.163
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1- ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	Incorporação Imobiliária Residencial	98,47
02	Incorporação e Venda de Lages Corporativas	1,53

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

10.02 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

1- ITEM	2 - MATÉRIA PRIMA	3 - IMPORTAÇÃO	4 - VALOR DA IMPORTAÇÃO (Reais Mil)	5 - DISPONÍVEL MERCADO LOCAL	6 - DISPONÍVEL MERCADO EXTERNO
7 - NOME DO FORNECEDOR	8 - TIPO DE FORNECEDOR				9 - % DE FORNECIMENTO SOBRE O TOTAL DAS COMPRAS DA CIA.
01	Aço	NÃO	0	SIM	SIM
Diversos	NÃO LIGADO				12,61
02	Concreto	NÃO	0	SIM	SIM
Diversos	NÃO LIGADO				10,84
04	Terrenos	NÃO	0	SIM	NÃO
Diversos	NÃO LIGADO				18,77

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

10.03 - CLIENTES PRINCIPAIS POR PRODUTOS E/OU SERVIÇOS

1- ITEM	2- ITEM	3 - NOME DO PRODUTO/ NOME DO CLIENTE	4 - % DE PARTICIPAÇÃO DO CLIENTE NA RECEITA LÍQUIDA
001		Incorporação de Imóveis	
001	001	Base de clientes pulverizada	100,00

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.	49.263.189/0001-02

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE				3 - ENDEREÇO				
4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUÍDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO
14 - OBSERVAÇÃO									
01	Sede Social				Av. Vol. Fernando Pinheiro Franco, 515				
Mogi das Cruzes	SP	2,328	1,175	15	SIM	NÃO	SIM	01/07/2002	30/06/2007
Imóvel de propriedade da Hélio Borenstein S.A. - Adm. Part. e Com, nosso acionista controlador.									

- **Informações Trimestrais da Companhia, relativas ao período encerrado em 30 de junho de 2007 (somente informações não incluídas no prospecto)**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02
4 - NIRE		
35.300.340.337		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO
AV. VOL. FERNANDO PINHEIRO FRANCO, 515				CENTRO
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO			5 - UF
08710-500	MOGI DAS CRUZES			SP
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
11	4795-8555	-	-	
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX	
11	4724-8831	-	-	
15 - E-MAIL				
helbor@helbor.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME				
RODRIGO KRAUSE DOS SANTOS ROCHA				
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO
AV. PAULISTA, 1294 - 13º ANDAR - CJ. 13A				CERQUEIRA CESAR
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO			6 - UF
01310-100	SÃO PAULO			SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX
11	3174-1211	-	-	
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX	
11	3285-1330	-	-	
16 - E-MAIL				
ri@helbor.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2007	31/12/2007	2	01/04/2007	30/06/2007	1	01/01/2007	31/03/2007

9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	10 - CÓDIGO CVM
TERCO GRANT THORNTON AUD INDEP SOC SIMPLES	00635-1
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	12 - CPF DO RESP. TÉCNICO
ACYR DE OLIVEIRA PEREIRA	164.235.868-10

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/06/2007	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2007	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/06/2006
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	89.109	89.109	27.100
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	89.109	89.109	27.100
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL INCORPORAÇÃO DE IMOVEIS
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	RCA	06/03/2007	Outros	01/04/2007	ON	0,0046123287

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02087-7	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A	49.263.189/0001-02

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1- ITEM	2 - DATA OA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	01/03/2007	89.109	21.257	Subscrição em Bens ou Créditos	21.257	1,0000000000
02	01/03/2007	89.109	167	Subscrição Particular em Dinheiro	167	1,0000000000
03	01/03/2007	89.109	40.585	Reserva de Lucro	40.585	1,0000000000

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
13/08/2007	

02087-7 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A 49.263.189/0001-02

05.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Vide relatório de comentário do desempenho da Companhia no trimestre "Consolidado"

08.01 – COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO SEMESTRE

A **Helbor Empreendimentos S.A.** incorporadora imobiliária com atuação nos Estados de São Paulo, Goiás, Minas Gerais, Santa Catarina, Bahia e Mato Grosso, e no Distrito Federal (DF), anuncia nesta data os resultados de seu desempenho econômico-financeiro, bem como o relato de seus principais projetos e iniciativas desenvolvidos no 1° semestre de 2007, concluído em 30 de junho. O relatório com os indicadores financeiros e operacionais da Helbor ora apresentado é expresso em reais (R$) e passível de comparação com igual período de 2006.

Destaques relevantes do primeiro semestre de 2007.

- Atingimos no 1S07 um volume total de vendas contratadas de R$ 270,4 MM dos quais R$ 181,8 MM referem-se a parte da Helbor, representando um aumento percentual de 70,80% comparado com as vendas Helbor no 1S06;

- No período houve 4 lançamentos, 01 a menos em comparação com os 5 empreendimentos lançados em igual semestre de 2006. Foram lançados no período 2 empreendimentos residenciais voltados a classe média em São Paulo, 01 residencial voltado a classe média alta em Santos e 01 comercial em Goiânia. O destaque de vendas neste período ficou a cargo do Helbor Trend Jardins empreendimento voltado á classe média localizado na Região da Av.Paulista em São Paulo que foi totalmente escriturado no período de 3 horas. Segue descrição mais detalhada dos empreendimentos lançados no período :

- Helbor Espaço Vida Pacaembu, residencial localizado no bairro da Barra Funda em São Paulo, voltado á classe média, com VGV potencial de R$ 50 milhões, composto de 2 torres de 16 andares, sendo 1 torre de 4 apartamentos por andar e 1 torre de 8 apartamentos por andar, com unidades de 51, 70 e 101 m².
- Helbor Trend Jardins, residencial localizado na Região da Av.Paulista em São Paulo, voltado à classe média, com VGV potencial de R$ 31 milhões, composto por 1 torre com 118 apartamentos de 2 e 3 dormitórios (sendo 1 suíte), com unidades com de 58 e 74 m².
- Residencial Coral Gables, localizado no bairro do Gonzaga em Santos, voltado à classe média-alta, com VGV potencial de R$ 100 milhões, composto por 2 torres de 24 andares com apartamentos de 130 a 159 m².
- Absolut Business Style, empreendimento comercial, a ser construído no Bairro Setor Bueno em Goiânia, com VGV potencial de R$ 28 milhões, composto por 1 torre de 24 pavimentos com 214 salas comerciais e 08 lojas localizadas no pavimento térreo, unidades com metragem média de 36m2.

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

- Foram adquiridos 7 terrenos (2 em São Paulo –SP, 1 em Santos, 1 em Campinas-SP, 1 em São Bernardo–SP, 1 em São José dos Campos–SP e 01 em Guarulhos-SP), com potencial de VGV de R$ 522 milhões. Os terrenos destinam-se a lançamentos futuros, com base em análise criteriosa do mercado, segundo os padrões e critérios de atuação da Helbor em outros empreendimentos bem-sucedidos.

- Estabelecemos parceria com a Construtora Camillotti para o lançamento ainda no 2° semestre de 2007 em Joinville do primeiro residencial da Helbor em Santa Catarina, (duas torres e 69 apartamentos de quatro dormitórios, com uma completa área de lazer, esporte e recreação), em Joinville, num terreno com 3,6 mil m², com VGV potencial de R$ 35 milhões.

Indicadores Operacionais e Financeiros

Indicadores Operacionais			
Lançamentos	**1S07**	**1S06**	**Variação %**
Numero de Lançamentos	4	5	-20%
Total de unidades Lançadas (100%)	724	320	126,25%
VGV Lançado Total (100%)	200.803	172.306	16,54%
VGV Lançado (% Helbor)	147.126	103.754	41,80%
Participação Helbor	73,27%	60,21%	13,06 p.p.
Vendas			
Numero de unidades Totais (100%)	969	431	124,83%
Numero de unidades (% Helbor)	752	336	123,81%
Vendas Contratadas Totais (100%)	270.492	158.370	70.80%
Vendas Contratadas (% Helbor)	181.823	107.415	69.27%
Participação Helbor	67,22%	67,83%	-0,61 p.p.
Banco de Terrenos			
VGV Potencial Total - (100%)	1,891,775		
VGV Potencial (% Helbor)	1,345,952		
Participação Helbor	71,15%		

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Ìndicadores Financeiros		Pro Forma	
	1S07	1S06	Var.%
Receita Líquida	113.039	64.267	75,89%
Lucro Bruto	34.585	21.141	63,59%
Margem Bruta	30,60%	32,90%	-2,30 p.p
EBITDA	20.503	11.797	73,80%
Margem EBITDA	18,14%	18,36%	-0,22 p.p
Lucro Líquido	13.928	8.019	73,69%
Margem Líquida	12,32%	12,48%	-0.16 p.p
Receitas a Apropriar	277.770	147.445	88,39%
Custos a Apropriar	(182.232)	(102.451)	77,87%
Resultado a Apropriar	95.538	44.994	112,33%
Margem a Apropriar	34,39%	30,52%	3.87 p.p
Despesas Comerciais a Apropriar	(17.401)	(9.012)	93,09%

Lançamentos

Absolut Business Style, lançado em Abr/2007 na cidade de Goiânia, é o nosso terceiro empreendimento comercial –nesta Cidade, dando continuidade a nossa estratégia de desenvolvimento de produtos voltados ao segmento comercial, segmento este que vem ao longo do tempo apresentando uma forte retomada de mercado, tendo atingido um percentual de vendas de 40% em 60 dias de comercialização.

Helbor Espaço Vida Pacaembu, lançado em Maio/2007 na cidade de São Paulo, teve em pouco mais de 30 dias 65% de suas unidades escrituradas sendo comercializado a um preço de venda por m2 acima do valor praticado na região, o sucesso de vendas obtido caracteriza-se principalmente pela diferenciação e diversificação do produto com unidades de 51 a 101m2, sua excelente infra-estrutura de Lazer além se sua localização estratégica, dando continuidade ao sucesso obtido nesta região lançaremos no 2°. semestre deste ano um produto compacto localizado na Rua Tagipuru.

Residencial Coral Gables, lançado Maio/2007 na Cidade de Santos, teve 30% de suas unidades escrituradas em pouco mais de 30 dias podendo ser considerado um excelente resultado levando-se em conta a velocidade de vendas do mercado local, trata-se do primeiro conceito de condomínio clube no Bairro do Gonzaga (O bairro mais desejado

pelos Santistas), e com projeto que previlegia a área social dos Apartamentos com uma ampla varanda Gourmet o que o diferencia dos padrões locais.

Helbor Trend Jardins, lançado em Junho/2007 na cidade de São Paulo, é considerado atualmente como referencia de mercado pelo sucesso alcançado em seu lançamento tendo suas 118 unidades totalmente escrituradas no período de 3 horas, tal resultado é devido ao produto compacto localizado em uma região previlegiada no entorno da Av.Paulista.

Estabelecemos ainda parceria com a Construtora Camillotti para o lançamento ainda no 2° semestre de 2007 em Joinville do primeiro residencial da Helbor em Santa Catarina, (duas torres e 69 apartamentos de quatro dormitórios, com uma completa área de lazer, esporte e recreação), em Joinville, num terreno com 3,6 mil m², com VGV potencial de R$ 35 milhões, dando continuidade á esta parceria estamos adquirindo um área de aproximadamente 3.5 mil m² na Cidade de Cuiabá/ MT, fortalecendo ainda mais nossa expansão geográfica.

Vendas

Atingimos no primeiro semestre de 2007 o volume total de vendas contratadas de R$ 270,4 milhões, independente de nossa participação no empreendimento, representando um aumento de 70,80% em relação ao mesmo período de 2006. O volume de nossas vendas foi de R$ 181,8 milhões, 69,27% maior do que o registrado no mesmo período de 2006 que foi de R$ 107,4 milhões. Este aumento em nossa vendas ocorreu principalmente devido ao excelente desempenho de vendas de nosso empreendimentos Esplanada Life Club localizado em São José dos Campos, Espaço Vida Pacaembu e Trend Jardins em São Paulo, assim como nosso empreendimento comercial New Business Style localizado em Goiânia.

As tabelas abaixo apresentam informações das vendas por segmento e região de atuação :

1o.Semestre de 2007			
Vendas Contratadas			
Vendas por Região	Vendas (% Helbor)	% s/Total	Unidades (% Helbor)
Região Sudeste - SãoPaulo	111,077	61.09%	349
Região Sudeste-Litoral e Interior	55,850	30.72%	254
Região Centro-Oeste - Goiânia	14,897	8.19%	149
	181,824	100%	752

1o.Semestre de 2006			
Vendas Contratadas			
Vendas por Região	Vendas (% Helbor)	% s/Total	Unidades (% Helbor)
Região Sudeste – SãoPaulo	83,617	77.84%	258
Região Sudeste-Litoral e Interior	18,074	16.83%	55
Região Centro-Oeste – Goiânia	5,724	5.33%	23
	107,415	100.00%	336

02087-7 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A 49.263.189/0001-02

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Vendas por Faixa de Preço	Vendas (% Helbor)	Participação s/ o Total	Unidades (% Helbor)
MÉDIA	96,198	52.91%	455
MÉDIA ALTA	52,139	28.68%	121
ALTA	18,335	10.08%	13
COMERCIAL	12,015	6.61%	128
MÉDIA BAIXA	3,136	1.72%	34
	181,824	100.00%	752

Vendas por Faixa de Preço	Vendas (% Helbor)	Participação s/ o Total	Unidades (% Helbor)
MÉDIA ALTA	54,544	50.78%	139
MÉDIA	33,760	31.43%	133
ALTA	12,549	11.68%	12
MÉDIA BAIXA	5,944	5.53%	47
COMERCIAL	618	0.58%	5
	107,415	100.00%	336

(1) Média Baixa – Faixa de Preço até R$ 170 mil
(2) Média – Faixa de preço de R$ 170 mil a R$ 370 mil
(3) Média Alta – Faixa de preço R$ 371 mil a R$ 900 mil
(4) Alta – Faixa de Preço acima de R$ 900 mil

Vendas por Região	R$ mil - (% Helbor)				No. de Unidades - (% Helbor)		
	1S07	1S06	%Variação		1S07	1S06	%Variação
Região Sudeste - SãoPaulo	111,077	83,617	32,84%		349	258	35,27%
Região Sudeste - Litoral e Interior	55,850	18,074	209,01%		254	55	361,82%
Região Centro-Oeste - Goiânia	14,896	5,723	160,28%		149	23	547,83%
	181,823	107,414	69,27%		752	336	123,81%

Vendas por Faixa de Preço	R$ mil - (% Helbor)				Numero de Unidades - (% Helbor)		
	1S07	1S06	%Variação		1S07	1S06	%Variação
MÉDIA BAIXA	3,136	5,944	-47,24%		34	47	-27,66%
MÉDIA	96,198	33,758	184,96%		455	133	242,11%
MÉDIA ALTA	52,139	54,544	-4,41%		122	139	-12,23%
ALTA	18,335	12,550	46,10%		13	12	8,33%
COMERCIAL	12,015	618	1,844%		128	5	2,460%
	181,823	107,414	69,27%		752	336	123,81%

(1) Média Baixa – Faixa de Preço até R$ 170 mil
(2) Média – Faixa de preço de R$ 170 mil a R$ 370 mil
(3) Média Alta – Faixa de preço R$ 371 mil a R$ 900 mil
(4) Alta – Faixa de Preço acima de R$ 900 mil

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

No primeiro semestre de 2007, nossas vendas contratadas no mercado de São Paulo – Região Sudeste representaram 61,09%% da totalidade das vendas contra 77,84% verificada no mesmo período do ano anterior, um decréscimo de 16.75 p.p que reforça nossa estratégia de diversificação geográfica para outros mercados.

Terrenos

No 1° semestre de 2007 a Helbor adquiriu terrenos para incorporação de empreendimentos residenciais em São Paulo, Santos (SP),Campinas (SP), São Bernardo(SP), São José dos Campos (SP) e Guarulhos (SP), com um VGV potencial de R$ 522 milhões. E temos compromissados 14 terrenos no montante R$ 602 milhões nos municípios de São José dos Campos (SP), Campinas (SP), Taubaté (SP), Santos (SP), São Paulo (SP), Salvador (BA) e Cuiabá (MT). Somado ao estoque de terrenos já existente, chega-se ao VGV potencial de R$ 1,892 bilhão, sendo R$ 1,346 bilhão correspondente à participação da Helbor. Dada a característica dos terrenos aliado a nossa agilidade, estimamos que boa parte destes terrenos possam ser viabilizados para lançamento dos empreendimentos até o primeiro semestre de 2008.

Estoque de Terrenos

Por Região	VGV Potencial Total (100%)	VGV Potencial (% Helbor)	% s/ Total (2)
Região Sudeste - Litoral e Interior (1)	1,368,738	993,731	**74%**
Região Sudeste - São Paulo – SP	377,936	271,211	**20%**
Região Centro - Oeste – Goiânia e Brasília	76,910	36,397	**3%**
Região Sul - Joinville – SC	35,056	28,045	**2%**
Região Nordeste – Salvador – BA	33,135	16,567	**1%**
	1,891,775	**1,345,952**	**100%**

(1) Região Sudeste – Litoral e Interior compreende os municípios de Santos, Santana de Parnaíba, Guarulhos, Campinas, Mogi das Cruzes, São José dos Campos,São Bernardo do Campo e Taubaté.
(2) % S/ Total do VGV Potencial (% Helbor)

Indicadores Financeiros		Pro Forma	

02087-7 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A 49.263.189/0001-02

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

	1S07	1S06	Var.%
Receita Liquida	113.039	64.267	75,89%
Custo das Vendas	(78.454)	(43.126)	81,92%
Margem Bruta	30,60%	32,90%	-2,30 p.p
Desp.Gerais e Adm.	(6.888)	(5.806)	18,64%

Receita Liquida

A receita liquida no 1S07 atingiu R$ 113,0 milhões representando um crescimento de 75,89% em relação aos R$ 64,2 milhões registrados no mesmo período de 2006, refletindo o aumento da evolução física e financeira das obras de empreendimentos lançados em períodos anteriores.

Custo das Vendas

O custo das vendas no 1S07 atingiu R$ 78,4 milhões representando um crescimento de 81,92% em relação aos R$ 43,1 milhões do mesmo período de 2006, aumento este decorrente principalmente da evolução das obras.

Margem Bruta

A margem bruta do 1S07 foi de 30,60%, representando uma redução de 2,30% em relação ao 1ST06 que foi de 32,90%.

Despesas Gerais e Administrativas

Nossas despesas gerais e administrativas aumentaram R$1,1 milhões, ou 18,64%, passando de R$5,8 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$6,9 milhões no mesmo período de 2007, principalmente em função do aumento: (i) de despesas com pessoal/honorários de diretoria, no montante de R$0,3 milhão; (ii) do custo de serviços com terceiros no montante de R$0,5 milhão, relativos a advogados e consultores; e (iii) das despesas legais tais como publicações, registros e taxas, no montante de R$0,2 milhão, todos diretamente relacionados com o nosso processo de reestruturação societária e com esta Oferta. Nossas despesas gerais e administrativas representaram 9,03% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, enquanto, no mesmo período de 2007, representaram 6,09%, como resultado do aumento de vendas em valor superior ao aumento de nossas despesas gerais e administrativas.

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

EBITDA

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro antes do imposto de renda e contribuição social para o EBITDA nos semestres findos em 30 de junho de 2007 e 2006 ::

EBITDA	1S07	Pro Forma 1S06	Var.%
Lucro antes do IR e contribuição social	19.440	10.957	77,42%
(+) Resultado Financeiro	983	774	27,00%
(+) Depreciação e Amortização	115	92	25,00%
(-) Resultado não operacional	(35)	(26)	34,62%
EBITDA	20.503	11.797	73,80%
EBITDA Margem Ebitda (%)	18,14%	18,36%	-0,22p.p.

O EBITDA do semestre totalizou R$ 20,5 milhões, 73,80% maior na comparação com o mesmo período de 2006, representando 18,14% da receita liquida do período. A queda percentual de 0,22% deveu-se principalmente ao aumento do custo derivado do crescimento de obras em construção e os gastos com honorários advocatícios relativos à reestruturação societária da empresa e preparação para futura abertura de capital.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O valor total de IRPJ e de CSLL aumentou R$2,8 milhões, ou 137,22%, passando de R$2,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006 para R$4,8 milhões no mesmo período de 2007, em função da apropriação dos impostos diferidos, devido à evolução financeira das obras ser superior ao prazo de recebimento, que é a base para pagamento dos impostos.

Lucro Líquido

O lucro liquido, no semestre findo em 30 de junho de 2007, foi de R$ 13,9 milhões representando um aumento de 73,69% em relação aos R$ 8,0 milhões alcançados no mesmo período de 2006. A margem liquida foi de 12,32%, 0,16 p.p., abaixo da margem liquida do mesmo período do ano anterior.

Contas a Receber

02087-7 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A 49.263.189/0001-02

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Contas a Receber	1S07	Pro Forma 1S06	Var.%
Receita de vendas a receber	137.961	88.052	56,68%
Curto Prazo	47.288	25.020	89,00%
Longo Prazo	90.673	63.032	43,85%

Endividamento

Endividamento	1S07	Pro Forma 1S06	Var.%
Empréstimos -moeda estrangeira	1.930	3.612	-46,57%
Financiamentos -moeda nacional (SFH)	27.375	19.358	41,41%
Empréstimos - moeda nacional	21.359	8.855	141,21%
Empréstimos – Cauções	1.463	3.109	-52,93%
Total	52.127	34.934	49,22%
Curto Prazo	30.741	18.318	67,82%
Longo Prazo	21.386	16.616	28,71%

Em 30 de junho de 2007, o saldo total de nosso endividamento era de R$ 52,1 milhões, representando um acréscimo de 49,22% em comparação ao R$ 34,9 milhões do 1S06. Esse acréscimo de dívida decorre principalmente da retomada de obtenção de financiamentos de recursos para o custeio de obras no âmbito do sistema financeiro de habitação (SFH). Além disso, tomamos recursos para capital de giro para fazer frente às necessidades normais de caixa da empresa.

Eventos Subsequentes

Em agosto de 2007, realizamos a distribuição pública de debênture de lote único e indivisível, no valor de R$150 milhões_em série única, que será subscrita pelo Banco Bradesco S/A, com data de emissão de 02 de Julho de 2007.
A debênture será simples, não conversível em ação, nominativa e escritural.
O prazo de vencimento da debênture será de 7 anos a contar da data de sua emissão, vencendo-se, portanto, em 02 de julho de 2014 ("Data de Vencimento"), sua amortização será semestral, após o término de carência de 02 anos, contados da data de emissão.

02087-7 HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A 49.263.189/0001-02

08.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

A debênture renderá juros correspondentes a 106,50% da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo ("Taxas DI") ("Remuneração"), calculadas e divulgadas pela CETIP, base 252 dias úteis, incidentes sobre o valor nominal unitário da debênture, a partir da data de emissão, e pagos semestralmente, sempre no dia 02 dos meses janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 02 de Janeiro de 2008 e o último na data de vencimento.

A debênture terá garantia fidejussória prestada pelo Sr..Henrique Borenstein ("Garantidor") segundo o qual, o Garantidor obrigou-se perante o debenturista, na qualidade de principal pagador e devedor solidário, a cumpri todas e quaisquer obrigações da Emissora.

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- Demonstrações Contábeis da Companhia (individual e consolidado) relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004, e Parecer dos Auditores Independentes
- Demonstrações Contábeis da Companhia (individual e consolidado) relativo ao trimestre findo em 30 de junho de 2007, e Relatório de Revisão Especial
- Demonstrações Contábeis Consolidadas pro forma da Companhia relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, bem como demonstrações contábeis consolidadas oficiais relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **Demonstrações Contábeis da Companhia (individual e consolidado) relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004, e Parecer dos Auditores Independentes**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Helbor Empreendimentos S/A

(atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes

31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004

Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da Helbor Empreendimentos S/A (atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.):

1. Examinamos os balanços patrimoniais (individual e consolidado) da Helbor Empreendimentos S/A (atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.) em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para os exercícios findos nessas datas, as quais foram elaboradas sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da empresa; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e(c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da companhia e da apresentação das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Helbor Empreendimentos S/A (atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.) (individual e consolidado) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para os períodos findos em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa (individual e consolidado), que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a companhia, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nessas demonstrações suplementares, para que estejam adequadamente apresentadas em relação às demonstrações contábeis (individual e consolidado) para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004, tomadas em conjunto.

São Paulo, 05 de Março de 2007.
(09 de Abril de 2007, para efeito da Nota Explicativa nº 24).

Terco Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8

Luiz Cláudio Fontes
Sócio-contador
CRC 1 RJ 032.470/O-9 "T" PR "S" SP

Helbor Empreendimentos S/A

Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro

(Em milhares de Reais)

A T I V O

		Controladora			Consolidado		
	Notas	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
Circulante:							
Disponibilidades	*4*	204	154	1,001	29,663	21,853	21,921
Contas a receber	*5*	2,880	1,149	1,337	42,028	40,377	43,322
Imóveis a comercializar	*6*	3,643	3,524	4,463	105,010	88,623	79,288
Créditos diversos	*7*	548	65	405	9,228	7,734	7,228
Impostos e contribuições a recuperar	-	350	702	644	1,208	2,581	1,948
Despesas com vendas a apropriar	-	59	91	136	14,123	7,703	6,845
Total do ativo circulante		7,684	5,685	7,986	201,260	168,871	160,552
Não circulante:							
Realizável a longo prazo							
Contas a receber	*5*	2,203	2,426	3,552	51,208	45,832	37,128
Partes relacionadas	*18*	3,077	2,545	1,583	-	-	-
Depósitos judiciais	*8*	1,938	1,062	137	3,131	2,752	574
Outros ativos	-	149	101	94	583	202	94
		7,367	6,134	5,366	54,922	48,786	37,796
Permanente							
Investimentos	*9*	74,028	64,493	54,853	-	-	-
Imobilizado	*10*	1,263	938	1,010	1,273	958	1,027
Diferido	-	522	-	-	522	-	-
		75,813	65,431	55,863	1,795	958	1,027
Total do ativo não circulante		83,180	71,565	61,229	56,717	49,744	38,823
Total do ativo		90,864	77,250	69,215	257,977	218,615	199,375

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro

(Em milhares de Reais)

P A S S I V O e P A T R I M Ô N I O L Í Q U I D O

		Controladora			Consolidado		
	Notas	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Circulante:							
Empréstimos e financiamentos	*11*	6,641	7,172	2,273	25,785	18,645	10,828
Fornecedores	*-*	1,613	829	513	6,955	4,153	2,609
Obrigações trabalhistas e tributárias	*12*	1,878	1,437	1,051	4,059	5,511	3,454
Adiantamento de clientes	*13*	-	-	735	6,572	3,813	5,828
Credores por imóveis compromissados	*14*	863	195	1,253	11,843	3,536	12,847
Contas a pagar	*15*	1,800	46	149	5,262	4,320	3,198
Total do passivo circulante		12,795	9,679	5,974	60,476	39,978	38,764
Passivo não circulante:							
Exigível a longo prazo							
Empréstimos e financiamentos	*11*	1,535	3,386	5,911	9,746	13,605	16,454
Impostos e contribuições diferidos	*17*	1,329	1,128	1,340	10,100	9,156	8,631
Credores por imóveis compromissados	*14*	-	-	-	2,620	1,819	-
Partes relacionadas	*18*	6,625	2,045	3,173	6,625	2,045	3,173
Provisão para contingências	*19*	897	1,675	1,407	2,712	3,116	2,317
		10,386	8,234	11,831	31,803	29,741	30,575
Total do passivo não circulante		10,386	8,234	11,831	31,803	29,741	30,575
Participação de minoritários em controladas		-	-	-	98,015	89,559	78,626
Patrimônio líquido:							
Capital social	*20*	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100	27,100
Reserva de lucros		40,583			40,583		
Lucros acumulados		-	32,237	24,310		32,237	24,310
		67,683	59,337	51,410	67,683	59,337	51,410
Total do passivo e patrimônio líquido		90,864	77,250	69,215	257,977	218,615	199,375

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 31 de Dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2006	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Receita operacional bruta						
Com venda de imóveis	3,025	2,309	2,771	141,622	129,972	113,788
Com taxa de administração	7,848	4,627	3,455	-	-	-
Descontos/cancelamentos de vendas	(75)	(450)	(278)	(5,770)	(5,272)	(5,334)
Deduções da receita	(999)	(600)	(541)	(5,455)	(5,421)	(4,238)
Receita operacional líquida	9,799	5,886	5,407	130,397	119,279	104,216
Custos operacionais						
Com venda de imóveis	(1,949)	(175)	(406)	(86,541)	(77,592)	(62,464)
	(1,949)	(175)	(406)	(86,541)	(77,592)	(62,464)
Lucro bruto	7,850	5,711	5,001	43,856	41,687	41,752
Receitas\(despesas) operacionais:						
Despesas gerais e administrativas	(7,276)	(5,055)	(4,165)	(10,440)	(6,882)	(5,961)
Despesas comerciais	(62)	(168)	(94)	(8,240)	(8,605)	(7,139)
Despesas Tributárias	(392)	(640)	(301)	(2,888)	(3,124)	(1,861)
Despesas financeiras	(1,623)	(1,154)	(1,690)	(4,749)	(3,974)	(3,014)
Receitas financeiras	784	1,320	1,228	2,054	2,361	2,177
Outras receitas e (despesas) operacionais	(275)	(130)	(1,301)	162	335	(1,115)
Resultado com equivalência patrimonial	9,407	8,808	10,047	-	-	-
	563	2,981	3,724	(24,101)	(19,889)	(16,913)
Lucro operacional	8,413	8,692	8,725	19,755	21,798	24,839
Resultado não operacional						
Outras receitas e despesas não operacionais	(6)	2	1,785	(144)	178	1,841
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	8,407	8,694	10,510	19,611	21,976	26,680
Imposto de renda e contribuição social	(61)	160	(347)	(3,845)	(3,407)	(3,527)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários em controladas	8,346	8,854	10,163	15,766	18,569	23,153
Participação de minoritários em controladas	-	-	-	(7,420)	(9,715)	(12,990)
Lucro líquido do exercício	8,346	8,854	10,163	8,346	8,854	10,163
Lucro por ação				0.3080	0.3267	0.3750

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de Dezembro

(Em milhares de Reais)

	Capital social	*Reserva de lucros*	*Lucros acumulados*	*Patrimônio líquido*
Saldo em 01 de Janeiro de 2004	27,100		15,047	42,147
Juros sobre capital próprio	-		(900)	(900)
Lucro líquido do exercício	-	-	10,163	10,163
Saldo em 31 de Dezembro de 2004	27,100	-	24,310	51,410
Juros sobre capital próprio	-		(927)	(927)
Lucro líquido do exercício	-	-	8,854	8,854
Saldo em 31 de Dezembro de 2005	27,100	-	32,237	59,337
Lucro líquido do exercício	-	-	8,346	8,346
Destinação dos lucros acumulados para reserva de aumento de capital social		40,583	(40,583)	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2006	27,100	40,583	-	67,683

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações das origens e aplicações de recursos para os exercícios findos em 31 de Dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Origens de recursos						
Das operações						
Lucro líquido do exercício	8,346	8,854	10,163	8,346	8,854	10,163
Itens que não afetam o capital circulante líquido						
Depreciação e amortização	202	141	231	202	143	231
Baixa residual de imobilizado	7	-	425	7	-	425
Provisão para contingências	(778)	268	1,407	(404)	799	2,317
Participação de minoritários no resultado de controladas	-	-	-	7,420	9,715	12,990
Equivalência patrimonial	(9,407)	(8,808)	(10,047)	-	-	-
Recursos originados/(aplicados) nas operações	(1,630)	455	2,179	15,571	19,511	26,126
De terceiros						
Redução do ativo realizável a longo prazo - contas a receber	223	1,126	-	-	-	-
Aumento do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	5,349
Aumento do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos	201	-	432	944	525	2,116
Aumento do passivo exigível a longo prazo - credores por imóveis compromissados	-	-	-	801	1,819	-
Aumento do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas	4,580	-	-	4,580	-	-
Aumento da participação de minoritários em controladas	-	-	-	1,036	1,218	893
	5,004	1,126	432	7,361	3,562	8,358
Total das origens	3,374	1,581	2,611	22,932	23,073	34,484
Aplicações de recursos						
Aumento do ativo realizável a longo prazo - contas a receber	-	-	516	5,376	8,704	676
Aumento do ativo realizável a longo prazo - partes relacionadas	532	962	872	-	-	-
Aumento do ativo realizável a longo prazo - depósitos judiciais	876	925	-	379	2,178	7
Aumento do ativo realizável a longo prazo - outros	48	7	11	381	108	11
Adições do ativo permanente	1,184	901	1,626	1,046	74	361
Redução do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas	-	1,128	478	-	1,128	478
Redução do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos	1,851	2,525	1,793	3,859	2,849	-
Redução do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos	-	212	-	-	-	-
Juros sobre capital próprio		927	900		927	900
Total das aplicações	4,491	7,587	6,196	11,041	15,968	2,433
Variação do capital circulante líquido	(1,117)	(6,006)	(3,585)	11,891	7,105	32,051

	Controladora			Consolidado		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Variação do capital circulante líquido						
Ativo circulante						
No início do exercício	5,685	7,986	16,506	168,871	160,552	114,775
No final do exercício	7,684	5,685	7,986	201,260	168,871	160,552
	1,999	(2,301)	(8,520)	32,389	8,319	45,777
Passivo circulante						
No início do exercício	9,679	5,974	10,909	39,978	38,764	25,038
No final do exercício	12,795	9,679	5,974	60,476	39,978	38,764
	3,116	3,705	(4,935)	20,498	1,214	13,726
Variação do capital circulante líquido	(1,117)	(6,006)	(3,585)	11,891	7,105	32,051

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações suplementares

Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto
para os exercícios findos em 31 de Dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora			Consolidado		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Fluxo operacional						
Das operações						
Lucro líquido do exercício	8,346	8,854	10,163	8,346	8,854	10,163
Depreciação e amortização	202	141	231	202	143	231
Baixa de investimentos - residual	7	-	425	7	-	425
Outros itens que não afetam o caixa	-	-	(5)	-	-	(5)
Provisão para contingências	(778)	268	1,407	(404)	799	2,317
Impostos e contribuições diferidos	201	(212)	432	944	525	2,116
Equivalência patrimonial	(9,407)	(8,808)	(10,047)	-	-	-
Participação de minoritários no resultado de controladas	-	-	-	7,420	9,715	12,990
(Aumento) diminuição de ativos						
Contas a receber	(1,508)	1,314	(344)	(7,027)	(5,759)	(17,524)
Imoveis a comercializar	(119)	939	6,251	(16,387)	(9,335)	(20,822)
Créditos diversos	(483)	340	2,494	(1,494)	(506)	1,333
Impostos e contribuições a recuperar	352	(58)	283	1,373	(633)	(639)
Despesas com vendas a apropriar	32	45	(127)	(6,420)	(858)	(1,003)
Depósitos judiciais	(876)	(925)	-	(379)	(2,178)	(7)
Outras ativos	(48)	(7)	(11)	(381)	(108)	(11)
Aumento (diminuição) de passivos						
Fornecedores	784	316	41	2,802	1,544	449
Obrigações trabalhistas e tributárias	441	386	213	(1,452)	2,057	597
Adiantamento de clientes	-	(735)	(218)	2,759	(2,015)	1,582
Credores por imóveis compromissados	668	(1,058)	(5,541)	9,108	(7,492)	1,474
Contas a pagar	1,754	(103)	3	942	1,122	502
Caixa utilizado nas atividades operacionais	(432)	697	5,650	(41)	(4,125)	(5,832)
Capital dos socios						
Juros sobre capital próprio	-	(927)	(900)	-	(927)	(900)
	-	(927)	(900)	-	(927)	(900)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos						
Adições do ativo investimentos	(128)	(832)	(1,269)	-	-	-
Adições do ativo imobilizado	(534)	(69)	(357)	(524)	(74)	(361)
Adições do ativo diferido	(522)	-	-	(522)	-	-
	(1,184)	(901)	(1,626)	(1,046)	(74)	(361)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos						
Emprestimos e financiamentos	(2,382)	2,374	(1,221)	3,281	4,968	14,476
Participação de minoritários em controladas	-	-	-	1,036	1,218	893
Aumento (diminuição) do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas	4,580	(1,128)	(478)	4,580	(1,128)	(478)
(Aumento) do realizável a longo prazo - partes relacionadas	(532)	(962)	(872)	-	-	-
	1,666	284	(2,571)	8,897	5,058	14,891
Superávit (déficit) de caixa no período	50	(847)	553	7,810	(68)	7,798
Variação da disponibilidade						
Disponibiliadade no início do exercício	154	1,001	448	21,853	21,921	14,123
Disponibilidade no final do exercício	204	154	1,001	29,663	21,853	21,921
	50	(847)	553	7,810	(68)	7,798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis consolidadas para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004

(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

As Sociedades integrantes das demonstrações contábeis consolidadas que estão sendo apresentadas, Helbor Empreendimentos S/A (atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.) e suas Sociedades subsidiárias, descritas na Nota Explicativa nº 9 possuem como atividade preponderante a incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, prestação de serviços de administração de empreendimentos próprios e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, são realizados por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades Simples de Propósito Específico (SPE) e ainda em empreendimentos incorporados em conjunto.

2. Apresentação das principais práticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

O balanço patrimonial de 31 de Dezembro de 2006, individual e consolidado é idêntico ao das demonstrações contábeis oficiais da companhia registradas em seu diário geral.

As demonstrações contábeis consolidadas de 2004 e 2005 foram recalculadas utilizando as práticas contábeis determinadas pela Resolução 963/03 do CFC (Conselho Federal de Contabilidade). Essas demonstrações encontram-se registradas em diários auxiliares da companhia.

2.2. Apuração do resultado

2.2.1. Venda de imóveis

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

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

2.2.2. Taxa de administração

As receitas com taxa de administração são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

2.3. Ativos, circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, classificadas em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

2.4. Provisão para devedores duvidosos

A provisão para devedores duvidosos não foi constituída em relação aos créditos a receber de unidades imobiliárias, tendo em vista que esses créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

2.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

2.6. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado, observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota nº 2.2.1).

2.7. Demais ativos circulantes e de realização a longo prazo

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

2.8. Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos, em sociedades subsidiárias avaliados pelo método da equivalência patrimonial, demais investimentos, quando aplicável, avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de provisão para realização, quando aplicável;
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota nº 10, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

2.9. Passivos, circulante e não circulante

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

2.10. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessa receita.
O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas subsidiárias optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.
Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota nº 17.

2.11. Utilização de estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

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

2.12. Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

2.13. Demonstração do fluxo de caixa - informação complementar

Com o objetivo de propiciar informações adicionais, a companhia está apresentando as demonstrações dos fluxos de caixa, preparadas de acordo com a NPC nº 20 emitida pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON).

3. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações consolidadas, levaram em consideração os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pela Instrução CVM nº 247/96 e compreendem a Helbor Empreendimentos S/A e empresas subsidiárias (individualmente ou sob controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário), relacionadas na Nota nº 9.

As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas em todas as subsidiárias consolidadas e também são uniformes em relação àquelas utilizadas no exercício anterior.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades subsidiárias e coligadas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as sociedades.

Para as Sociedades nas quais a controladora detém mais de 50% e não possui cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações contábeis foram consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as demais Sociedades foram consolidadas de forma proporcional.

4. Disponibilidades

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Caixa	-	-	-	1	6	1
Bancos conta movimento	133	90	1.001	6.431	6.003	14.691
Aplicações financeiras	71	64	-	16.383	13.488	4.755
Títulos imobiliários - CEPAC **(a)**	-	-	-	6.848	2.356	2.474
Total	**204**	**154**	**1.001**	**29.663**	**21.853**	**21.921**

(a) *Títulos adquiridos para serem utilizados em futuras incorporações, os quais estão contabilizados pelo custo de aquisição.*

As demais aplicações financeiras de liquidez imediata são remuneradas a uma taxa média de 1% ao mês.

5. Contas a receber

É composto por:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Promitentes compradores de imóveis **(a)**	5.083	3.575	4.889	93.236	86.209	80.450
Curto prazo	2.880	1.149	1.337	42.028	40.377	43.322
Longo prazo	2.203	2.426	3.552	51.208	45.832	37.128

(a) *Conforme mencionado na Nota nº 2.1, a companhia e suas subsidiárias adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota nº 16;*

Como informação complementar, o saldo de contas a receber (financeiro) em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004, referente à atividade com venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Receita de vendas a receber	5.092	3.575	6.012	300.451	194.513	172.658
Curto prazo	2.889	930	2.168	76.716	64.981	71.849
Longo prazo	2.203	2.645	3.844	223.735	129.532	100.809

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

Os saldos de títulos a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento, já acrescidos de juros até o vencimento final da carteira:

	Individual			***Consolidado***		
Ano de vencimento	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
2006	*-*	*-*	*941*	*-*	*-*	*38.120*
2007	*-*	*638*	*752*	*-*	*40.910*	*29.842*
2008	*415*	*321*	*398*	*81.521*	*44.705*	*13.682*
2009	*283*	*260*	*302*	*48.241*	*16.380*	*9.657*
2010	*239*	*237*	*247*	*28.032*	*12.247*	*5.702*
2011	*220*	*220*	*220*	*18.876*	*7.573*	*2.323*
2012	*220*	*220*	*220*	*15.540*	*4.631*	*513*
Após 2013	*826*	*749*	*764*	*31.525*	*3.086*	*970*
Total	***2.203***	***2.645***	***3.844***	***223.735***	***129.532***	***100.809***

6. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias em construção e terrenos para futuras incorporações, conforme demonstrado a seguir:

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
Loteamentos a comercializar	*7*	*10*	*15*	*7*	*10*	*15*
Terrenos a comercializar	*2.935*	*-*	*-*	*2.935*	*-*	*-*
Imóveis concluídos	*727*	*3.540*	*4.474*	*20.054*	*25.567*	*23.210*
Imóveis em construção	*-*	*-*	*-*	*82.524*	*64.596*	*57.161*
Créditos de PIS e COFINS	*(26)*	*(26)*	*(26)*	*(510)*	*(1.550)*	*(1.098)*
Total	***3.643***	***3.524***	***4.463***	***105.010***	***88.623***	***79.288***

7. Créditos diversos

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Adiantamento a fornecedores	2	-	-	282	658	509
Adiantamento futuros projetos **(a)**	437	-	371	437	-	371
Adiantamento a construtoras **(b)**	-	-	-	4.927	3.937	3.920
Créditos a receber - parceria empreendimento **(c)**	-	-	-	2.781	2.588	2.107
Demais Créditos **(d)**	109	65	34	801	551	321
Total	**548**	**65**	**405**	**9.228**	**7.734**	**7.228**

(a) *Refere-se aos gastos realizados com projetos para futuros empreendimentos;*

(b) *Adiantamentos realizados para as construtoras a título de custeio de obras, os quais são prestadas contas em meses posteriores;*

(c) *Créditos a receber dos parceiros referente a sua participação no financiamento de obras;*

(d) *Valores representados basicamente por adiantamento de comissão de vendas, além de créditos junto a fornecedores, funcionários, cheques em cobrança e cheques a receber.*

8. Depósitos judiciais

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
COFINS	1.938	1.062	137	2.950	2.615	559
Outros	-	-	-	181	137	15
Total	**1.938**	**1.062**	**137**	**3.131**	**2.752**	**574**

A Companhia possui em andamento, processos contra o governo federal decorrentes da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), adicional de 1% e extensão da base de cálculo para as demais receitas, sendo que estes questionam a legalidade do referido acréscimo.

Adicionalmente optou-se por depositar em juízo os valores devidos até o mês de Setembro de 2005 acrescido de multa e juros incorridos.

A partir de Setembro de 2005, a Companhia passou a efetuar os recolhimentos de acordo com a legislação vigente.

Cabe ressaltar, que a Companhia possui provisão constituída no passivo circulante.

Em 15 de Fevereiro de 2007, foi publicada a decisão do processo dando provimento parcial em relação à extensão da base de cálculo da COFINS.

9. Investimentos

a) Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 31 de Dezembro de 2006:

		Informações		*Composição*	
Sociedade Investida	***% Part.***	***Patrimonio Liquido***	***Resultado do Exercicio***	***Investimentos***	***Equivalência***
SCP Residencial Helbor Park	55,11%	-	-	-	(47)
SCP Residencial Helbor Bella Vista	50,00%	323	10	162	5
SCP Edifício Helbor Tower	40,00%	2.199	46	880	18
SCP Residencial Helbor Majestic	50,00%	-	-	-	10
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	35,00%	1.041	(61)	364	(21)
SCP Residencial Helbor Mediterranee	50,00%	292	31	146	15
SCP Residencial Helbor Ville St. Michel	50,00%	-	-	-	(1)
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	40,00%	908	96	363	38
SCP Residencial Helbor Boulevard	49,00%	598	68	293	34
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	50,00%	371	64	186	32
SCP Condomínio Helbor Atlantis	40,00%	168	92	67	36
SCP Helbor Loft Evolution	40,00%	-	-	-	19
SCP Residencial Helbor Grand Bay	35,00%	-	-	-	23
SCP Condomínio Helbor Villagio	35,00%	339	45	119	14
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	45,00%	655	(427)	295	(192)
SCP Edifício Helbor La Reserve	35,00%	335	4	117	2
SCP Residencial Helbor Brooklin	30,00%	-	-	-	32
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	35,00%	2.180	(276)	763	(97)
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	35,00%	53	28	19	10
SCP Helbor Home Flex Premium	40,00%	-	-	-	37

		Informações		Composição	
Sociedade Investida	**% Part.**	**Patrimonio Liquido**	**Resultado do Exercicio**	**Investimentos**	**Equivalência**
Residencial Helbor Home Flex Jardins	40,00%	-	-	-	10
SCP Residencial Helbor Renaissance	30,00%	250	(79)	75	(23)
SCP Helbor Flat Class	40,00%	5.789	92	2.316	37
SCP Piazza San Marco	40,00%	143	(66)	57	(27)
SCP Helbor Modern Life Perdizes	35,00%	1.463	479	512	167
SCP Helbor Grand Palais	55,00%	628	624	345	343
SCP Edifício Absolute	40,00%	1.176	155	470	61
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	40,00%	1.641	283	656	113
SCP Howa	20,00%	5.307	14	1.061	3
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	45,00%	443	18	199	8
SCP Edifício Helbor Classic	55,00%	346	208	190	115
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	25,00%	437	325	109	81
SCP Oscar Freire Home Flex	40,00%	1.054	1.202	422	481
SCP La Unita Company Jardins	66,00%	756	(509)	498	(336)
SCP Edifício Parc D'Orsay	60,00%	1.364	174	818	105
SCP Edifício Palazzo Del Mare	20,00%	1.390	(239)	278	(48)
SCP Il Terrazzo Helbor	60,00%	7.552	2.692	4.530	1.615
SCP Il Terrazzo Company	60,00%	9.596	2.768	5.757	1.661
SCP Residencial Parc Joly	30,00%	2.634	1.303	790	391
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	40,00%	3.820	397	1.528	159
SCP Helbor La Galerie	60,00%	3.389	769	2.033	462
SCP Unique Jardins	60,00%	4.911	415	2.947	249
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	60,00%	2.698	558	1.619	334
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	10,00%	7.658	262	766	26
SCP Condomínio Helbor La Reference	40,00%	4.533	1.078	1.813	431

		Informações		Composição	
Sociedade Investida	***% Part.***	***Patrimonio Liquido***	***Resultado do Exercicio***	***Investimentos***	***Equivalência***
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	10,00%	3.972	615	397	62
SCP Helbor Spazio Club	10,00%	8.373	1.481	837	148
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	35,00%	8.107	314	2.837	110
SCP Ibirapuera Park View	20,00%	3.804	151	761	30
SCP Vero Vila Rica	50,00%	868	(16)	434	(8)
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	30,00%	3.892	171	1.168	51
SCP Sunrise Gonzaga	55,00%	836	7	460	4
SCP Helbor Infinite	50,00%	5.091	(239)	2.546	(121)
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	40,00%	1.768	(38)	707	(15)
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	40,00%	2.224	(313)	890	(125)
SCP Helbor Tendence	60,00%	6.462	(114)	3.877	(68)
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	20,00%	4.001	(49)	800	(10)
SCP Residencial Helbor Acqualife	30,00%	7.379	(321)	2.214	(96)
SCP Tamboré	40,00%	388	(12)	155	(5)
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	75,00%	607	(93)	455	(70)
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	50,00%	1.637	(63)	819	(32)
SCP Av. Epitácio Pessoa	30,00%	2.310	(40)	693	(12)
SCP Rua Pernambuco	30,00%	4.809	(51)	1.443	(15)
SCP Rua Tagipuru	30,00%	943	(7)	283	(2)
SCP Esplanada Life Club	20,00%	5.463	(466)	1.093	(93)
SCP One Residence Service	30,00%	342	(58)	103	(8)
SCP Rua Nova York	40,00%	1.385	(45)	554	(18)
SCP Parque Taquaral	40,00%	929	(21)	372	(9)
SCP Rua Armando Maritan	50,00%	500	-	250	-
SCP Rua São Benedito	60,00%	1.460	(40)	876	(24)

		Informações		*Composição*	
Sociedade Investida	***% Part.***	***Patrimonio Liquido***	***Resultado do Exercicio***	***Investimentos***	***Equivalência***
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	50,00%	1.800	-	900	-
Residencial Comendador Germano Roriz	25,00%	2	(30)	1	(8)
Residencial Reserva dos Buritis	20,00%	294	17	59	3
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	20,00%	615	136	123	27
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	20,00%	3.433	37	687	8
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	20,00%	6.626	1.652	1.325	330
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	30,00%	5.849	1.216	1.755	367
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	25,00%	9.306	1.578	2.327	395
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	25,00%	2.141	1.165	535	291
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	25,00%	7.029	4.363	1.757	409
Hlo Investimentos Ltda.	33,33%	-	-	-	(11)
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	7.390	(109)	1.848	(6)
SCP Residencial La Piazza	22,50%	18.341	4.659	4.127	1.543
Total		***218.816***	***28.080***	***74.028***	***9.407***

b) As informações das movimentações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

i) Movimentação ano de 2004

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Residencial Helbor Park	*55,11%*	196	-	-	(116)	18	**98**
Residencial Helbor Bella Vista	*50,00%*	204	-	(30)	-	35	**209**
Residencial Helbor Garden	*50,00%*	53	-	-	-	3	**56**
Edifício Helbor Tower	*40,00%*	1.073	-	-	-	(17)	**1.056**
Residencial Helbor Majestic	*50,00%*	250	-	(95)	-	31	**186**
Residencial Quintas do Tatuapé	*35,00%*	936	-	(562)	-	185	**559**
Residencial Helbor Mediterranée	*50,00%*	581	-	(178)	-	(15)	**388**
Residencial Helbor Ville St. Michel	*50,00%*	403	-	(318)	-	2	**87**
Helbor Loft Evolution Ii	*40,00%*	1.877	-	(1.400)	-	221	**698**
Residencial Helbor Boulevard	*49,00%*	980	-	(750)	-	138	**368**
Residencial Helbor Ville Versailles	*50,00%*	964	-	(770)	-	107	**301**
Condomínio Helbor Atlantis	*40,00%*	1.143	596	(632)	-	753	**1.860**
Helbor Loft Evolution	*40,00%*	699	-	-	(476)	76	**299**
Residencial Helbor Grand Bay	*35,00%*	1.962	-	(1.715)	-	274	**521**
Residencial Helbor Villaggio	*35,00%*	1.196	-	(319)	(614)	162	**425**
Neoclass Helbor Higienópolis	*45,00%*	585	-	-	-	311	**896**
Edifício Helbor La Reserve	*35,00%*	909	550	(385)	-	823	**1.897**
Residencial Helbor Brooklin	*30,00%*	1.025	-	(989)	-	56	**92**
Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	*35,00%*	619	-	-	-	(11)	**608**
Residencial Helbor Home Flex Moema	*35,00%*	1.418	-	(1.444)	-	228	**202**
Helbor Home Flex Premium	*40,00%*	1.263	120	(240)	-	964	**2.107**
Residencial Helbor Home Flex Jardins	*40,00%*	887	92	(1.009)	-	97	**67**
Residencial Helbor Renaissance	*30,00%*	1.368	204	(1.050)	-	176	**698**
Flat Class (Confort Hotel Uberlândia)	*40,00%*	1.527	1.316	-	-	(295)	**2.548**
S.C.P. Helbor Ville	*25,00%*	121	8	(151)	-	22	**-**
Parc Des Princês	*45,00%*	3.426	360	(3.558)	-	37	**265**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Piazza San Marco	*40,00%*	1.741	-	(1.076)	-	313	**978**
Helbor Modern Life Perdizes	*35,00%*	1.968	336	-	-	879	**3.183**
Helbor Grand Palais	*55,00%*	1.833	83	(743)	-	184	**1.357**
Edifício Absolute	*40,00%*	1.269	848	-	-	275	**2.392**
Loft Evolution Itaim	*40,00%*	1.257	980	-	-	228	**2.465**
Helbor Howa	*20,00%*	1.043	-	-	-	6	**1.049**
Edifício Helbor Home Flex Itaim	*45,00%*	1.264	752	-	-	296	**2.312**
Edifício Helbor Classic	*55,00%*	1.499	286	-	-	1.101	**2.886**
Edifício Helbor Home Flex Style	*25,00%*	586	88	-	-	309	**983**
Oscar Freire Home Flex	*40,00%*	779	204	-	-	181	**1.164**
La Unitá Company Jardins	*66,00%*	1.290	561	(726)	-	753	**1.878**
Edifício Parc D'Orsay	*60,00%*	1.367	42	(480)	-	324	**1.253**
Edifício Palazzo Del Mare	*20,00%*	36	312	-	-	2	**350**
Il Terrazzo Helbor	*60,00%*	411	1.446	-	-	87	**1.944**
Il Terrazzo Company	*60,00%*	171	2.220	-	-	(49)	**2.342**
Helbor Parc Joly	*30,00%*	205	189	(150)	-	(46)	**198**
Condomínio Barão Campo Belo	*40,00%*	317	528	-	-	95	**940**
Helbor La Galerie	*60,00%*	-	3.930	-	-	(70)	**3.860**
Unique Jardins	*60,00%*	-	1.602	-	-	(27)	**1.575**
Espaço E Vida Vila Mariana	*60,00%*	-	540	-	-	(4)	**536**
Edifício Elizabeth By Helbor	*10,00%*	-	360	-	-	(6)	**354**
Condomínio Helbor La Reference	*40,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Edifício Grand Boulevard Jardins	*10,00%*	-	120	-	-	(3)	**117**
Helbor Spazio Club	*10,00%*	-	365	-	-	(5)	**360**
Helbor Atmosphere Campo Belo	*35,00%*	-	1.050	-	-	(10)	**1.040**
Ibirapuera Park View	*20,00%*	-	440	-	-	(8)	**432**
Vero Vila Rica	*50,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Condomínio Helbor Metropolitan	*30,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Sunrise Gonzaga	*55,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Helbor Infinite	*50,00%*	-	-	-	-	-	**-**

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Helbor Resort Reserva Do Mar	*40,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Residencial Helbor Resort Aracaty	*40,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Tendence	*60,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Helbor Espaço Vida Pacaembú	*20,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Residencial Helbor Acqualife	*30,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Sítio Tamboré	*40,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Rua Antonio Carlos (Trend Jardins)	*75,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Helbor Vivere Ibirapuera	*50,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Rua Epitácio Pessoa	*30,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Rua Pernambuco	*30,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Helbor Rua Roque Petrella	*30,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Esplanada Life Club	*20,00%*	-	-	-	-	-	**-**
One Residence Service	*30,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Helbor Rua Pensilvania	*40,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Parque Alto Taquaral	*40,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Rua São Benedito	*50,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Residencial Germano Roriz	*25,00%*	182	-	-	(164)	6	**24**
Reserva Dos Buritis	*20,00%*	156	99	(114)	(62)	180	**259**
Ocean Drive Residence	*20,00%*	282	28	-	-	274	**584**
Park Avenue	*20,00%*	216	294	-	-	225	**735**
Residencial Spazio D'Itália	*20,00%*	-	60	-	-	147	**207**
Casa Blanca Life Style	*30,00%*	-	255	-	-	30	**285**
Trinidad Life Style	*25,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Aton Business Style	*25,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Sol De La Plaza	*25,00%*	-	-	-	-	-	**-**
Residencial La Piazza	*22,50%*	-	771	(450)	-	(1)	**320**
Total dos investimentos		**43.537**	**22.035**	**(19.334)**	**(1.432)**	**10.047**	**54.853**

ii) Movimentação ano de 2005

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Residencial Helbor Park	*55,11%*	**98**	**-**	**-**	**-**	**(16)**	**82**
Residencial Helbor Bella Vista	*50,00%*	**209**	**-**	**-**	**(15)**	**(12)**	**182**
Residencial Helbor Garden	*50,00%*	**56**	**-**	**-**	**(47)**	**(9)**	**-**
Edifício Helbor Tower	*40,00%*	**1.056**	**-**	**(35)**	**(22)**	**(39)**	**960**
Residencial Helbor Majestic	*50,00%*	**186**	**-**	**-**	**(73)**	**(33)**	**80**
Residencial Quintas do Tatuapé	*35,00%*	**559**	**-**	**-**	**(130)**	**9**	**438**
Residencial Helbor Mediterranée	*50,00%*	**388**	**-**	**-**	**(225)**	**27**	**190**
Residencial Helbor Ville St. Michel	*50,00%*	**87**	**-**	**-**	**(80)**	**19**	**26**
Helbor Loft Evolution Ii	*40,00%*	**698**	**-**	**-**	**(248)**	**26**	**476**
Residencial Helbor Boulevard	*49,00%*	**368**	**-**	**-**	**-**	**(14)**	**354**
Residencial Helbor Ville Versailles	*50,00%*	**301**	**-**	**-**	**(115)**	**1**	**187**
Condomínio Helbor Atlantis	*40,00%*	**1.860**	**-**	**(828)**	**(906)**	**34**	**160**
Helbor Loft Evolution	*40,00%*	**299**	**-**	**-**	**(90)**	**(120)**	**89**
Residencial Helbor Grand Bay	*35,00%*	**521**	**-**	**-**	**(438)**	**61**	**144**
Residencial Helbor Villaggio	*35,00%*	**425**	**-**	**-**	**(215)**	**2**	**212**
Neoclass Helbor Higienópolis	*45,00%*	**896**	**-**	**-**	**-**	**921**	**1.817**
Edifício Helbor La Reserve	*35,00%*	**1.897**	**-**	**(1.050)**	**(156)**	**391**	**1.082**
Residencial Helbor Brooklin	*30,00%*	**92**	**-**	**-**	**(47)**	**8**	**53**
Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	*35,00%*	**608**	**18**	**-**	**-**	**(11)**	**615**
Residencial Helbor Home Flex Moema	*35,00%*	**202**	**-**	**-**	**(161)**	**18**	**59**
Helbor Home Flex Premium	*40,00%*	**2.107**	**-**	**(808)**	**(723)**	**32**	**608**
Residencial Helbor Home Flex Jardins	*40,00%*	**67**	**-**	**-**	**(50)**	**(12)**	**5**
Residencial Helbor Renaissance	*30,00%*	**698**	**-**	**(384)**	**(104)**	**52**	**262**
Flat Class (Confort Hotel Uberlândia)	*40,00%*	**2.548**	**-**	**(192)**	**-**	**23**	**2.379**
S.C.P. Helbor Ville	*25,00%*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Parc Des Princes	*45,00%*	**265**	**-**	**-**	**(293)**	**28**	**-**
Piazza San Marco	*40,00%*	**978**	**-**	**(504)**	**(240)**	**44**	**278**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Helbor Modern Life Perdizes	35,00%	3.183	-	(2.223)	(72)	453	1.341
Helbor Grand Palais	55,00%	1.357	1.128	(495)	-	1.310	3.300
Edifício Absolute	40,00%	2.392	160	(1.278)	-	23	1.297
Loft Evolution Itaim	40,00%	2.465	100	(1.030)	-	46	1.581
Helbor Howa	20,00%	1.049	-	(14)	(4)	8	1.039
Edifício Helbor Home Flex Itaim	45,00%	2.312	383	(1.197)	-	729	2.227
Edifício Helbor Classic	55,00%	2.886	-	(1.540)	(682)	198	862
Edifício Helbor Home Flex Style	25,00%	983	25	(410)	-	280	878
Oscar Freire Home Flex	40,00%	1.164	-	-	-	453	1.617
La Unitá Company Jardins	66,00%	1.878	231	-	-	1.403	3.512
Edifício Parc D'Orsay	60,00%	1.253	-	(660)	-	392	985
Edifício Palazzo Del Maré	20,00%	350	130	-	-	332	812
Il Terrazzo Helbor	60,00%	1.944	480	-	-	281	2.705
Il Terrazzo Company	60,00%	2.342	750	-	-	248	3.340
Helbor Parc Joly	30,00%	198	264	-	-	326	788
Condomínio Barão Campo Belo	40,00%	940	160	-	-	(31)	1.069
Helbor La Galerie	60,00%	3.860	60	-	-	(68)	3.852
Unique Jardins	60,00%	1.575	360	-	-	13	1.948
Espaço E Vida Vila Mariana	60,00%	536	840	-	-	(211)	1.165
Edifício Elizabeth By Helbor	10,00%	354	347	-	-	8	709
Condomínio Helbor La Reference	40,00%	-	1.500	-	-	(38)	1.462
Edifício Grand Boulevard Jardins	10,00%	117	285	-	-	(1)	401
Helbor Spazio Club	10,00%	360	300	-	-	15	675
Helbor Atmosphere Campo Belo	35,00%	1.040	1.890	-	-	(28)	2.902
Ibirapuera Park View	20,00%	432	358	-	-	20	810
Vero Vila Rica	50,00%	-	225	-	-	(83)	142
Condomínio Helbor Metropolitan	30,00%	-	885	-	-	(33)	852
Sunrise Gonzaga	55,00%	-	660	-	-	(204)	456

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Helbor Infinite	50,00%	-	1.910	-	-	(19)	1.891
Helbor Resort Reserva do Mar	40,00%	-	360	-	-	(5)	355
Residencial Helbor Resort Aracaty	40,00%	-	360	-	-	(5)	355
Tendence	60,00%	-	1.530	-	-	(14)	1.516
Helbor Espaço Vida Pacaembú	20,00%	-	-	-	-	-	-
Residencial Helbor Acqualife	30,00%	-	-	-	-	-	-
Sítio Tamboré	40,00%	-	-	-	-	-	-
Rua Antonio Carlos (Trend Jardins)	75,00%	-	-	-	-	-	-
Helbor Vivere Ibirapuera	50,00%	-	-	-	-	-	-
Rua Epitácio Pessoa	30,00%	-	-	-	-	-	-
Rua Pernambuco	30,00%	-	-	-	-	-	-
Helbor Rua Roque Petrella	30,00%	-	-	-	-	-	-
Esplanada Life Club	20,00%	-	-	-	-	-	-
One Residence Service	30,00%	-	-	-	-	-	-
Helbor Rua Pensilvania	40,00%	-	-	-	-	-	-
Parque Alto Taquaral	40,00%	-	-	-	-	-	-
Rua São Benedito	50,00%	-	-	-	-	-	-
Residencial Germano Roriz	25,00%	24	-	-	(13)	(4)	7
Reserva Dos Buritis	20,00%	259	-	-	(185)	-	74
Ocean Drive Residence	20,00%	584	-	(208)	(168)	99	307
Park Avenue	20,00%	735	492	-	-	498	1.725
Residencial Spazio D'Itália	20,00%	207	310	-	-	404	921
Casa Blanca Life Style	30,00%	285	-	-	-	173	458
Trinidad Life Style	25,00%	-	688	-	-	112	800
Aton Business Style	25,00%	-	177	-	-	69	246
Sol De La Plaza	25,00%	-	-	-	-	589	589
Residencial La Piazza	22,50%	320	1.523	-	-	(361)	1.482
Hlo Investimentos Ltda.	33,33%	-	301	-	-	1	302
Total dos investimentos		54.853	19.190	(12.856)	(5.502)	8.808	64.493

iii) Movimentação de 2006

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Residencial Helbor Park	*55,11%*	**82**	**-**	**-**	**(35)**	**(47)**	**-**
Residencial Helbor Bella Vista	*50,00%*	**182**	**-**	**-**	**(25)**	**5**	**162**
Residencial Helbor Garden	*50,00%*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Edifício Helbor Tower	*40,00%*	**960**	**-**	**(22)**	**(77)**	**18**	**879**
Residencial Helbor Majestic	*50,00%*	**80**	**-**	**-**	**(90)**	**10**	**-**
Residencial Quintas Do Tatuapé	*35,00%*	**438**	**19**	**-**	**(70)**	**(21)**	**366**
Residencial Helbor Mediterranée	*50,00%*	**190**	**-**	**-**	**(60)**	**15**	**145**
Residencial Helbor Ville St. Michel	*50,00%*	**26**	**36**	**(35)**	**(26)**	**(1)**	**-**
Helbor Loft Evolution Ii	*40,00%*	**476**	**-**	**-**	**(150)**	**38**	**364**
Residencial Helbor Boulevard	*49,00%*	**354**	**10**	**-**	**(105)**	**34**	**293**
Residencial Helbor Ville Versailles	*50,00%*	**187**	**-**	**-**	**(33)**	**32**	**186**
Condomínio Helbor Atlantis	*40,00%*	**160**	**4**	**(4)**	**(130)**	**36**	**66**
Helbor Loft Evolution	*40,00%*	**89**	**-**	**-**	**(108)**	**19**	**-**
Residencial Helbor Grand Bay	*35,00%*	**144**	**-**	**-**	**(167)**	**23**	**-**
Residencial Helbor Villaggio	*35,00%*	**212**	**-**	**-**	**(107)**	**14**	**119**
Neoclass Helbor Higienópolis	*45,00%*	**1.817**	**-**	**(585)**	**(746)**	**(192)**	**294**
Edifício Helbor La Reserve	*35,00%*	**1.082**	**-**	**-**	**(966)**	**2**	**118**
Residencial Helbor Brooklin	*30,00%*	**53**	**-**	**-**	**(85)**	**32**	**-**
Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	*35,00%*	**615**	**245**	**-**	**-**	**(97)**	**763**
Residencial Helbor Home Flex Moema	*35,00%*	**59**	**-**	**-**	**(51)**	**10**	**18**
Helbor Home Flex Premium	*40,00%*	**608**	**-**	**-**	**(645)**	**37**	**-**
Residencial Helbor Home Flex Jardins	*40,00%*	**5**	**-**	**-**	**(15)**	**10**	**-**
Residencial Helbor Renaissance	*30,00%*	**262**	**-**	**-**	**(164)**	**(23)**	**75**
Flat Class (Confort Hotel Uberlândia)	*40,00%*	**2.379**	**-**	**(100)**	**-**	**37**	**2.316**
S.C.P. Helbor Ville	*25,00%*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Parc Des Princês	*45,00%*	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Piazza San Marco	40,00%	278	-	(194)	-	(27)	57
Helbor Modern Life Perdizes	35,00%	1.341	-	-	(998)	167	510
Helbor Grand Palais	55,00%	3.300	-	(1.695)	(1.603)	343	345
Edifício Absolute	40,00%	1.297	-	(888)	-	61	470
Loft Evolution Itaim	40,00%	1.581	-	(1.038)	-	113	656
Helbor Howa	20,00%	1.039	20	-	(1)	3	1.061
Edifício Helbor Home Flex Itaim	45,00%	2.227	-	(1.197)	(838)	8	200
Edifício Helbor Classic	55,00%	862	-	-	(787)	115	190
Edifício Helbor Home Flex Style	25,00%	878	-	(253)	(596)	81	110
Oscar Freire Home Flex	40,00%	1.617	-	(964)	(712)	481	422
La Unitá Company Jardins	66,00%	3.512	-	(1.254)	(1.424)	(336)	498
Edifício Parc D'Orsay	60,00%	985	-	(270)	-	105	820
Edifício Palazzo Del Mare	20,00%	812	-	(486)	-	(48)	278
Il Terrazzo Helbor	60,00%	2.705	750	(540)	-	1.615	4.530
Il Terrazzo Company	60,00%	3.340	1.128	(372)	-	1.661	5.757
Helbor Parc Joly	30,00%	788	135	(524)	-	391	790
Condomínio Barão Campo Belo	40,00%	1.069	300	-	-	159	1.528
Helbor La Galerie	60,00%	3.852	-	(2.280)	-	462	2.034
Unique Jardins	60,00%	1.948	750	-	-	249	2.947
Espaço E Vida Vila Mariana	60,00%	1.165	120	-	-	334	1.619
Edifício Elizabeth By Helbor	10,00%	709	30	-	-	26	765
Condomínio Helbor La Reference	40,00%	1.462	220	(300)	-	431	1.813
Edifício Grand Boulevard Jardins	10,00%	401	-	(65)	-	62	398
Helbor Spazio Club	10,00%	675	15	-	-	148	838
Helbor Atmosphere Campo Belo	35,00%	2.902	-	(175)	-	110	2.837
Ibirapuera Park View	20,00%	810	40	(120)	-	30	760
Vero Vila Rica	50,00%	142	300	-	-	(8)	434
Condomínio Helbor Metropolitan	30,00%	852	264	-	-	51	1.167

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Sunrise Gonzaga	55,00%	456	-	-	-	4	460
Helbor Infinite	50,00%	1.891	775	-	-	(121)	2.545
Helbor Resort Reserva Do Mar	40,00%	355	368	-	-	(15)	708
Residencial Helbor Resort Aracaty	40,00%	355	660	-	-	(125)	890
Tendence	60,00%	1.516	2.430	-	-	(68)	3.878
Helbor Espaço Vida Pacaembú	20,00%	-	810	-	-	(10)	800
Residencial Helbor Acqualife	30,00%	-	2.310	-	-	(96)	2.214
Sítio Tamboré	40,00%	-	160	-	-	(5)	155
Rua Antonio Carlos (Trend Jardins)	75,00%	-	525	-	-	(70)	455
Helbor Vivere Ibirapuera	50,00%	-	850	-	-	(32)	818
Rua Epitácio Pessoa	30,00%	-	705	-	-	(12)	693
Rua Pernambuco	30,00%	-	1.458	-	-	(15)	1.443
Helbor Rua Roque Petrella	30,00%	-	285	-	-	(2)	283
Esplanada Life Club	20,00%	-	1.186	-	-	(93)	1.093
One Residence Service	30,00%	-	120	(9)	-	(8)	103
Helbor Rua Pensilvania	40,00%	-	572	-	-	(18)	554
Parque Alto Taquaral	40,00%	-	380	-	-	(9)	371
Rua Armando Maritan	50,00%	-	250	-	-	-	250
Rua São Benedito	60,00%	-	900	-	-	(24)	876
Rua Pastor Fritz Buhler	50,00%	-	900	-	-	-	900
Residencial Germano Roriz	25,00%	7	-	-	-	(8)	(1)
Reserva Dos Buritis	20,00%	74	-	(18)	-	3	59
Ocean Drive Residence	20,00%	307	-	(210)	-	27	124
Park Avenue	20,00%	1.725	360	(1.406)	-	8	687
Residencial Spazio D'Itália	20,00%	921	515	(440)	-	330	1.326
Casa Blanca Life Style	30,00%	458	929	-	-	367	1.754
Trinidad Life Style	25,00%	800	1.134	-	-	395	2.329
Aton Business Style	25,00%	246	-	-	-	291	537

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Sol De La Plaza	*25,00%*	**589**	**756**	**-**	**-**	**409**	**1.754**
Residencial La Piazza	*22,50%*	**1.482**	**1.595**	**(494)**	**-**	**1.543**	**4.126**
Hlo Investimentos Ltda.	*33,33%*	**302**	**-**	**(292)**	**-**	**(11)**	**(1)**
Helbaaco Empr. Imobiliários Ltda.	*25,00%*	**-**	**1.853**	**-**	**-**	**(6)**	**1.847**
Total dos investimentos		**64.493**	**27.172**	**(16.230)**	**(10.814)**	**9.407**	**74.028**

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

As demonstrações contábeis das Sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora, descritas na Nota nº 2, quando aplicável.

c) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades sob controle comum em 31 de dezembro de 2006:

		Ativo			**Passivo e Patrimônio Líquido**				**Resultado do exercício**						
Descrição	**% Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do Exercicio**	**Receita Líquida**	**Custos**	**Despesas Operacionais**	**Resultado Financeiro**	**Outras Receitas e Despesas**	**Imposto de Renda e Contribuição Social**	**Total**
SCP Residencial Helbor Bella Vista	50,00%	440	-	-	89	27	323	10	12	-	(3)	1	-	-	10
SCP Edifício Helbor Tower	40,00%	2.578	154	-	489	44	2.199	46	615	(236)	(189)	(126)	-	(18)	46
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	35,00%	1.587	138	-	479	205	1.041	(61)	(117)	109	(35)	(17)	-	(1)	(61)
SCP Residencial Helbor Mediterranee	50,00%	330	146	-	140	44	292	31	51	-	(13)	(5)	-	(2)	31
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	40,00%	754	414	-	74	186	908	96	463	(201)	(146)	(5)	-	(15)	96
SCP Residencial Helbor Boulevard	49,00%	667	277	-	196	151	598	68	153	(48)	(19)	(13)	-	(5)	68
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	50,00%	809	256	-	442	252	371	64	132	-	(23)	(39)	-	(6)	64
SCP Condomínio Helbor Atlantis	40,00%	176	132	-	37	104	168	92	210	(83)	(27)	(3)	-	(5)	92
SCP Condomínio Helbor Villagio	35,00%	319	474	-	172	283	339	45	170	(35)	(40)	(43)	-	(7)	45

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	% Part.	Circulante	Realizável	Permanente	Circulante	Exigível	PL	Resultado do Exercicio	Receita Líquida	Custos	Despesas Operacionais	Resultado Financeiro	Outras Receitas e Despesas	Imposto de Renda e Contribuição Social	Total
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	45,00%	370	425	-	33	108	655	(427)	1.435	(1.458)	(200)	(112)	-	(92)	(427)
SCP Edifício Helbor La Reserve	35,00%	135	314	-	13	101	335	4	252	(186)	(55)	7	-	(14)	4
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	35,00%	2.493	207	-	486	34	2.180	(276)	525	(340)	(447)	(2)	-	(12)	(276)
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	35,00%	174	54	-	52	123	53	28	56	-	(15)	(10)	-	(3)	28
SCP Residencial Helbor Renaissance	30,00%	351	48	-	62	88	250	(79)	(198)	156	(36)	2	-	(3)	(79)
SCP Helbor Flat Class	40,00%	5.998	15	-	212	12	5.789	92	394	(37)	(89)	(150)	-	(26)	92
SCP Piazza San Marco	40,00%	265	68	-	55	135	143	(66)	(82)	50	(31)	(4)	-	1	(66)
SCP Helbor Modern Life Perdizes	35,00%	713	991	-	39	201	1.463	479	1.260	(569)	(198)	31	-	(45)	479
SCP Helbor Grand Palais	55,00%	652	93	-	17	99	628	624	2.935	(1.892)	(308)	16	-	(127)	624
SCP Edifício Absolute	40,00%	961	631	-	196	219	1.176	155	1.742	(1.251)	(273)	(18)	-	(45)	155
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	40,00%	1.324	484	-	72	95	1.641	283	3.153	(2.456)	(344)	11	-	(81)	283
SCP Howa	20,00%	5.357	-	-	50	-	5.307	14	155	-	(115)	(21)	-	(5)	14
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	45,00%	425	370	-	246	105	443	18	320	(112)	(167)	4	-	(27)	18
SCP Edifício Helbor Classic	55,00%	228	428	-	84	225	346	208	727	(405)	(69)	(22)	-	(23)	208
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	25,00%	266	258	-	9	78	437	325	1.278	(804)	(132)	51	-	(68)	325
SCP Oscar Freire Home Flex	40,00%	637	848	-	311	119	1.054	1.202	5.779	(3.623)	(558)	(170)	-	(226)	1.202
SCP La Unita Company Jardins	66,00%	510	409	-	76	87	756	(509)	531	(794)	(162)	(59)	-	(25)	(509)
SCP Edifício Parc D'Orsay	60,00%	2.017	-	-	593	60	1.364	174	2.637	(1.776)	(362)	(188)	-	(137)	174
SCP Edifício Palazzo Del Mare	20,00%	1.092	437	-	8	131	1.390	(239)	866	(648)	(244)	(172)	-	(41)	(239)
SCP Il Terrazzo Helbor	60,00%	9.808	3.301	-	4.571	987	7.552	2.692	11.032	(6.647)	(1.050)	(370)	-	(273)	2.692
SCP Il Terrazzo Company	60,00%	14.331	3.006	-	6.837	903	9.596	2.768	10.483	(6.237)	(915)	(309)	-	(254)	2.768
SCP Residencial Parc Joly	30,00%	3.300	1.303	-	1.690	279	2.634	1.303	6.656	(4.392)	(499)	(232)	-	(230)	1.303

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	% Part.	Circulante	Realizável	Permanente	Circulante	Exigível	PL	Resultado do Exercicio	Receita Líquida	Custos	Despesas Operacionais	Resultado Financeiro	Outras Receitas e Despesas	Imposto de Renda e Contribuição Social	Total
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	40,00%	5.636	579	-	2.118	276	3.820	397	2.883	(1.877)	(382)	(155)	-	(72)	397
SCP Helbor La Galerie	60,00%	9.112	1.382	-	6.160	946	3.389	769	11.204	(8.447)	(1.483)	(221)	-	(284)	769
SCP Unique Jardins	60,00%	5.886	1.457	-	2.130	303	4.911	415	3.422	(2.286)	(527)	(113)	-	(81)	415
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	60,00%	3.985	1.473	-	635	2.125	2.698	558	2.878	(1.899)	(394)	41	-	(68)	558
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	10,00%	5.985	2.701	-	464	563	7.658	262	3.574	(2.349)	(907)	29	-	(85)	262
SCP Condomínio Helbor La Reference	40,00%	2.605	2.964	-	633	402	4.533	1.078	6.260	(3.910)	(1.200)	77	-	(149)	1.078
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	10,00%	3.393	1.543	-	678	286	3.972	615	2.655	(1.630)	(474)	139	-	(75)	615
SCP Helbor Spazio Club	10,00%	4.411	7.135	-	808	2.365	8.373	1.481	8.268	(5.457)	(1.127)	8	-	(211)	1.481
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	35,00%	7.164	1.954	-	677	334	8.107	314	5.174	(3.500)	(1.287)	49	-	(122)	314
SCP Ibirapuera Park View	20,00%	3.999	804	-	821	178	3.804	151	2.255	(1.654)	(472)	78	-	(56)	151
SCP Vero Vila Rica	50,00%	1.943	500	-	758	817	868	(16)	1.980	(1.332)	(594)	(23)	-	(47)	(16)
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	30,00%	3.177	2.633	-	1.367	552	3.892	171	1.796	(1.164)	(427)	8	-	(42)	171
SCP Sunrise Gonzaga	55,00%	2.332	545	-	995	1.046	836	7	2.421	(1.815)	(572)	30	-	(57)	7
SCP Helbor Infinite	50,00%	4.361	1.561	-	689	141	5.091	(239)	2.260	(1.686)	(764)	4	-	(53)	(239)
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	40,00%	2.499	-	-	730	-	1.768	(38)	-	-	(44)	6	-	-	(38)
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	40,00%	2.843	512	-	994	138	2.224	(313)	2.051	(1.504)	(826)	18	-	(52)	(313)
SCP Helbor Tendence	60,00%	7.675	-	-	1.214	-	6.462	(114)	-	-	(108)	(6)	-	-	(114)
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	20,00%	4.150	-	-	149	-	4.001	(49)	-	-	(48)	(1)	-	-	(49)
SCP Residencial Helbor Acqualife	30,00%	7.590	394	-	572	33	7.379	(321)	521	(251)	(534)	(45)	-	(12)	(321)
SCP Tamboré	40,00%	3.903	-	-	3.514	-	388	(12)	-	-	(21)	9	-	-	(12)
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	75,00%	829	-	-	222	-	607	(93)	-	-	(88)	(5)	-	-	(93)
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	50,00%	1.942	-	-	305	-	1.637	(63)	-	-	(63)	-	-	-	(63)
SCP Av. Epitácio Pessoa	30,00%	2.990	-	-	679	-	2.310	(40)	-	-	(47)	7	-	-	(40)

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	% Part.	Circulante	Realizável	Permanente	Circulante	Exigível	PL	Resultado do Exercicio	Receita Líquida	Custos	Despesas Operacionais	Resultado Financeiro	Outras Receitas e Despesas	Imposto de Renda e Contribuição Social	Total
SCP Rua Pernambuco	30,00%	10.291	-	-	5.483	-	4.809	(51)	-	-	(50)	(1)	-	-	(51)
SCP Rua Tagipuru	30,00%	2.028	-	-	1.085	-	943	(7)	-	-	(23)	16	-	-	(7)
SCP Esplanada Life Club	20,00%	5.284	1.807	-	1.471	156	5.463	(466)	2.509	(1.790)	(1.130)	4	-	(59)	(466)
SCP One Residence Service	30,00%	56	-	286	-	-	342	(58)	-	-	(1)	(43)	(14)	-	(58)
SCP Rua Nova York	40,00%	1.705	-	-	320	-	1.385	(45)	-	-	(43)	(2)	-	-	(45)
SCP Parque Taquaral	40,00%	1.847	-	-	918	-	929	(21)	-	-	(24)	3	-	-	(21)
SCP Rua Armando Maritan	50,00%	580	-	-	80	-	500	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP Rua São Benedito	60,00%	3.248	-	-	1.788	-	1.460	(40)	-	-	(20)	(20)	-	-	(40)
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	50,00%	1.800	-	-	-	-	1.800	-	-	-	-	-	-	-	-
Residencial Comendador Germano Roriz	25,00%	2	-	-	-	-	2	(30)	-	-	(3)	-	(27)	-	(30)
Residencial Reserva dos Buritis	20,00%	308	-	-	5	9	294	17	20	(22)	(2)	-	22	(1)	17
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	20,00%	535	142	1	31	32	615	136	567	(475)	(28)	12	77	(17)	136
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	20,00%	1.780	1.878	-	138	87	3.433	37	723	6	(790)	171	28	(101)	37
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	20,00%	4.322	2.815	2	156	356	6.626	1.652	6.209	(1.938)	(2.661)	103	157	(218)	1.652
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	30,00%	4.275	2.180	3	365	244	5.849	1.216	7.552	(6.000)	(201)	87	13	(235)	1.216
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	25,00%	5.295	5.261	-	817	432	9.306	1.578	9.727	(7.312)	(638)	98	10	(307)	1.578
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	25,00%	3.220	-	1	1.086	(6)	2.141	1.165	4.125	(2.934)	(130)	279	9	(184)	1.165
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	25,00%	3.886	3.525	-	107	275	7.029	4.363	7.164	(2.021)	(632)	58	-	(206)	4.363
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	7.391	-	-	1	-	7.390	(109)	-	-	(107)	(2)	-	-	(109)
SCP Residencial La Piazza	22,50%	19.428	-	40	257	870	18.341	4.659	17.503	(12.322)	(64)	132	-	(590)	4.659

10. Imobilizado líquido

É composto por:

		Individual			Consolidado		
Descrição	**% - Taxa de depreciação/ano**	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Imóveis	-	416	416	416	416	416	416
Instalações	10%	207	160	160	209	178	175
Móveis e utensílios	10%	200	167	156	208	177	164
Veículos	20%	425	200	200	425	200	200
Equipamentos eletrônicos	20%	353	269	227	353	269	227
Direitos de uso de telefones	-	2	2	2	2	2	2
Software e aplicativos	20%	263	193	179	263	193	179
Imobilizações em andamento	-	7	4	2	7	4	2
Marcas e patentes	-	1	1	1	1	1	1
(-) Depreciação acumulada		(611)	(474)	(333)	(611)	(482)	(339)
Total		**1.263**	**938**	**1.010**	**1.273**	**958**	**1.027**

11. Empréstimos e financiamentos

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Empréstimos - capital de giro ***(a)***	4.760	5.205	-	4.760	5.205	-
Empréstimo exterior ***(b)***	2.857	4.687	7.096	2.857	4.687	7.096
Financiamento de obra ***(c)***	-	-	-	25.696	19.332	14.446
Empréstimo cauções ***(d)***	559	666	1.088	2.218	3.026	5.740
Total	**8.176**	**10.558**	**8.184**	**35.531**	**32.250**	**27.282**
Curto prazo	6.641	7.172	2.273	25.785	18.645	10.828
Longo prazo	1.535	3.386	5.911	9.746	13.605	16.454

(a) *Empréstimos para capital de giro, tendo como garantia notas promissórias e avais dos sócios remunerados a taxa média de 1,15% a.m.;*

(b) *Empréstimos captado junto ao Banco Surinvest, no montante de US$3.000.000, que está sujeita aos juros de 15% a.a., mais variação cambial ou monetária, quando aplicável. O pagamento esta sendo em nove parcelas semestrais, sendo que o primeiro vencimento ocorreu em 23 de Abril de 2004;*

(c) *Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 12% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;*

(d) *Refere-se a desconto de recebíveis de obras já concluídas, o qual a companhia continua sendo responsável pela administração da carteira.*

Os empréstimos possuem os seguintes vencimentos:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
2005	-	-	*2.273*	-	-	*10.828*
2006	-	*7.172*	*2.107*	-	*18.645*	*10.895*
2007	*6.641*	*1.780*	*1.989*	*25.785*	*4.138*	*2.562*
2008	*1.521*	*1.606*	*1.815*	*5.817*	*9.467*	*2.997*
2009	*14*	-	-	*294*	-	-
A partir de 2009	-	-	-	*3.635*	-	-
Total	***8.176***	***10.558***	***8.184***	***35.531***	***32.250***	***27.282***

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
PIS	*32*	*13*	*28*	*71*	*263*	*134*
COFINS	*148*	*60*	*127*	*328*	*1.210*	*614*
COFINS s/ judice ***(a)***	*1.464*	*1.030*	*592*	*2.520*	*2.521*	*1.597*
IRRF a recolher	*27*	*160*	*147*	*93*	*262*	*163*
IRPJ	*4*	-	*11*	*415*	*543*	*456*
CSLL	*3*	-	*7*	*257*	*323*	*271*
Encargos sociais	*142*	*134*	*120*	*166*	*152*	*122*
Diversos	*58*	*40*	*19*	*209*	*237*	*97*
Total	***1.878***	***1.437***	***1.051***	***4.059***	***5.511***	***3.454***

(a) *Vide Nota nº 08.*

13. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber estão registrados como adiantamentos de clientes:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Total	-	-	*735*	*6.572*	*3.813*	*5.828*

14. Credores por imóveis compromissados

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários que possuía o seguinte cronograma de vencimentos:

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
2005	-	-	*1.253*	-	-	*12.847*
2006	-	*195*	-	-	*3.536*	-
2007	*863*	-	-	*11.841*	*953*	-
2008	-	-	-	*1.707*	*516*	-
A partir de 2009				*915*	*350*	-
Total	***863***	***195***	***1.253***	***14.463***	***5.355***	***12.847***
Curto prazo	*863*	*195*	*1.253*	*11.843*	*3.536*	*12.847*
Longo prazo	-	-	-	*2.620*	*1.819*	-

15. Contas a pagar

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
*Cauções a pagar **(a)***				*1.759*	*2.292*	*2.447*
*Contas a pagar - Helbaaco **(b)***	*1.188*	-	-	*1.188*	-	-
*Acordo Judicial **(c)***	*500*			*500*	-	-
*Contas a pagar SPEs **(d)***	-	-	-	*44*	*697*	*32*
Juros capital próprio - acionistas minoritários	-	-	-	*321*	*339*	*135*
Distratos a pagar	-	-	-	*391*	*773*	*400*
*Contas a pagar - aquisição de imóvel **(e)***	-	-	-	*801*	-	-
Contas a pagar - diversas	*112*	*46*	*149*	*258*	*219*	*184*
Total	***1.800***	***46***	***149***	***5.262***	***4.320***	***3.198***

(a) *Valores referentes a retenções contratuais de construtoras;*

(b) *Valor referente à aquisição de 25% de participação societária na SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;*

(c) *Saldo a pagar referente a acordo judicial decorrente de uma ação de indenização;*

(d) *Valores disponibilizados pelas sócias ostensivas nas SCPs em que a companhia atua como participante, sendo a consolidação efetuada de forma proporcional a sua participação;*

(e) *Valor referente à aquisição de unidade imobiliária, a qual será permutada com terreno adquirido pela companhia.*

16. Resultado de venda de imóveis a apropriar

Refere-se às receitas, custos e despesas a serem apropriadas decorrentes de unidades vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) que não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Os valores são demonstrados a seguir:

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
Receita de vendas a apropriar	-	-	-	*168.916*	*83.906*	*77.364*
Custo das unidades vendidas a apropriar	-	-	-	*110.934*	*56.761*	*46.475*
Resultado com venda de imóveis	**-**	**-**	**-**	***57.982***	***27.145***	***30.889***
Margem %	**-**	**-**	**-**	***34,3***	***32,4***	***39,9***
Despesas comerciais a apropriar	-	-	-	*13.840*	*7.331*	*6.200*

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.2.1. o resultado das operações imobiliárias realizadas são apropriados com base no custo incorrido, assim sendo o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

17. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota nº. 2.2.1), em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
IRPJ	*363*	*318*	*435*	*2.233*	*2.157*	*2.046*
CSLL	*573*	*556*	*600*	*2.167*	*1.974*	*1.911*
PIS	*70*	*45*	*54*	*1.005*	*875*	*841*
COFINS	*323*	*209*	*251*	*4.695*	*4.150*	*3.833*
Total	***1.329***	***1.128***	***1.340***	***10.100***	***9.156***	***8.631***

18. Saldos e transações com partes relacionadas

18.1. Operações de mútuo e empréstimos

Os valores a receber referem-se substancialmente a taxas de administração e juros sobre capital próprio e os saldos a pagar estão representados por operações de empréstimos na forma de mútuo com pessoas ligadas e juros sobre capital próprios a pagar aos acionistas controladores.

Os saldos de ativos e passivos ao final de cada exercício social podem ser assim apresentados:

- Ativo:

	Individual		
SCPs	***2006***	***2005***	***2004***
S.C.P. Residencial Helbor Garden	*-*	*-*	*9*
S.C.P. Edificio Helbor Tower	*48*	*43*	*58*
S.C.P. Residencial Helbor Renaissance	*-*	*-*	*32*
S.C.P. Parc Des Princês	*-*	*-*	*10*
S.C.P. Piazza San Marco	*-*	*-*	*43*
S.C.P. Condominio Helbor Atlantis	*-*	*-*	*8*
S.C.P. Edificio Helbor Loft Evolution	*25*	*6*	*20*
S.C.P. Edificio Absolute	*12*	*36*	*15*
S.C.P. Howa	*4*	*8*	*2*
S.C.P. Helbor Modern Life Perdizes	*8*	*84*	*81*
S.C.P. Helbor Home Flex Premium	*-*	*-*	*15*
S.C.P. Edificio Helbor Home Flex Itaim	*105*	*268*	*31*
S.C.P. Edificio Helbor La Reserve	*-*	*-*	*65*
S.C.P. La Unita Company Jardins	*-*	*-*	*14*
S.C.P. Edificio Parc D`Orsay	*54*	*40*	*95*
S.C.P. Neoclass Helbor Higienopolis	*-*	*17*	*8*
S.C.P. Oscar Freire Home Flex	*-*	*-*	*13*
S.C.P. Residencial Parc Joly	*11*	*10*	*32*
S.C.P. Il Terrazzo Helbor	*93*	*53*	*80*
S.C.P. Unique Jardins	*50*	*-*	*13*
S.C.P. Helbor La Galerie	*182*	*-*	*141*
S.C.P. Il Terrazzo Company	*90*	*104*	*97*
S.C.P. Condominio Barão de Campo Belo	*37*	*-*	*151*
S.C.P. Helbor Spazio Club	*105*	*203*	*550*
S.C.P. Residencial Helbor Park	*-*	*14*	*-*
S.C.P. Residencial Helbor Ville St Michel	*-*	*95*	*-*
S.C.P. Residencial Helbor Ville Versailles	*-*	*23*	*-*
S.C.P. Helbor Flat Class	*63*	*28*	*-*
S.C.P. Helbor Grand Palais	*-*	*36*	*-*
S.C.P. Edificio Helbor Home Flex Style	*-*	*19*	*-*
S.C.P. Edifício Palazzo Del Maré	*-*	*128*	*-*
S.C.P. Edificio Elizabeth By Helbor	*26*	*261*	*-*
S.C.P. Condominio Espaço & Vida Vila Mariana	*31*	*23*	*-*
S.C.P. Condominio Helbor La Reference	*69*	*3*	*-*
S.C.P. Edificio Grand Boulevard Jardins	*43*	*44*	*-*
S.C.P. Condominio Helbor Metropolitan	*-*	*382*	*-*
S.C.P. Vero Vila Rica	*66*	*61*	*-*

	Individual		
SCPs	**2006**	**2005**	**2004**
S.C.P. Sunrise Gonzaga	*43*	*336*	*-*
S.C.P. Helbor Atmosphere Campo Belo	*63*	*-*	*-*
S.C.P. Helbor Infinite	*406*	*220*	*-*
S.C.P. Residencial Helbor Resort Aracaty	*27*	*-*	*-*
S.C.P. Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	*157*	*-*	*-*
S.C.P. Esplanada Life Club	*873*	*-*	*-*
S.C.P. Residencial Helbor Acqualife	*374*	*-*	*-*
S.C.P. Residencial Quintas do Tatuapé	*12*	*-*	*-*
Total	***3.077***	***2.545***	***1.583***

- Passivo:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Juros s/ capital próprio ***(a)***	*2.045*	*2.045*	*1.257*	*2.045*	*2.045*	*1.257*
Mútuo Hélio Borenstein S/A ***(b)***	*4.570*	*-*	*1.916*	*4.570*	*-*	*1.916*
Outros	*10*	*-*	*-*	*10*	*-*	*-*
Total	***6.625***	***2.045***	***3.173***	***6.625***	***2.045***	***3.173***

(a) *Saldo referente aos juros s/ capital próprio a pagar aos acionistas controladores;*

(b) *Sobre o saldo de mútuo incidem encargos financeiros de 15,12% ao ano, conforme contrato pactuado entre as partes envolvidas.*

18.2. Prestação de serviços na área comercial

A Companhia mantém operações comerciais com a empresa Totem Assessoria Imobiliária S/C Ltda. (empresa interligada), a qual realiza prestação de serviços de intermediação e venda de imóveis, assessoria e administração imobiliária, serviços de análises, controle de documentos imobiliários, elaboração de orçamentos e atividades fins, quanto a prazos, encargos e garantias, nas mesmas condições das operações realizadas com terceiros.

As transações da companhia com a empresa apresentavam os seguintes valores:

	Individual			Consolidado		
Descrição	**2006**	**2005**	**2004**	**2006**	**2005**	**2004**
Assessoria Imobiliária	*3.554*	*2.083*	*1.559*	*3.554*	*2.083*	*1.559*
Intermediação	*-*	*-*	*-*	*855*	*525*	*515*
Total	***3.554***	***2.082***	***1.559***	***4.409***	***2.608***	***2.074***

18.3. Aluguéis

A companhia efetua pagamento a título de despesas de aluguel, IPTU e condomínio para a empresa controladora Hélio Borenstein S/A. As transações da companhia com a controladora apresentavam os seguintes valores:

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
Despesas com aluguel, IPTU e condomínio	*297*	*256*	*233*	*297*	*256*	*233*

19. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas subsidiárias ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

A administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas com base em percentuais históricos incorridos em causas de teor semelhante. As avaliações de eventos considerados como de risco de perda possível são divulgadas quando: a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante; b) o valor não pode ser razoavelmente estimado.

As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

A Companhia e suas subsidiárias possuem registradas as seguintes provisões:

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
*Tributárias **(a)***	*362*	*69*	*-*	*2.177*	*1.510*	*910*
*Cíveis **(b)***	*535*	*1.606*	*1.407*	*535*	*1.606*	*1.407*
Total	***897***	***1.675***	***1.407***	***2.712***	***3.116***	***2.317***

(a) *Trata-se de provisão para eventuais riscos relacionados aos impostos e contribuições federais;*

(b) *Processos referente aos litígios ocorridos em rescisões contratuais, além de uma ação de indenização, a qual foi efetuado acordo judicial em no exercício de 2006.*

As principais obrigações consideradas como risco de perda possível por parte da administração e de seus assessores jurídicos e, portanto, não registradas, são as seguintes:

	Individual			***Consolidado***		
Descrição	***2006***	***2005***	***2004***	***2006***	***2005***	***2004***
Cível (Ações de indenização e rescisões contratuais)	*178*	*832*	*792*	*178*	*832*	*792*
Total	***178***	***832***	***792***	***178***	***832***	***792***

20. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social totalmente integralizado em 31 de Dezembro de 2006 é de R$27.100 e esta representado por 27.100.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Juros sobre capital próprio

A Companhia procedeu a contabilização dos juros sobre o capital próprio nos montantes de R$927 em 2005 e R$900 em 2004, que foram calculados de acordo com a legislação tributária vigente, tomando-se como base os saldos e as movimentações do patrimônio líquido e aplicando-se sobre essas movimentações a Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) para o período de Janeiro a Dezembro do respectivo exercício.

Embora na escrituração contábil (para fins fiscais) os juros sobre o capital próprio tenham sido reconhecidos no resultado do exercício (despesas financeiras), estão para fins de apresentação das demonstrações contábeis reclassificados para o patrimônio líquido.

Durante os exercícios de 2006, 2005 e 2004 a Companhia recebeu das sociedades subsidiárias os montantes de R$121, R$279 e R$43, respectivamente, a título de remuneração do capital próprio, que foram contabilizados (no resultado do exercício) e eliminados quando da consolidação das demonstrações contábeis.

Destinação dos lucros acumulados

Conforme comentado na nota explicativa nº 21.3 o saldo remanescente de lucros acumulados foi capitalizado em 01 de março de 2007.

Após a transformação da companhia em sociedade por ações, a parcela do lucro líquido terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da companhia:

- 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital anual integralizado;
- 25% do saldo, após a apropriação da reserva legal, serão destinados como dividendo mínimo obrigatório. No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada.
- Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada;
- Por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76, conforme alterada;

21. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia restringem-se às aplicações financeiras e a captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à construção e aquisição de terrenos, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota nº 2, exceção feita às transações com partes relacionadas sobre as quais não há incidência de encargos financeiros (Nota nº 18.1.). Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2006 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 4): os saldos em conta corrente mantidos em bancos tem seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis
- Investimentos em sociedades controladas (Nota 9): os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. Em 31 de dezembro a Companhia não possuía investimentos em fundo imobiliários.
- Partes relacionadas a receber / pagar (Nota 18): apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado.
- Empréstimos e financiamentos (Nota 11): os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis.

22. Seguros – não auditado

Os seguros relacionados aos riscos de construção, são de responsabilidade das empreiteiras contratadas pela Companhia para execução dos seus empreendimentos, uma vez, que a companhia não possui como atividade a construção de empreendimentos imobiliários. Com relação à garantia adicional prevista por lei (manutenção), as mesmas são de responsabilidade das empreiteiras contratadas para execução das obras.

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

23. Eventos subseqüentes

23.1. Reestruturações e reorganizações societárias

- Em 1º março de 2007, os sócios resolvem aumentar o capital social dos atuais R$27.100 (vinte e sete milhões e cem mil Reais) para R$67.683 (sessenta e sete milhões, seiscentos e oitenta e três mil Reais), sendo este aumento no valor de R$40.583 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e três mil Reais), realizado mediante a capitalização dos lucros acumulados.
  No mesmo ato, os sócios resolvem aumentar o capital social de R$67.683 (sessenta e sete milhões, seiscentos e oitenta e três mil Reais) para R$89.109 (oitenta e nove milhões, cento e nove mil Reais), mediante a capitalização das participações societárias detidas pela Hélio Borenstein S/A, Henrique Borenstein e Henry Borenstein nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), avaliadas a valor contábil.
- Em 02 de março de 2007, os sócios, resolvem alterar o tipo jurídico da Companhia, a qual passou a ser uma Sociedade por Ações e atuar sob a denominação de Helbor Empreendimentos S/A. Nesta mesma alteração ocorreu a aprovação do Estatuto Social da Companhia, adaptado as regras do segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA);
- Em 02 de Março de 2007, Maria de Castro Borenstein (totalidade da participação) e Henrique Borenstein (parte da participação) conferiram, a valores contábeis, as Ações Ordinárias Nominativas que detinham no capital social da Helbor Empreendimentos S/A (atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.) para Hélio Borenstein S/A. Desta forma, a partir desta data a Hélio Borenstein S/A passa deter o controle da companhia.

23.2. Aquisição de participações societárias das Sociedades em Conta de Participação (SCPs) por parte da companhia

Em 02 de Março de 2007 os sócios participantes nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs) alienaram suas participações para Helbor Empreendimentos S/A (atual denominação da Helbor Empreendimentos Imobiliários Ltda.) pelo valor de R$ 130.900. Em decorrência de aditivos contratuais de 29 de março de 2007 o valor de aquisição passou a ser de R$ 127.923, o qual será pago 180 dias após a assinatura do contrato.

Os contratos celebrados entre a Companhia e os sócios dos empreendimentos imobiliários, possuem condição resolutiva. Parte da dívida poderá ser convertida em ações da Companhia no momento da oferta pública, essa intenção foi exercida por alguns sócios participantes.

Com a compra da participação dos sócios participantes para a companhia, passamos a possuir um percentual maior de participação nas subsidiárias.

Segue a composição referente à aquisição das participações nas Sociedades em Conta de Participação (SCP´s):

	Sócios alienantes								
Sociedades Investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Participações S.A**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total Geral**
SCP Residencial Helbor Bella Vista	91	-	-	62	-	-	-	-	**153**
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	-	-	-	66	66	-	-	-	**132**
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	116	-	116	120	120	116	-	-	**588**
SCP Residencial Helbor Boulevard	70	-	-	108	72	-	34	-	**284**
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	67	-	-	69	69	-	33	-	**238**
SCP Condomínio Helbor Atlantis	27	-	26	27	27	26	-	-	**133**
SCP Condomínio Helbor Villagio	29	-	28	-	30	-	28	-	**115**
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	82	-	81	-	-	-	80	-	**243**
SCP Edifício Helbor La Reserve	-	-	22	-	-	22	22	26	**92**
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	519	-	257	534	536	258	-	-	**2.104**
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	19	-	19	20	20	9	9	-	**96**
SCP Residencial Helbor Renaissance	24	-	24	25	25	-	-	28	**126**
SCP Helbor Flat Class	414	-	411	426	428	-	-	480	**2.159**
SCP Piazza San Marco	20	-	20	20	20	-	19	-	**99**
SCP Helbor Modern Life Perdizes	177	-	88	182	182	-	86	-	**715**
SCP Rua Armando Maritan	474	515	470	-	-	-	-	-	**1.459**
SCP Helbor Grand Palais	80	44	40	83	83	-	39	-	**369**
SCP Edifício Absolute	129	-	128	132	133	-	63	75	**660**
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	196	-	194	202	202	-	96	-	**890**
SCP Howa	3.567	-	1.769	3.669	1.842	1.771	-	-	**12.618**
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	-	-	81	-	-	40	40	47	**208**
SCP Edifício Helbor Classic	-	-	21	-	-	21	21	-	**63**
SCP Unique Jardins	-	776	709	-	738	-	698	-	**2.921**
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	51	-	51	-	-	-	-	-	**102**
SCP Oscar Freire Home Flex	121	-	120	-	-	-	-	-	**241**
SCP La Unita Company Jardins	148	160	-	-	-	-	-	-	**308**
SCP Edifício Parc D'Orsay	605	658	-	-	-	-	-	-	**1.263**
SCP Edifício Palazzo Del Mare	161	174	159	165	-	-	-	-	**659**

	Sócios alienantes								
Sociedades Investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Participações S.A**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total Geral**
SCP II Terrazzo Helbor	-	898	-	850	-	820	-	-	**2.568**
SCP II Terrazzo Company	-	1.379	-	1.306	-	1.260	-	-	**3.945**
SCP Residencial Parc Joly	296	322	294	-	-	-	289	-	**1.201**
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	525	571	521	-	-	-	-	-	**1.617**
SCP Helbor La Galerie	383	-	380	-	-	761	-	-	**1.524**
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	491	534	487	-	508	-	-	-	**2.020**
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	1.208	1.312	1.198	-	-	-	590	-	**4.308**
SCP Condomínio Helbor La Reference	612	664	606	-	632	-	598	-	**3.112**
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	647	-	642	666	-	-	-	-	**1.955**
SCP Helbor Spazio Club	613	666	607	630	633	608	-	-	**3.757**
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	1.296	1.408	1.285	-	1.339	-	1.266	-	**6.594**
SCP Ibirapuera Park View	660	-	655	679	682	-	-	-	**2.676**
SCP Vero Vila Rica	186	202	185	191	-	-	-	-	**764**
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	633	688	628	-	-	-	619	-	**2.568**
SCP Sunrise Gonzaga	280	-	278	-	-	-	-	-	**558**
SCP Helbor Infinite	781	849	-	803	-	-	-	-	**2.433**
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	361	393	358	372	373	359	-	-	**2.216**
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	490	532	486	504	506	486	-	-	**3.004**
SCP Helbor Tendence	1.086	1.180	-	1.117	1.122	-	-	-	**4.505**
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	656	713	651	-	-	-	-	-	**2.020**
SCP Residencial Helbor Acqualife	-	1.797	-	-	-	1.642	1.616	-	**5.055**
SCP Tamboré	467	507	463	480	-	464	-	-	**2.381**
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	374	-	-	-	-	-	-	-	**374**
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	415	-	-	-	-	-	-	-	**415**
SCP Av. Epitácio Pessoa	1.599	1.737	1.585	-	-	-	-	1.854	**6.775**
SCP Rua Pernambuco	-	2.229	-	-	-	2.037	-	2.379	**6.645**
SCP Rua Tagipuru	294	319	291	-	-	-	287	340	**1.531**
SCP Esplanada Life Club	1.143	1.241	-	1.175	-	-	-	-	**3.559**

	Sócios alienantes								
Sociedades Investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Participações S.A**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total Geral**
SCP One Residence Service	219	237	217	-	-	-	214	253	**1.140**
SCP Parque Taquaral	330	359	327	-	-	-	323	-	**1.339**
SCP Rua São Benedito	405	440	402	-	-	-	396	-	**1.643**
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	514	558	-	-	-	-	502	-	**1.574**
Reserva dos Buritis	12	-	12	-	12	-	12	-	**48**
Ocean Drive Residence	29	-	29	-	30	-	14	17	**119**
New Business Style	418	-	-	-	432	-	-	-	**850**
Park Avenue	-	225	205	-	-	-	202	-	**632**
Residencial Spazio D'Itália	713	774	-	-	-	-	696	-	**2.183**
Casablanca Life Style	804	-	-	827	-	-	-	-	**1.631**
Trinidad Life Style	1.419	-	1.407	-	-	-	-	-	**2.826**
Aton Business Style	689	-	683	-	-	-	-	-	**1.372**
Sol de La Plaza	396	430	-	-	-	-	-	-	**826**
Residencial La Piazza	520	-	522	535	537	-	508	-	**2.622**
Total Geral	**29.151**	**25.491**	**20.238**	**16.045**	**11.399**	**10.700**	**9.400**	**5.499**	**127.923**

23.3. Contratação de empréstimos

Em Janeiro de 2007 a Companhia adquiriu um empréstimo para capital de giro junto ao Banco ABN AMRO Real S/A, no valor de R$10.000 a uma taxa média de 1.13% a.m. a ser pago em parcelas fixas por um período de 50 meses, vencendo a 1ª parcela em 09 de Fevereiro de 2007, sendo o montante final a pagar de R$13.143.

23.4. Rescisão contratual

Em Fevereiro de 2007 a Companhia rescindiu o contrato de prestação de serviços junto à empresa interligada Totem Assessoria Imobiliária S/C Ltda., mencionado na Nota Explicativa 18.2, no que diz respeito à prestação de serviços de assessoria e administração imobiliária, serviços de análises, controle de documentos imobiliários e na elaboração de orçamentos e atividades fins, sendo previsto o desenvolvimento de estrutura interna para absorver tais atividades.

24. Informações complementares às demonstrações contábeis

Atendendo ao comunicado da Comissão de Valores Mobiliários (C.V.M), as seguintes solicitações foram efetuadas nas demonstrações contábeis previamente publicadas, conforme segue:

Notas explicativas complementadas com informações adicionais

- Nota 9- Investimentos;
- Nota 20- Patrimônio Líquido;
- Nota 21- Instrumentos Financeiros;
- Nota 22- Seguros;
- Eventos subseqüentes, especificicamente 23.1 (Reestruturações e reorganizações societárias) e 23.2 (Aquisição de participações societárias das Sociedades em Conta de Participação (SCPs) por parte da companhia).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **Demonstrações Contábeis da Companhia (individual e consolidado) relativo ao trimestre findo em 30 de junho de 2007, e Relatório de Revisão Especial**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Terco Grant Thornton

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações Contábeis Individuais e Consolidadas acompanhadas do Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes

30 de Junho de 2007

Terco Grant Thornton

Relatório dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da Helbor Empreendimentos S.A.:

1. Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais (ITR) da Helbor Empreendimentos S.A. (individual e consolidada) em 30 de Junho de 2007, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações dos resultados e as informações contábeis contidas no relatório de desempenho para o trimestre findo naquela data, e as demonstrações individual e consolidadas dos resultados e informações contábeis contidas no relatório de desempenho para o trimestre findo em 30 de Junho de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua administração

2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional das Companhias e controladas quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subseqüentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações das Companhias e controladas.

3. Com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais acima referidas para que as mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) especificamente aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais obrigatórias.

4. Os balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de Março de 2007, apresentados para fins comparativos, foram por nós examinados, cujo relatório emitido em 05 de Junho de 2007 não continha ressalva.

São Paulo, 03 de Agosto de 2007.

Terco Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC SP 220.266/O-0

Helbor Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais encerrados em 30 de Junho de 2007 e 30 de Junho de 2006

(Em milhares de Reais)

ATIVO

		Controladora		Consolidado	
	Notas	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Ativo circulante:					
Disponibilidades	*4*	178	810	25.146	31.098
Contas a receber	*5*	1.593	2.056	47.288	50.030
Imóveis a comercializar	*6*	30.140	10.296	118.496	110.396
Créditos diversos	*7*	1.425	327	6.469	5.161
Impostos e contribuições a recuperar		252	396	856	1.247
Despesas com vendas a apropriar		82	138	20.197	17.390
Total do ativo circulante		33.670	14.023	218.452	215.322
Ativo não circulante:					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	*5*	1.965	2.261	90.673	69.465
Partes relacionadas	*18*	4.402	3.596	-	-
Depósitos judiciais	*8*	2.171	2.015	3.587	3.319
Outras contas a receber	*-*	145	150	1.244	1.266
		8.683	8.022	95.504	74.050
Permanente					
Investimentos	*9*	177.822	171.739	-	-
Imobilizado	*10*	1.291	1.224	1.302	1.244
Ágio	*9*	61.431	61.431	61.431	61.431
		240.544	234.394	62.733	62.675
Total do ativo não circulante		249.227	242.416	158.237	136.725
Total do ativo		282.897	256.439	376.689	352.047

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S.A.

Balanços patrimoniais encerrados em 30 de Junho de 2007 e 30 de Junho de 2006

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	*11*	15.075	5.956	30.741	25.973
Fornecedores	*-*	461	508	7.238	7.028
Obrigações trabalhistas e tributárias	*12*	2.258	2.058	5.776	10.238
Adiantamento de clientes	*13*	-	-	7.799	7.540
Credores por imóveis compromissados	*14*	14.668	5.839	19.058	11.935
Aquisições de participações societárias a pagar	*1.1*	127.923	127.923	127.923	127.923
Contas a pagar	*-*	603	3.400	3.604	6.066
Total do passivo circulante		160.988	145.684	202.139	196.703
Passivo não circulante:					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	*11*	7.901	9.218	21.386	18.313
Impostos e contribuições diferidos	*17*	1.044	1.190	9.387	8.191
Credores por imóveis compromissados	*14*	4.051	-	11.753	4.387
Partes relacionadas	*18*	4.979	5.093	4.196	5.093
Provisão para contingências	*19*	897	897	2.712	2.712
		18.872	16.398	49.434	38.696
Total do passivo não circulante		18.872	16.398	49.434	38.696
Participação de minoritários em controladas		-	-	22.079	22.291
Patrimônio líquido:					
Capital social	*20*	89.109	89.109	89.109	89.109
Lucros acumulados	*20*	13.928	5.248	13.928	5.248
		103.037	94.357	103.037	94.357
Total do passivo e patrimônio líquido		282.897	256.439	376.689	352.047

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 30 de Junho de 2007e 30 de Junho de 2006

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
Receita operacional bruta	-				
Com venda de imóveis	-	81	678	122.164	66.500
Com taxa de administração	-	7.242	3.850	-	-
Descontos/cancelamentos de vendas	-	(116)	(42)	(4.905)	(3.775)
Deduções da receita	-	(669)	(414)	(4.220)	(2.393)
Receita operacional líquida	-	6.538	4.072	113.039	60.332
Custos operacionais					
Com venda de imóveis		-	(318)	(78.454)	(40.522)
Lucro bruto		6.538	3.754	34.585	19.810
Receitas e (despesas) operacionais:	-				
Despesas gerais e administrativas	-	(4.211)	(3.476)	(6.888)	(5.161)
Despesas comerciais	-	(19)	(13)	(6.291)	(3.967)
Despesas Tributárias	-	(245)	(188)	(2.162)	(1.347)
Despesas financeiras	-	(1.664)	(752)	(3.763)	(2.362)
Receitas financeiras	-	646	503	2.780	1.479
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	19	62	1.144	1.226
Resultado com equivalência patrimonial	*9.2*	13.003	3.871	-	-
		7.529	7	(15.180)	(10.132)
Resultado operacional		14.067	3.761	19.405	9.678
Resultado não operacional					
Outras receitas e despesas não operacionais	-	1	-	35	10
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		14.068	3.761	19.440	9.688
Imposto de renda e contribuição social		(140)	71	(4.761)	(1.849)
Resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas		13.928	3.832	14.679	7.839
Participação de minoritários em controladas		-		(751)	(4.007)
Lucro líquido do exercício		13.928	3.832	13.928	3.832
Lucro por ação		0,1563	0,1414		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

As Sociedades integrantes das demonstrações contábeis consolidadas que estão sendo apresentadas, Helbor Empreendimentos S.A. e suas Sociedades subsidiárias, descritas na Nota Explicativa nº 9 possuem como atividade preponderante a incorporação, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, prestação de serviços de administração de empreendimentos próprios e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária, quando da participação com outros parceiros, são realizados por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou por meio de Sociedades Simples de Propósito Específico (SPE) e ainda em empreendimentos incorporados em conjunto.

1.1. Reestruturações societárias

A Companhia atua no segmento de incorporação imobiliária, principalmente valendo-se da forma de sociedades em conta de participação ("SCP´s"), onde para cada empreendimento a ser desenvolvido é definida essa formatação de participação em conexão com o desenvolvimento imobiliário e investimentos no empreendimento.

A partir de 2007, a Companhia esta centralizando estas participações, através da integralização das participações detidas por entidades que formam o Grupo empresarial Helbor Borenstein (Vide nota 20) e aquisição da participação de seus sócios, conforme abaixo.

Em 2006 a Companhia iniciou seu processo de reestruturação e reorganização societária, o qual visava aumentar sua participação nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, através da aquisição de participações de sócios nestes referidos empreendimentos. Em 02 de Março de 2007 os sócios participantes nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs) alienaram suas participações para Helbor Empreendimentos S.A pelo valor de R$130.900. Em decorrência de aditivos contratuais o valor de aquisição passou a ser de R$127.923, o qual deverá ser pago em 270 dias após a assinatura do contrato.

A diferença entre o valor contábil da participação dos sócios e o valor de compra foi registrada como ágio no valor de R$60.909, o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura e será amortizado em até 10 anos, a partir da efetiva realização da Oferta Pública de Ações. A metodologia utilizada para cálculo do valor das aquisições das participações foi pelo fluxo de caixa descontado dos empreendimentos, a uma taxa de 10,80% a.a, calculada pelo custo médio ponderado do capital (WACC), o intervalo para calculo foi de 31/01/2007 a 31/07/2024, de acordo com cada empreendimento.

Os contratos celebrados entre a Companhia e os sócios dos empreendimentos imobiliários, possuem condição resolutiva. Parte da dívida poderá ser convertida em ações da Companhia no momento da oferta pública, essa intenção foi exercida por alguns sócios participantes.

Com a compra da participação dos sócios participantes para a Companhia, passamos a possuir um percentual maior de participação nas subsidiárias.

Segue a composição referente à aquisição das participações nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs):

	Sócios alienantes									% de participação Helbor	
Sociedades investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Partic. S.A.**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total geral**	**Antes da aquisição(1)**	**Após aquisição(1)**
SCP Residencial Helbor Bella Vista	91	-	-	62	-	-	-	-	**153**	**50,000**	**99,998**
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	-	-	-	66	66	-	-	-	**132**	**35,000**	**49,998**
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	116	-	116	120	120	116	-	-	**588**	**40,000**	**89,995**
SCP Residencial Helbor Boulevard	70	-	-	108	72	-	34	-	**284**	**49,000**	**88,996**
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	67	-	-	69	69	-	33	-	**238**	**50,000**	**89,996**
SCP Condomínio Helbor Atlantis	27	-	26	27	27	26	-	-	**133**	**40,000**	**99,995**
SCP Condomínio Helbor Villagio	29	-	28	-	30	-	28	-	**115**	**35,000**	**59,996**
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	82	-	81	-	-	-	80	-	**243**	**45,000**	**74,997**
SCP Edifício Helbor La Reserve	-	-	22	-	-	22	22	26	**92**	**35,000**	**89,996**
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	519	-	257	534	536	258	-	-	**2.104**	**35,000**	**79,995**
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	19	-	19	20	20	9	9	-	**96**	**35,000**	**94,994**
SCP Residencial Helbor Renaissance	24	-	24	25	25	-	-	28	**126**	**30,000**	**64,995**
SCP Helbor Flat Class	414	-	411	426	428	-	-	480	**2.159**	**40,000**	**74,995**
SCP Piazza San Marco	20	-	20	20	20	-	19	-	**99**	**40,000**	**89,995**
SCP Helbor Modern Life Perdizes	177	-	88	182	182	-	86	-	**715**	**35,000**	**74,995**
SCP Rua Armando Maritan	474	515	470	-	-	-	-	-	**1.459**	**50,000**	**79,997**
SCP Helbor Grand Palais	80	44	40	83	83	-	39	-	**369**	**55,000**	**99,994**
SCP Edifício Absolute	129	-	128	132	133	-	63	75	**660**	**40,000**	**94,994**
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	196	-	194	202	202	-	96	-	**890**	**40,000**	**84,995**
SCP Howa	3.567	-	1.769	3.669	1.842	1.771	-	-	**12.618**	**20,000**	**89,995**
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	-	-	81	-	-	40	40	47	**208**	**45,000**	**79,996**
SCP Edifício Helbor Classic	-	-	21	-	-	21	21	-	**63**	**55,000**	**69,997**
SCP Unique Jardins	-	776	709	-	738	-	698	-	**2.921**	**60,000**	**99,996**
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	51	-	51	-	-	-	-	-	**102**	**25,000**	**69,998**
SCP Oscar Freire Home Flex	121	-	120	-	-	-	-	-	**241**	**40,000**	**94,998**
SCP La Unita Company Jardins	148	160	-	-	-	-	-	-	**308**	**66,000**	**99,998**
SCP Edifício Parc D'Orsay	605	658	-	-	-	-	-	-	**1.263**	**60,000**	**99,998**
SCP Edifício Palazzo Del Mare	161	174	159	165	-	-	-	-	**659**	**20,000**	**69,996**
SCP Il Terrazzo Helbor	-	898	-	850	-	820	-	-	**2.568**	**60,000**	**89,997**
SCP Il Terrazzo Company	-	1.379	-	1.306	-	1.260	-	-	**3.945**	**60,000**	**89,997**
SCP Residencial Parc Joly	296	322	294	-	-	-	289	-	**1.201**	**30,000**	**69,996**
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	525	571	521	-	-	-	-	-	**1.617**	**40,000**	**79,997**
SCP Helbor La Galerie	383	-	380	-	-	761	-	-	**1.524**	**60,000**	**79,997**
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	491	534	487	-	508	-	-	-	**2.020**	**60,000**	**99,996**
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	1.208	1.312	1.198	-	-	-	590	-	**4.308**	**10,000**	**84,996**

	Sócios alienantes									% de participação Helbor	
Sociedades investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A.**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Partic. S.A.**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total geral**	**Antes da aquisição**	**Pós aquisição**
SCP Condomínio Helbor La Reference	612	664	606	-	632	-	598	-	**3.112**	**40,000**	**99,995**
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	647	-	642	666	-	-	-	-	**1.955**	**10,000**	**99,997**
SCP Helbor Spazio Club	613	666	607	630	633	608	-	-	**3.757**	**10,000**	**79,994**
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	1.296	1.408	1.285	-	1.339	-	1.266	-	**6.594**	**35,000**	**84,995**
SCP Ibirapuera Park View	660	-	655	679	682	-	-	-	**2.676**	**20,000**	**99,996**
SCP Vero Vila Rica	186	202	185	191	-	-	-	-	**764**	**50,000**	**74,996**
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	633	688	628	-	-	-	619	-	**2.568**	**30,000**	**99,996**
SCP Sunrise Gonzaga	280	-	278	-	-	-	-	-	**558**	**55,000**	**84,998**
SCP Helbor Infinite	781	849	-	803	-	-	-	-	**2.433**	**50,000**	**79,997**
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	361	393	358	372	373	359	-	-	**2.216**	**40,000**	**99,994**
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	490	532	486	504	506	486	-	-	**3.004**	**40,000**	**99,994**
SCP Helbor Tendence	1.086	1.180	-	1.117	1.122	-	-	-	**4.505**	**60,000**	**99,996**
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembu	656	713	651	-	-	-	-	-	**2.020**	**20,000**	**99,997**
SCP Residencial Helbor Acqualife	-	1.797	-	-	-	1.642	1.616	-	**5.055**	**30,000**	**89,997**
SCP Tamboré	467	507	463	480	-	464	-	-	**2.381**	**40,000**	**99,995**
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	374	-	-	-	-	-	-	-	**374**	**75,000**	**99,999**
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	415	-	-	-	-	-	-	-	**415**	**50,000**	**99,999**
SCP Av. Epitácio Pessoa	1.599	1.737	1.585	-	-	-	-	1.854	**6.775**	**30,000**	**89,996**
SCP Rua Pernambuco	-	2.229	-	-	-	2.037	-	2.379	**6.645**	**30,000**	**79,997**
SCP Rua Tagipuru	294	319	291	-	-	-	287	340	**1.531**	**30,000**	**99,995**
SCP Esplanada Life Club	1.143	1.241	-	1.175	-	-	-	-	**3.559**	**20,000**	**59,997**
SCP One Residence Service	219	237	217	-	-	-	214	253	**1.140**	**30,000**	**99,995**
SCP Parque Taquaral	330	359	327	-	-	-	323	-	**1.339**	**40,000**	**79,996**
SCP Rua São Benedito	405	440	402	-	-	-	396	-	**1.643**	**60,000**	**99,996**
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	514	558	-	-	-	-	502	-	**1.574**	**50,000**	**79,997**
Reserva dos Buritis	12	-	12	-	12	-	12	-	**48**	**20,000**	**45,000**
Ocean Drive Residence	29	-	29	-	30	-	14	17	**119**	**20,000**	**40,000**
New Business Style	418	-	-	-	432	-	-	-	**850**	**40,000**	**60,000**
Park Avenue	-	225	205	-	-	-	202	-	**632**	**20,000**	**50,000**
Residencial Spazio D'Itália	713	774	-	-	-	-	696	-	**2.183**	**20,000**	**50,000**
Casablanca Life Style	804	-	-	827	-	-	-	-	**1.631**	**30,000**	**50,000**
Trinidad Life Style	1.419	-	1.407	-	-	-	-	-	**2.826**	**25,000**	**45,000**
Aton Business Style	689	-	683	-	-	-	-	-	**1.372**	**25,000**	**45,000**
Sol de La Plaza	396	430	-	-	-	-	-	-	**826**	**25,000**	**35,000**
Residencial La Piazza	520	-	522	535	537	-	508	-	**2.622**	**22,500**	**45,000**
Total geral	**29.151**	**25.491**	**20.238**	**16.045**	**11.399**	**10.700**	**9.400**	**5.499**	**127.923**	**-**	**-**

(1) ***Percentuais de participação da Companhia antes e depois das aquisições das participações societárias;***

2. Apresentação das demonstrações contábeis e das principais práticas contábeis

As demonstrações contábeis consolidadas foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas ao Brasil, consubstanciada pela Lei das Sociedades por ação e normas e instruções da CVM, sendo as principais as seguintes:

2.1. Apuração do resultado

2.1.1. Venda de imóveis

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

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

2.1.2. Taxa de administração

As receitas com taxa de administração são registradas em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

2.2. Ativos, circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, classificadas em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

2.3. Provisão para devedores duvidosos

A provisão para devedores duvidosos não foi constituída em relação aos créditos a receber de unidades imobiliárias, tendo em vista que esses créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

2.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

2.5. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado, observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2.1.1).

2.6. Demais ativos circulantes e de realização a longo prazo

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

2.7. Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos, em sociedades subsidiárias avaliados pelo método da equivalência patrimonial, demais investimentos, quando aplicável, avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de provisão para realização, quando aplicável;
- Ágio, pago na aquisição das participações societárias nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e será amortizado em até 10 anos.
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 10, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

2.8. Passivos, circulante e não circulante

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento dessa receita.

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

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota nº 17.

2.10. Utilização de estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.

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

2.11. Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

3. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações consolidadas, levaram em consideração os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pela Instrução CVM nº 247/96 e compreendem a Helbor Empreendimentos S.A e empresas subsidiárias (individualmente ou sob controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário), relacionadas na Nota 9.

As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas em todas as subsidiárias consolidadas e também são uniformes em relação àquelas utilizadas no exercício anterior.

Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades subsidiárias e coligadas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as sociedades.

Para as sociedades nas quais a Companhia não possui cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações contábeis foram consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as demais sociedades foram consolidadas de forma proporcional.

4. Disponibilidades

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Caixa	*-*	*-*	*3*	*3*
Bancos conta movimento	*178*	*810*	*7.767*	*6.156*
Aplicações financeiras	*-*	*-*	*14.857*	*22.420*
Títulos imobiliários - CEPAC ***(a)***	*-*	*-*	*2.519*	*2.519*
Total	***178***	***810***	***25.146***	***31.098***

(a) *Títulos adquiridos para serem utilizados em futuras incorporações, os quais estão contabilizados pelo custo de aquisição.*

As demais aplicações financeiras de liquidez imediata são remuneradas a uma taxa média de 1% ao mês.

5. Contas a receber

É composto por:

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Promitentes compradores de imóveis ***(a)***	*3.558*	*4.317*	*137.961*	*119.495*
Curto prazo	*1.593*	*2.056*	*47.288*	*50.030*
Longo prazo	*1.965*	*2.261*	*90.673*	*69.465*

(a) *Conforme mencionado na Nota 2.1.1, a Companhia e suas subsidiárias adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 16.*

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) em 30 de Junho e 31 de Março de 2007, referente à atividade com venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Receita de vendas a receber	*3.558*	*4.317*	*407.932*	*338.792*
Curto prazo	*1.593*	*2.056*	*77.570*	*80.289*
Longo prazo	*1.965*	*2.261*	*330.362*	*258.503*

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

Os saldos de títulos a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

	Individual		Consolidado	
Ano de vencimento	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
2008	*147*	*361*	*59.690*	*70.094*
2009	*266*	*296*	*64.984*	*57.931*
2010	*222*	*240*	*63.402*	*39.980*
2011	*220*	*220*	*28.210*	*22.909*
2012	*220*	*220*	*24.691*	*19.006*
Após 2012	*890*	*924*	*89.385*	*48.583*
Total	***1.965***	***2.261***	***330.362***	***258.503***

6. Imóveis a comercializar

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

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Loteamentos a comercializar	*7*	*6*	*7*	*6*
Terrenos a comercializar	*30.133*	*10.290*	*30.133*	*10.290*
Imóveis concluídos	*-*	*-*	*14.361*	*15.955*
Imóveis em construção	*-*	*-*	*73.995*	*84.145*
Total	***30.140***	***10.296***	***118.496***	***110.396***

7. Créditos diversos

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Adiantamento a fornecedores	*19*	*-*	*232*	*598*
Adiantamento futuros projetos ***(a)***	*813*	*7*	*814*	*7*
Adiantamento a construtoras ***(b)***	*-*	*-*	*540*	*369*
Créditos a receber - parceria empreendimento ***(c)***	*-*	*98*	*3.878*	*3.617*
Demais Créditos ***(d)***	*31*	*222*	*443*	*570*
Contas a receber - participantes de empreendimentos ***(e)***	*562*	*-*	*562*	*-*
Total	***1.425***	***327***	***6.469***	***5.161***

(a) *Refere-se aos gastos realizados com projetos para futuros empreendimentos;*

(b) *Adiantamentos realizados para as construtoras a título de custeio de obras, os quais são prestadas contas em meses posteriores;*

(c) *Créditos a receber dos parceiros referente a sua participação no financiamento de obras;*

(d) *Valores representados basicamente por adiantamento de comissão de vendas, além de créditos junto a funcionários, cheques em cobrança e cheques a receber;*

(e) *Referente a aportes (líquidos das devoluções) efetuados pelos sócios participantes nas SCPs.*

8. Depósitos judiciais

	Individual		*Consolidado*	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
COFINS	*1.920*	*1.920*	*3.028*	*3.043*
Outros	*251*	*95*	*559*	*276*
Total	***2.171***	***2.015***	***3.587***	***3.319***

A Companhia possui em andamento, processos contra o governo federal decorrentes da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), adicional de 1% e extensão da base de cálculo para as demais receitas, sendo que estes questionam a legalidade do referido acréscimo.
Adicionalmente optou-se por depositar em juízo os valores devidos até o mês de Setembro de 2005 acrescido de multa e juros incorridos.
A partir de Setembro de 2005, a Companhia passou a efetuar os recolhimentos de acordo com a legislação vigente. (Vide nota nº 12);
Em 15 de Fevereiro de 2007, foi publicada a decisão do processo dando provimento parcial em relação à extensão da base de cálculo da COFINS.

9. Investimentos

9.1. Composição

A composição dos investimentos da Companhia é assim representada:

	Individual		*Consolidado*	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Participações societárias permanentes ***(a)***	*177.822*	*171.739*	*-*	*-*
Ágio na aquisição de investimentos ***(b)***	*61.431*	*61.431*	*61.431*	*61.431*
Total	***239.253***	***233.170***	***61.431***	***61.431***

(a) *Refere-se aos investimentos em controladas avaliados por equivalência patrimonial, eliminados na consolidação;*

(b) *Ágio decorrente da aquisição de participações societárias, conforme Nota Explicativa nº 1.1., o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e será amortizado em até 10 anos;*

9.2 Principais informações sobre as participações societárias permanentes

a) Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 30 de Junho de 2007:

		Informações		*Composição*	
Sociedade investida	***% Part.***	***Patrimônio líquido***	***Resultado do exercício***	***Investimentos***	***Equivalência***
Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*316*	*(8)*	*316*	*(8)*
Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*2.371*	*173*	*948*	*69*
Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*883*	*(77)*	*442*	*(39)*
Residencial Helbor Mediterranee	*50,000%*	*306*	*15*	*153*	*7*
Residencial Helbor Loft Evolution II	*89,995%*	*484*	*(139)*	*436*	*(125)*
Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*594*	*(4)*	*529*	*(3)*
Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*371*	*-*	*334*	*-*
Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*124*	*11*	*124*	*11*
Condomínio Helbor Villagio	*59,996%*	*231*	*17*	*139*	*10*
Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*305*	*20*	*229*	*15*
Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*52*	*17*	*46*	*15*
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*2.215*	*(116)*	*1.772*	*(93)*
Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*17*	*8*	*16*	*8*
Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*216*	*6*	*140*	*4*
Helbor Flat Class	*74,995%*	*5.798*	*79*	*4.348*	*59*
Piazza San Marco	*89,995%*	*2*	*2*	*1*	*1*
Helbor Modern Life Perdizes	*74,995%*	*960*	*63*	*720*	*47*
Helbor Grand Palais	*99,994%*	*568*	*49*	*568*	*49*
Edifício Absolute	*94,994%*	*699*	*103*	*664*	*97*

		Informações		Composição	
Sociedade investida	**% Part.**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Investimentos**	**Equivalência**
Residencial Loft Evolution Itaim	*84,995%*	*593*	*123*	*504*	*104*
Howa	*89,995%*	*5.350*	*86*	*4.815*	*77*
Edifício Helbor Home Flex Itaim	*79,996%*	*405*	*22*	*324*	*18*
Edifício Helbor Classic	*69,997%*	*365*	*18*	*255*	*13*
Edifício Helbor Home Flex Style	*69,998%*	*20*	*13*	*14*	*9*
Oscar Freire Home Flex	*94,998%*	*786*	*42*	*747*	*40*
La Unita Company Jardins	*99,998%*	*426*	*36*	*426*	*36*
Edifício Parc D'Orsay	*99,998%*	*912*	*672*	*912*	*672*
Edifício Palazzo Del Mare	*69,996%*	*739*	*39*	*517*	*27*
Il Terrazzo Helbor	*89,997%*	*4.846*	*(260)*	*4.362*	*(234)*
Il Terrazzo Company	*89,997%*	*10.429*	*1.633*	*9.386*	*1.470*
Residencial Parc Joly	*69,996%*	*999*	*(146)*	*699*	*(102)*
Condomínio Barão de Campo Belo	*79,997%*	*3.727*	*(93)*	*2.982*	*(74)*
Helbor La Galerie	*79,997%*	*4.729*	*1.340*	*3.783*	*1.072*
Unique Jardins	*99,996%*	*5.609*	*1.228*	*5.609*	*1.248*
Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	*99,996%*	*4.736*	*838*	*4.736*	*838*
Edifício Elizabeth By Helbor	*84,996%*	*8.509*	*852*	*7.233*	*724*
Condomínio Helbor La Reference	*99,995%*	*3.576*	*152*	*3.576*	*152*
Edifício Grand Boulevard Jardins	*99,997%*	*4.660*	*688*	*4.660*	*688*
Helbor Spazio Club	*79,994%*	*10.153*	*1.480*	*8.122*	*1.184*
Helbor Atmosphere Campo Belo	*84,995%*	*8.971*	*514*	*7.625*	*437*
Ibirapuera Park View	*99,996%*	*4.801*	*1.297*	*4.801*	*1.297*
Vero Vila Rica	*74,996%*	*1.496*	*128*	*1.122*	*96*
Condomínio Helbor Metropolitan	*99,996%*	*4.917*	*425*	*4.916*	*460*

		Informações		Composição	
Sociedade investida	**% Part.**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Investimentos**	**Equivalência**
Sunrise Gonzaga	84,998%	1.459	224	1.240	190
Helbor Infinite	79,997%	5.410	119	4.328	125
Helbor Resort Reserva do Mar	99,994%	2.094	(174)	2.094	(114)
Residencial Helbor Resort Aracaty	99,994%	3.738	314	3.738	524
Helbor Tendence	99,996%	6.752	(60)	6.752	-
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	99,997%	4.408	57	4.408	57
Residencial Helbor Acqualife	89,997%	8.220	91	7.398	142
Tamboré	99,995%	481	(8)	481	22
Edifício Helbor Trend Jardins	99,999%	2.720	363	2.720	359
Edifício Vivere Ibirapuera	99,999%	1.849	(37)	1.849	38
Av. Epitácio Pessoa	89,996%	3.960	(50)	3.564	135
Coral Gables	79,997%	7.486	228	5.989	307
Rua Tagipuru	99,995%	2.177	(16)	2.177	(16)
Esplanada Life Club	59,997%	4.016	(847)	2.410	(468)
One Residence Service	99,995%	338	(4)	338	(4)
Rua Nova York	40,000%	1.892	(43)	757	(27)
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	79,996%	2.546	(32)	2.037	(26)
Rua Armando Maritan	79,997%	500	(0)	400	-
Rua São Benedito	99,996%	2.939	(71)	2.939	(71)
Rua Pastor Fritz Buhler	79,997%	2.462	(38)	1.970	(30)
Residencial Comendador Germano Roriz	60,00%	-	-	-	(1)
Residencial Reserva dos Buritis	45,00%	-	-	-	(88)
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	40,00%	390	25	155	(6)
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	50,00%	2.258	145	1.128	(92)
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	50,00%	3.454	508	1.726	74
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	50,00%	9.511	3.493	4.755	1.780
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,00%	13.113	1.927	5.900	903
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	45,00%	4.889	2.098	2.199	944
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	35,00%	7.325	296	2.564	70
New Bussines Style	60,00%	491	17	295	(5)
Absolut Bussines Style	40,00%	1.681	181	672	72
Residencial La Piazza	45,00%	10.304	(3.707)	4.637	(2.121)
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	8.604	(77)	2.151	(46)
Total		**235.733**	**16.267**	**177.822**	**13.003**

b) As informações das movimentações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

i) Movimentação ano de 2007

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
SCP Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*162*	*162*	*-*	*-*	*(8)*	***316***
SCP Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*879*	*-*	*-*	*-*	*69*	***948***
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*366*	*155*	*(40)*	*-*	*(39)*	***442***
SCP Residencial Helbor Mediterranee	*50,000%*	*145*	*1*	*-*	*-*	*7*	***153***
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	*89,995%*	*364*	*453*	*(256)*	*-*	*(125)*	***436***
SCP Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*293*	*239*	*-*	*-*	*(3)*	***529***
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*186*	*148*	*-*	*-*	*-*	***334***
SCP Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*66*	*101*	*(54)*	*-*	*11*	***124***
SCP Condomínio Helbor Villagio	*59,996%*	*119*	*85*	*(45)*	*(30)*	*10*	***139***
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*294*	*197*	*(180)*	*(97)*	*15*	***229***
SCP Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*118*	*183*	*(270)*	*-*	*15*	***46***
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*763*	*1.102*	*-*	*-*	*(93)*	***1.772***
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*18*	*33*	*(41)*	*-*	*6*	***16***
SCP Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*75*	*87*	*(26)*	*-*	*4*	***140***
SCP Helbor Flat Class	*74,995%*	*2.316*	*2.025*	*(52)*	*-*	*59*	***4.348***
SCP Piazza San Marco	*89,995%*	*57*	*72*	*(3)*	*(126)*	*1*	***1***
SCP Helbor Modern Life Perdizes	*74,995%*	*510*	*587*	*(285)*	*(139)*	*47*	***720***
SCP Helbor Grand Palais	*99,994%*	*345*	*284*	*(110)*	*-*	*49*	***568***
SCP Edifício Absolute	*94,994%*	*470*	*647*	*(498)*	*(52)*	*97*	***664***
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	*84,995%*	*656*	*738*	*(994)*	*-*	*104*	***504***
SCP Howa	*89,995%*	*1.061*	*3.714*	*-*	*(37)*	*77*	***4.815***
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	*79,996%*	*200*	*155*	*(49)*	*-*	*18*	***324***
SCP Edifício Helbor Classic	*69,997%*	*190*	*52*	*-*	*-*	*13*	***255***
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	*69,998%*	*110*	*197*	*(217)*	*(85)*	*9*	***14***

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
SCP Oscar Freire Home Flex	94,998%	422	580	(153)	(142)	40	**747**
SCP La Unita Company Jardins	99,998%	498	257	(85)	(280)	36	**426**
SCP Edifício Parc D'Orsay	99,998%	820	545	(1.125)	-	672	**912**
SCP Edifício Palazzo Del Maré	69,996%	278	695	(483)	-	27	**517**
SCP Il Terrazzo Helbor	89,997%	4.530	2.266	(2.200)	-	(234)	**4362**
SCP Il Terrazzo Company	89,997%	5.757	2.879	(720)	-	1.470	**9386**
SCP Residencial Parc Joly	69,996%	790	1.054	(1.043)	-	(102)	**699**
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	79,997%	1.528	1.528	-	-	(74)	**2.982**
SCP Helbor La Galerie	79,997%	2.034	677	-	-	1.072	**3.783**
SCP Unique Jardins	99,996%	2.947	1.994	(580)	-	1.248	**5.609**
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	99,996%	1.619	2.279	-	-	838	**4.736**
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	84,996%	765	5.744	-	-	724	**7.233**
SCP Condomínio Helbor La Reference	99,995%	1.813	2.721	(1.110)	-	152	**3.576**
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	99,997%	398	3.574	-	-	688	**4.660**
SCP Helbor Spazio Club	79,994%	838	6.100	-	-	1.184	**8.122**
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	84,995%	2.837	4.351	-	-	437	**7.625**
SCP Ibirapuera Park View	99,996%	760	3.044	(300)	-	1.297	**4.801**
SCP Vero Vila Rica	74,996%	434	592	-	-	96	**1.122**
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	99,996%	1.167	3.289	-	-	460	**4.916**
SCP Sunrise Gonzaga	84,998%	460	590	-	-	190	**1.240**
SCP Helbor Infinite	79,997%	2.545	1.658	-	-	125	**4.328**
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	99,994%	708	1.500	-	-	(114)	**2.094**
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	99,994%	890	2.324	-	-	524	**3.738**
SCP Helbor Tendence	99,996%	3.878	2.874	-	-	-	**6.752**
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembú	99,997%	800	3.551	-	-	57	**4.408**
SCP Residencial Helbor Acqualife	89,997%	2.214	5.042	-	-	142	**7.398**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
SCP Tamboré	99,995%	155	304	-	-	22	**481**
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	99,999%	455	1906	-	-	359	**2.720**
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	99,999%	818	993	-	-	38	**1.849**
SCP Av. Epitácio Pessoa	89,996%	693	2.736	-	-	135	**3.564**
SCP Coral Gables	79,997%	1.443	4.239	-	-	307	**5.989**
SCP Rua Tagipuru	99,995%	283	1.910	-	-	(16)	**2.177**
SCP Esplanada Life Club	59,997%	1.093	2.205	(420)	-	(468)	**2.410**
SCP One Residence Service	99,995%	103	238	-	-	(3)	**338**
SCP Rua Nova York	40,000%	554	230	-	-	(27)	**757**
SCP Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	79,996%	371	1692	-	-	(26)	**2.037**
SCP Rua Armando Maritan	79,997%	250	150	-	-	-	**400**
SCP Rua São Benedito	99,996%	876	2.134	-	-	(71)	**2.939**
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	79,997%	900	1.100	-	-	(30)	**1.970**
SCP Comendador Germano Ruriz	60,00%	(1)	2	-	-	(1)	**-**
Residencial Reserva dos Buritis	45,00%	59	74	-	(45)	(88)	**-**
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	40,00%	124	121	-	(84)	(6)	**155**
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	50,00%	687	1.028	(205)	(290)	(92)	**1.128**
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	50,00%	1.326	1.986	(154)	(1.507)	75	**1.726**
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	50,00%	1.754	1.221	-	-	1.780	**4.755**
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,00%	2.329	2.668	-	-	903	**5.900**
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	45,00%	537	718	-	-	944	**2.199**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	35,00%	1.754	740	-	-	70	**2.564**
New Business Style	60,00%	-	300	-	-	(5)	**295**
Residencial La Piazza	45,00%	4.126	4.128	(1.496)	-	(2.121)	**4.637**
Hlo Investimentos Ltda.	33,33%	(1)	1	-	-	-	**-**
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	1.847	350	-	-	(46)	**2.151**
Absolut Bussines Style	40,00%	-	600	-	-	72	**672**
Totai		**74.028**	**106.899**	**(13.194)**	**(2.914)**	**13.003**	**177.822**

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

As demonstrações contábeis das Sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela Companhia controladora, descritas na Nota nº 2, quando aplicável.

c) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades sob controle comum em 30 de Junho de 2007:

		Ativo			*Passivo e Patrimônio Líquido*				*Resultado do exercício*						
Descrição	***% Part.***	***Circulante***	***Realizável***	***Permanente***	***Circulante***	***Exigível***	***PL***	***Resultado do exercício***	***Receita líquida***	***Custo***	***Despesas operacionais***	***Resultado financeiro***	***Outras receitas e despesas***	***Impostos de renda e contribuição social***	***Total***
Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*441*	*-*	*-*	*89*	*36*	*316*	*(8)*	*-*	*-*	*(4)*	*5*	*-*	*(9)*	***(8)***
Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*2.852*	*124*	*-*	*438*	*167*	*2.371*	*173*	*623*	*(417)*	*(74)*	*10*	*105*	*(74)*	***173***
Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*1.437*	*95*	*-*	*463*	*186*	*883*	*(77)*	*67*	*(69)*	*(16)*	*(24)*	*-*	*(35)*	***(77)***
Residencial Helbor Mediterranee	*50,000%*	*358*	*135*	*-*	*130*	*57*	*306*	*15*	*-*	*-*	*(1)*	*29*	*-*	*(13)*	***15***
Residencial Helbor Loft Evolution II	*89,995%*	*434*	*295*	*-*	*90*	*155*	*484*	*(139)*	*(242)*	*124*	*(25)*	*12*	*1*	*(9)*	***(139)***
Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*727*	*204*	*-*	*209*	*128*	*594*	*(4)*	*-*	*-*	*(8)*	*26*	*-*	*(22)*	***(4)***
Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*802*	*212*	*-*	*416*	*227*	*371*	*-*	*10*	*-*	*(5)*	*17*	*10*	*(32)*	***-***
Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*169*	*77*	*-*	*31*	*91*	*124*	*11*	*-*	*-*	*(2)*	*17*	*-*	*(4)*	***11***
Condomínio Helbor Villagio	*59,996%*	*295*	*317*	*-*	*158*	*223*	*231*	*17*	*(1)*	*-*	*(5)*	*27*	*7*	*(11)*	***17***
Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*180*	*229*	*-*	*14*	*90*	*305*	*20*	*4*	*-*	*(4)*	*23*	*2*	*(5)*	***20***
Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*55*	*94*	*-*	*15*	*82*	*52*	*17*	*-*	*-*	*(3)*	*24*	*1*	*(5)*	***17***
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*2.648*	*174*	*-*	*606*	*1*	*2.215*	*(116)*	*373*	*(238)*	*(252)*	*7*	*6*	*(12)*	***(116)***
Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*121*	*43*	*-*	*26*	*121*	*17*	*8*	*-*	*-*	*(3)*	*9*	*6*	*(4)*	***8***
Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*282*	*28*	*-*	*13*	*81*	*216*	*6*	*-*	*-*	*(25)*	*38*	*1*	*(8)*	***6***
Helbor Flat Class	*74,995%*	*5.979*	*11*	*-*	*179*	*13*	*5.798*	*79*	*-*	*-*	*(43)*	*3*	*135*	*(16)*	***79***
Piazza San Marco	*89,995%*	*177*	*-*	*-*	*60*	*115*	*2*	*2*	*-*	*-*	*(3)*	*7*	*-*	*(2)*	***2***
Helbor Modern Life Perdizes	*74,995%*	*628*	*536*	*-*	*34*	*170*	*960*	*63*	*-*	*-*	*(9)*	*91*	*1*	*(20)*	***63***

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	**% Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do exercício**	**Receita líquida**	**Custo**	**Despesas operacionais**	**Resultado financeiro**	**Outras receitas e despesas**	**Impostos de renda e contribuição social**	**Total**
Helbor Grand Palais	*99,994%*	*676*	*1*	*-*	*2*	*107*	*568*	*49*	*-*	*-*	*(6)*	*69*	*1*	*(15)*	***49***
Edifício Absolute	*94,994%*	*408*	*609*	*-*	*129*	*189*	*699*	*103*	*486*	*(369)*	*(41)*	*55*	*1*	*(29)*	***103***
Residencial Loft Evolution Itaim	*84,995%*	*460*	*242*	*-*	*38*	*71*	*593*	*123*	*682*	*(502)*	*(73)*	*44*	*3*	*(31)*	***123***
Howa	*89,995%*	*5.462*	*-*	*-*	*112*		*5.350*	*86*	*-*	*-*	*(5)*	*-*	*120*	*(29)*	***86***
Edifício Helbor Home Flex Itaim	*79,996%*	*219*	*294*	*-*	*11*	*97*	*405*	*22*	*-*	*-*	*(6)*	*35*	*-*	*(7)*	***22***
Edifício Helbor Classic	*69,997%*	*259*	*371*	*-*	*79*	*186*	*365*	*18*	*-*	*-*	*(6)*	*30*	*1*	*(7)*	***18***
Edifício Helbor Home Flex Style	*69,998%*	*71*	*18*	*-*	*12*	*57*	*20*	*13*	*-*	*-*	*(4)*	*21*	*4*	*(8)*	***13***
Oscar Freire Home Flex	*94,998%*	*270*	*617*	*-*	*10*	*91*	*786*	*42*	*(7)*	*-*	*(9)*	*76*	*6*	*(24)*	***42***
La Unita Company Jardins	*99,998%*	*185*	*361*	*-*	*36*	*84*	*426*	*36*	*-*	*-*	*(5)*	*44*	*13*	*(16)*	***36***
Edifício Parc D'Orsay	*99,998%*	*981*	*-*	*-*	*40*	*29*	*912*	*672*	*1.563*	*(677)*	*(161)*	*(5)*	*1*	*(49)*	***672***
Edifício Palazzo Del Mare	*69,996%*	*460*	*371*	*-*	*3*	*89*	*739*	*39*	*-*	*-*	*(9)*	*65*	*2*	*(19)*	***39***
Il Terrazzo Helbor	*89,997%*	*3.376*	*2.087*	*-*	*308*	*309*	*4.846*	*(260)*	*3.363*	*(3.011)*	*(347)*	*(42)*	*2*	*(225)*	***(260)***
Il Terrazzo Company	*89,997%*	*13.028*	*5.531*	*-*	*7.387*	*743*	*10.429*	*1.633*	*9.709*	*(6.737)*	*(687)*	*(250)*	*1*	*(403)*	***1.633***
Residencial Parc Joly	*69,996%*	*597*	*519*	*-*	*31*	*86*	*999*	*(146)*	*(331)*	*188*	*(36)*	*40*	*31*	*(38)*	***(146)***
Condomínio Barão de Campo Belo	*79,997%*	*3.684*	*2.070*	*-*	*1.804*	*223*	*3.727*	*(93)*	*3.659*	*(3.110)*	*(405)*	*(114)*	*-*	*(123)*	***(93)***
Helbor La Galerie	*79,997%*	*5.733*	*2.999*	*-*	*3.606*	*397*	*4.729*	*1.340*	*8.879*	*(5.792)*	*(1.002)*	*(360)*	*-*	*(385)*	***1.340***
Unique Jardins	*99,996%*	*3.137*	*3.269*	*-*	*437*	*360*	*5.609*	*1.228*	*6.441*	*(4.365)*	*(620)*	*(14)*	*46*	*(260)*	***1.228***
Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	*99,996%*	*7.470*	*2.017*	*-*	*316*	*4.435*	*4.736*	*838*	*6.723*	*(5.018)*	*(484)*	*(167)*	*9*	*(225)*	***838***
Edifício Elizabeth By Helbor	*84,996%*	*5.688*	*5.333*	*-*	*1.012*	*1.500*	*8.509*	*852*	*4.638*	*(3.053)*	*(539)*	*(26)*	*-*	*(168)*	***852***
Condomínio Helbor La Reference	*99,995%*	*1.707*	*2.644*	*-*	*615*	*160*	*3.576*	*152*	*893*	*(649)*	*(78)*	*54*	*2*	*(70)*	***152***

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	**% Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do exercício**	**Receita líquida**	**Custo**	**Despesas operacionais**	**Resultado financeiro**	**Outras receitas e despesas**	**Impostos de renda e contribuição social**	**Total**
Edifício Grand Boulevard Jardins	*99,997%*	*3.369*	*3.198*	*-*	*409*	*1.498*	*4.660*	*688*	*3.635*	*(2.598)*	*(244)*	*36*	*-*	*(141)*	***688***
Helbor Spazio Club	*79,994%*	*3.567*	*11.864*	*-*	*1.063*	*4.215*	*10.153*	*1.480*	*7.193*	*(4.783)*	*(530)*	*(117)*	*5*	*(288)*	***1.480***
Helbor Atmosphere Campo Belo	*84,995%*	*9.188*	*3.122*	*-*	*1.861*	*1.478*	*8.971*	*514*	*3.234*	*(2.241)*	*(375)*	*23*	*-*	*(127)*	***514***
Ibirapuera Park View	*99,996%*	*2.014*	*3.952*	*-*	*895*	*270*	*4.801*	*1.297*	*5.411*	*(3.347)*	*(639)*	*41*	*7*	*(176)*	***1.297***
Vero Vila Rica	*74,996%*	*3.206*	*689*	*-*	*560*	*1.839*	*1.496*	*128*	*1.599*	*(1.142)*	*(207)*	*(68)*	*-*	*(54)*	***128***
Condomínio Helbor Metropolitan	*99,996%*	*3.268*	*4.208*	*-*	*1.211*	*1.348*	*4.917*	*425*	*2.756*	*(1.945)*	*(295)*	*(2)*	*12*	*(101)*	***425***
Sunrise Gonzaga	*84,998%*	*2.644*	*1.957*	*-*	*1.200*	*1.942*	*1.459*	*224*	*2.842*	*(2.143)*	*(308)*	*(77)*	*6*	*(96)*	***224***
Helbor Infinite	*79,997%*	*3.650*	*2.366*	*-*	*446*	*160*	*5.410*	*119*	*1.871*	*(1.225)*	*(483)*	*4*	*-*	*(48)*	***119***
Helbor Resort Reserva do Mar	*99,994%*	*2.760*	*128*	*-*	*794*		*2.094*	*(174)*	*306*	*(229)*	*(251)*	*9*	*1*	*(10)*	***(174)***
Residencial Helbor Resort Aracaty	*99,994%*	*3.949*	*2.255*	*-*	*992*	*1.474*	*3.738*	*314*	*3.477*	*(2.618)*	*(447)*	*1*	*-*	*(99)*	***314***
Helbor Tendence	*99,996%*	*7.734*	*-*	*-*	*510*	*472*	*6.752*	*(60)*	*-*	*-*	*(65)*	*7*	*-*	*(2)*	***(60)***
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	*99,997%*	*2.942*	*2.591*	*-*	*957*	*168*	*4.408*	*57*	*3.212*	*(2.211)*	*(873)*	*7*	*-*	*(78)*	***57***
Residencial Helbor Acqualife	*89,997%*	*6.353*	*2.370*	*-*	*359*	*144*	*8.220*	*91*	*3.064*	*(2.084)*	*(802)*	*(7)*	*-*	*(80)*	***91***
The Penthouse Tamboré	*99,995%*	*4.303*	*-*	*-*	*3.822*		*481*	*(8)*	*-*	*-*	*(12)*	*5*	*-*	*(1)*	***(8)***
Edifício Helbor Trend Jardins	*99,999%*	*2.049*	*5.372*	*-*	*1.367*	*3.334*	*2.720*	*363*	*6.720*	*(4.824)*	*(1.338)*	*(8)*	*-*	*(187)*	***363***
Edifício Vivere Ibirapuera	*99,999%*	*1.956*	*-*	*-*	*107*		*1.849*	*(37)*	*-*	*-*	*(41)*	*6*	*-*	*(2)*	***(37)***
Av. Epitácio Pessoa	*89,996%*	*4.366*	*-*	*-*	*406*		*3.960*	*(50)*	*-*	*-*	*(51)*	*3*	*-*	*(2)*	***(50)***
Coral Gables	*79,997%*	*10.013*	*2.679*	*-*	*3.644*	*1.562*	*7.486*	*228*	*3.959*	*(2.310)*	*(1.329)*	*11*	*-*	*(103)*	***228***
Rua Tagipuru	*99,995%*	*2.408*	*-*	*-*	*231*		*2.177*	*(16)*	*-*	*-*	*(21)*	*7*	*-*	*(2)*	***(16)***
Esplanada Life Club	*59,997%*	*4.442*	*1.741*	*-*	*2.139*	*28*	*4.016*	*(847)*	*4.890*	*(3.442)*	*(2.172)*	*58*	*1*	*(182)*	***(847)***

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	**% Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do exercício**	**Receita líquida**	**Custo**	**Despesas operacionais**	**Resultado financeiro**	**Outras receitas e despesas**	**Impostos de renda e contribuição social**	**Total**
One Residence Service	*99,995%*	*345*	*-*	*-*	*7*	*-*	*338*	*(4)*	*-*	*-*	*(7)*	*3*	*-*	*-*	***(4)***
Pensilvânia By Helbor	*40,000%*	*2.026*	*-*	*-*	*134*	*-*	*1.892*	*(43)*	*-*	*-*	*(47)*	*5*	*-*	*(1)*	***(43)***
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	*79,996%*	*3.991*	*-*	*-*	*1.445*	*-*	*2.546*	*(32)*	*-*	*-*	*(36)*	*5*	*-*	*(1)*	***(32)***
Rua Armando Maritan	*79,997%*	*563*	*-*	*-*	*63*		*500*	*-*	*-*	*-*	*(12)*	*17*	*-*	*(5)*	***-***
Helbor Horizons	*99,996%*	*3.564*	*-*	*-*	*625*		*2.939*	*(71)*	*-*	*-*	*(47)*	*(22)*	*-*	*(2)*	***(71)***
Helbo Victoria Home Club	*79,997%*	*2.662*	*-*	*-*	*200*		*2.462*	*(38)*	*-*	*-*	*(44)*	*8*	*-*	*(2)*	***(38)***
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	*40,000%*	*368*	*65*	*-*	*22*	*21*	*390*	*25*	*36*	*(12)*	*(4)*	*4*	*3*	*(2)*	***25***
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	*50,000%*	*703*	*1.662*	*-*	*41*	*66*	*2.258*	*145*	*411*	*(207)*	*(43)*	*11*	*-*	*(27)*	***145***
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	*50,000%*	*2.266*	*1.547*	*2*	*182*	*179*	*3.454*	*508*	*661*	*(115)*	*(127)*	*48*	*69*	*(28)*	***508***
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	*50,000%*	*5.698*	*4.644*	*3*	*317*	*517*	*9.511*	*3.493*	*6.619*	*(2.469)*	*(520)*	*96*	*1*	*(234)*	***3.493***
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	*45,000%*	*6.028*	*8.278*	*-*	*513*	*680*	*13.113*	*1.927*	*7.178*	*(3.876)*	*(1.179)*	*30*	*6*	*(232)*	***1.927***
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	*45,000%*	*4.161*	*1.594*	*1*	*655*	*212*	*4.889*	*2.098*	*5.484*	*(2.828)*	*(494)*	*97*	*7*	*(168)*	***2.098***
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	*35,000%*	*4.179*	*3.655*	*-*	*200*	*309*	*7.325*	*296*	*2.303*	*(1.379)*	*(610)*	*66*	*1*	*(85)*	***296***
New Business Style	*60,000%*	*1.743*	*63*	*-*	*1.125*	*190*	*491*	*17*	*696*	*(182)*	*(450)*	*(35)*	*-*	*(12)*	***17***
Absolute Business Style	*40,000%*	*1.883*	*338*	*-*	*464*	*76*	*1.681*	*181*	*600*	*(163)*	*(221)*	*(21)*	*-*	*(14)*	***181***
Residencial La Piazza	*45,000%*	*11.027*	*10*	*19*	*117*	*635*		*(3.707)*	*781*	*(5.650)*	*(128)*	*158*	*1.252*	*(120)*	***(3.707)***
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	*25,000%*	*8.724*	*-*	*-*	*120*	*-*	*8.604*	*(77)*	*-*	*-*	*(90)*	*13*	*-*	*-*	

10. Imobilizado líquido

É composto por:

		Individual		Consolidado	
Descrição	**% - Taxa de depreciação/ano**	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Imóveis (a)	-	416	416	416	416
Instalações	10%	211	207	211	208
Móveis e utensílios	10%	208	205	220	225
Veículos	20%	425	425	425	425
Equipamentos eletrônicos	20%	476	357	475	357
Software e aplicativos	20%	271	270	271	270
Outros	-	10	10	10	10
Subtotal		**2.017**	**1.890**	**2.028**	**1.911**
(-) Depreciação acumulada		(726)	(666)	(726)	(667)
Total		**1.291**	**1.224**	**1.302**	**1.244**

(a) *Imóvel sediado na cidade de São Paulo, de uso da empresa, uma vez que a sua sede principal encontra-se em Mogi das Cruzes.*

11. Empréstimos e financiamentos

É composto por:

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Empréstimos - capital de giro **(a)**	20.788	11.932	21.359	11.977
Empréstimo exterior **(b)**	1.930	2.842	1.930	2.842
Financiamento de obra **(c)**	-		27.375	27.699
Empréstimo cauções **(d)**	258	400	1.463	1.768
Total	**22.976**	**15.174**	**52.127**	**44.286**
Curto prazo	15.075	5.956	30.741	25.973
Longo prazo	7.901	9.218	21.386	18.313

(a) *Empréstimos para capital de giro, tendo como garantia notas promissórias e avais dos sócios remunerados a taxa média de 1,15% a.m., com vencimentos até de Março de 2011;*

(b) *Empréstimos captado junto ao Banco Surinvest, no montante de US$3.000.000, que está sujeita aos juros de 15% a.a., mais variação cambial ou monetária, quando aplicável. O pagamento esta sendo em nove parcelas semestrais, sendo que o primeiro vencimento ocorreu em 23 de Abril de 2004;*

(c) *Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 12% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;*

(d) *Refere-se ao empréstimo com garantia de recebíveis, o qual a Companhia continua sendo responsável pela administração da carteira.*

Os empréstimos possuem os seguintes vencimentos em 30 de junho de 2007:

Ano vencimento	***Individual***	***Consolidado***
2008	*1.800*	*15.100*
2009	*2.493*	*2.573*
A partir de 2009	*3.608*	*3.713*
Total	***7.901***	***21.386***

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

É composto por:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
PIS	*31*	*46*	*122*	*636*
COFINS	*145*	*211*	*561*	*2.934*
COFINS s/ judice ***(a)***	*1.465*	*1.465*	*2.521*	*2.521*
IRRF a recolher	*40*	*15*	*68*	*37*
IRPJ	*221*	*30*	*1.032*	*1.987*
CSLL	*86*	*13*	*593*	*1.132*
Encargos sociais	*234*	*194*	*252*	*203*
Diversos	*36*	*84*	*627*	*788*
Total	***2.258***	***2.058***	***5.776***	***10.238***

(a) *Vide Nota 08.*

13. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber estão registrados como adiantamentos de clientes, é composto por:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Total	*-*	*-*	*7.799*	*7.540*

14. Credores por imóveis compromissados

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários que possuía o seguinte cronograma de vencimentos:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
2007	*9.338*	*5.582*	*12.683*	*10.419*
2008	*8548*	*257*	*14.858*	*2.689*
A partir de 2008	*833*	*-*	*3.270*	*3.214*
Total	***18.719***	***5.839***	***30.811***	***16.322***
Curto prazo	*14.668*	*5.839*	*19.058*	*11.935*
Longo prazo	*4.051*	*-*	*11.753*	*4.387*

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

15. Contas a pagar

É composto por:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Cauções a pagar ***(a)***	*-*	*-*	*2.182*	*1.920*
Contas a pagar - Helbaaco ***(b)***	*-*	*1.188*	*-*	*1.188*
Contas a pagar - participantes de empreendimentos ***(c)***	*-*	*1.724*	*-*	*1.724*
Acordo Judicial ***(d)***	*389*	*417*	*455*	*417*
Juros capital próprio - acionistas minoritários	*-*	*-*	*141*	*199*
Distratos a pagar	*34*	*48*	*343*	*502*
Contas a pagar - diversas	*180*	*23*	*483*	*116*
Total	***603***	***3.400***	***3.604***	***6.066***

(a) *Valores referentes às retenções contratuais de construtoras, atualizadas pelo INCC;*

(b) *Valor referente à aquisição de 25% de participação societária na Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;*

(c) *Referente a aportes (líquidos das devoluções) efetuados pelos sócios participantes nas SCPs;*

(d) *Saldo a pagar referente a acordo judicial decorrente de uma ação de indenização, os quais serão liquidados durante o exercício de 2008.*

16. Resultado de venda de imóveis a apropriar

Refere-se às receitas e aos custos a serem apropriadas decorrentes de unidades não concluídas que não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Os valores são demonstrados a seguir:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Receita de vendas a apropriar	*-*	*-*	*277.770*	*226.837*
Custo das unidades vendidas a apropriar	*-*	*-*	*182.232*	*154.598*

17. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.1.1), em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
IRPJ	*559*	*622*	*2.466*	*2.354*
CSLL	*210*	*233*	*2.039*	*1.474*
PIS	*49*	*60*	*1.011*	*777*
COFINS	*226*	*275*	*3.871*	*3.586*
Total	***1.044***	***1.190***	***9.387***	***8.191***

18. Saldos e transações com partes relacionadas

18.1. Operações de mútuo e empréstimos

Os valores a receber referem-se substancialmente a taxas de administração e juros sobre capital próprio e os saldos a pagar estão representados por operações de empréstimos na forma de mútuo com pessoas ligadas e juros sobre capital próprios a pagar aos acionistas controladores.

Os saldos de ativos e passivos ao final de cada exercício social podem ser assim apresentados:

Ativo

	Individual	
SCPs	***30/06/07***	***31/03/07***
SCP Edificio Helbor Tower	*34*	*48*
SCP Res.Quintas do Tatuapé	*12*	*12*
SCP Piazza San Marco	*10*	*-*
SCP Edificio Absolute	*8*	*-*
SCP Edificio Helbor Home Flex Itaim	*2*	*26*
SCP Edificio Parc D`Orsay	*-*	*64*
SCP Il Terrazzo Helbor	*-*	*83*
SCP Unique Jardins	*119*	*139*
SCP Helbor La Galerie	*89*	*150*
SCP Il Terrazzo Company	*76*	*128*
SCP Condominio Barão de Campo Belo	*39*	*36*
SCP Helbor Spazio Club	*54*	*80*
SCP Loft Evolution Itaim	*-*	*24*
SCP Ibirapuera Park View	*133*	*250*
SCP Rua São Benedito	*-*	*6*
SCP Helbor Flat Class	*63*	*64*
SCP Rua Tagipuru	*-*	*21*
SCP Resort Reserva do Mar	*28*	*79*
SCP Edifício Palazzo Del Maré	*-*	*-*
SCP Edificio Elizabeth By Helbor	*175*	*27*
SCP Condominio Espaço & Vida Vila Mariana	*19*	*66*
SCP Edificio Grand Boulevard Jardins	*-*	*57*
SCP Condominio Helbor Metropolitan	*37*	*37*
SCP Sunrise Gonzaga	*47*	*21*
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	*132*	*-*
SCP Helbor Infinite	*186*	*133*
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	*64*	*94*
SCP Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	*83*	*64*
SCP Esplanada Life Club	*177*	*1.501*
SCP Residencial Helbor Acqualife	*176*	*256*
SCP Helbor Espaço Vida Pacaembu	*611*	*-*
SCP Edif. Helbor Trend Jardins	*877*	*-*
SCP Residencial Coral Gables	*821*	*-*
SCP Resid. The Penthouses Tamboré	*330*	*-*
SCP Rua Epitácio Pessoa	*-*	*130*
Total	***4.402***	***3.596***

Passivo

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Mútuo Hélio Borenstein S/A ***(a)***	*3.416*	*4.133*	*3.417*	*4.133*
Outros	*1.563*	*960*	*779*	*960*
Total	***4.979***	***5.093***	***4.196***	***5.093***

(a) *Sobre o saldo de mútuo incidem encargos financeiros de 15,12% ao ano, conforme contrato pactuado entre as partes envolvidas, com vencimentos até Julho de 2008;*

18.2. Prestação de serviços na área comercial

A Companhia manteve operações comerciais com a empresa Totem Assessoria Imobiliária S/C Ltda. (empresa interligada), a qual realiza prestação de serviços de intermediação e venda de imóveis, assessoria e administração imobiliária, serviços de análises, controle de documentos imobiliários, elaboração de orçamentos e atividades fins, quanto a prazos, encargos e garantias, nas mesmas condições das operações realizadas com terceiros.

As transações da Companhia com a empresa apresentavam os seguintes valores:

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Assessoria imobiliária	-	-	-	-
Intermediação	-	-	*107*	*107*
Total	**-**	**-**	***107***	***107***

Em Fevereiro de 2007 a Companhia rescindiu o contrato de prestação de serviços junto à empresa interligada Totem Assessoria Imobiliária S/C Ltda., no que diz respeito à prestação de serviços de assessoria e administração imobiliária, serviços de análises, controle de documentos imobiliários e na elaboração de orçamentos e atividades fins, sendo previsto o desenvolvimento de estrutura interna para absorver estas atividades.

18.3. Aluguéis

A Companhia efetua pagamento a título de despesas de aluguel, IPTU e condomínio para a empresa controladora Hélio Borenstein S/A. As transações da Companhia com a controladora apresentavam os seguintes valores:

	Individual		Consolidado	
Descrição	**30/06/07**	**31/03/07**	**30/06/07**	**31/03/07**
Despesas com aluguel, IPTU e condomínio	*156*	*78*	*156*	*78*

18.4. Alienação de participação societária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.1 em 02 de Março de 2007 os sócios participantes alienaram suas participações para a Helbor empreendimentos imobiliários S/A, sendo que o sócio participante Luis Carlos Madureira que alienou suas participações por R$29.151 é parte relacionada do acionista Henry Borestein.

19. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia fica exposta a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários e cíveis em discussão.
A administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável conforme o regulamento e seus assessores jurídicos.
A Companhia possui registradas as seguintes provisões:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
*Tributárias **(a)***	*362*	*362*	*2.177*	*2.177*
*Cíveis **(b)***	*535*	*535*	*535*	*535*
Total	***897***	***897***	***2.712***	***2.712***

(a) *Trata-se de provisão para eventuais riscos relacionados aos impostos e contribuições federais;*

(b) *Processos referente aos litígios ocorridos em rescisões contratuais.*

As principais obrigações consideradas como risco de perda possível por parte da administração e de seus assessores jurídicos e, portanto, não registradas, são as seguintes:

	Individual		***Consolidado***	
Descrição	***30/06/07***	***31/03/07***	***30/06/07***	***31/03/07***
Cível (ações de indenização e rescisões contratuais)	*374*	*178*	*374*	*178*

20. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social totalmente integralizado em 30 de Junho de 2007 é de R$89.109 e esta representado por 89.109.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 01 de Março de 2007, os sócios resolveram aumentar o capital social dos atuais R$27.100 para R$67.684, sendo este aumento no valor de R$40.584, realizado mediante a capitalização dos lucros acumulados. (Vide nota 1.1).

No mesmo ato, os sócios decidiram aumentar o capital social de R$67.684, para R$89.109, mediante a capitalização das participações societárias detidas pela Hélio Borenstein S/A, Henrique Borenstein e Henry Borenstein nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), avaliadas a valor contábil no montante de R$21.257 e recursos financeiros de R$168.

Em 02 de Março de 2007, Maria de Castro Borenstein (totalidade da participação) e Henrique Borenstein (parte da participação) conferiram, a valores contábeis, as Ações Ordinárias Nominativas que detinham no capital social da Helbor Empreendimentos S/A para Hélio Borenstein S/A. Desta forma, a partir desta data a Hélio Borenstein S/A passou a deter o controle da Companhia.

Destinação dos lucros acumulados

O lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da Companhia:

- 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social;
- Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404/76;
- Por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76;
- Uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas;
- No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

A ata de reunião de quotistas realizada em 22 de Fevereiro de 2007 aprovou as demonstrações contábeis do exercício social de 31 de Dezembro de 2006 e a ata de reunião de quotistas de 26 de Fevereiro de 2007 destinou o saldo de lucros acumulados para aumento de capital social, no montante de R$ 40.584 conforme descrito anteriormente.

21. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia restringem-se às aplicações financeiras e a captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à construção e aquisição de terrenos, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 2, exceção feita às transações com partes relacionadas sobre as quais não há incidência de encargos financeiros (Nota 18.1.). Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de Junho e 31 de Março de 2007 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 4): os saldos em conta corrente mantidos em bancos tem seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- Investimentos em sociedades controladas (Nota 9): os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. Em 30 de Junho e 31 de Março de 2007 a Companhia não possuía investimentos em fundos imobiliários;
- Partes relacionadas a receber/pagar (Nota 18): apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado;
- Empréstimos e financiamentos (Nota 11): os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis.

22. Seguros

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

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

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes

23. Remuneração dos diretores

Conforme determinado pela ata do conselho de administração de 06 de Março de 2007, a diretoria da empresa será remunerada até o limite de R$3.000 para o ano de 2007. Até o mês de Junho de 2007, os valores pagos montam em R$350 aproximadamente.

24. Obtenção de registro de companhia aberta

Em 09 de Julho de 2007 a Companhia obteve de forma definitiva o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
A obtenção do registro faz parte da reestruturação societária e organizacional da Companhia, que visa à oferta pública de ações.
A Companhia até a presente data já havia gasto com esse processo o montante de R$691, representados por despesas com assessoria jurídica e pagamento de taxas na obtenção do registro de companhia aberta.

25. Participação de minoritários

A participação de minoritários no passivo e no resultado do exercício é composta pelos sócios que não fizeram parte da reestruturação societária, sendo representado substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros nos locais dos empreendimentos, que no momento da formatação do empreendimento, ficaram com um percentual de participação nas SCP´s, além de serem responsáveis pela construção, não sendo necessariamente os mesmos em todos os empreendimentos.

26. Eventos subseqüentes

26.1. Operação de debêntures

Em 23 de Julho de 2007 por meio da 3º ata de reunião do conselho de administração, a Companhia aprovou a 1ª emissão pública de debêntures simples, em série única, da espécie subordinada com garantia adicional, dispensada do registro na Comissão de Valores Mobiliários, por se tratar de lote único e indivisível de valores, nos termos e condições abaixo:

- O Valor nominal unitário da Debênture será de R$150.000 em série única, não conversível em ações, que será subscrita pelo Banco Bradesco S/A;
- A data de emissão da debênture será de 02 de Julho de 2007 e seu vencimento ocorre em 02 de Julho de 2014;
- A debênture renderá juros correspondentes à variação do CDI, acrescido de juros de 6,5% ao ano, divulgadas pela CETIP e serão pagos semestralmente, sempre no dia 02 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro vencimento em 02 de Janeiro de 2008;
- A Amortização irá ocorrer semestralmente, após o decurso do prazo de carência inicial de dois anos, contados a partir da data de emissão.

Até a presente data a operação ainda não havia sido liquidada.

Anexo

Demonstrações do resultado para os semestres findos em 30 de Junho de 2007 e 30 de Junho de 2006 (pro forma)

Helbor Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados
para os exercícios findos em 30 de Junho de 2007 e 30 de Junho de 2006

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

		Controladora		Consolidado	
			Pro forma		Pro forma
	Notas	30/06/07	30/06/06	30/06/07	30/06/06
Receita operacional bruta	-				
Com venda de imóveis	-	81	678	122.164	70.712
Com taxa de administração	-	7.242	3.850	-	-
Descontos/cancelamentos de vendas	-	(116)	(42)	(4.905)	(3.946)
Deduções da receita	-	(669)	(415)	(4.220)	(2.499)
Receita operacional líquida	-	6.538	4.071	113.039	64.267
Custos operacionais					
Com venda de imóveis	-	-	(318)	(78.454)	(43.126)
Lucro bruto		6.538	3.753	34.585	21.141
Receitas e (despesas) operacionais:	-				
Despesas gerais e administrativas	-	(4.211)	(3.476)	(6.888)	(5.806)
Despesas comerciais	-	(19)	(13)	(6.291)	(4.096)
Despesas Tributárias	-	(245)	(188)	(2.162)	(1.380)
Despesas financeiras	-	(1.664)	(735)	(3.763)	(2.223)
Receitas financeiras	-	646	486	2.780	1.449
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	19	62	1.144	1.846
Resultado com equivalência patrimonial	*9.2*	13.003	8.059	-	-
		7.529	4.195	(15.180)	(10.210)
Resultado operacional		14.067	7.948	19.405	10.931
Resultado não operacional					
Outras receitas e despesas não operacionais	-	1	-	35	26
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		14.068	7.948	19.440	10.957
Imposto de renda e contribuição social	-	(140)	71	(4.761)	(2.007)
Resultado líquido antes da participação dos minoritários em controladas		13.928	8.019	14.679	8.950
Participação de minoritários em controladas		-	-	(751)	(931)
Lucro líquido do exercício		13.928	8.019	13.928	8.019
Lucro por ação		0,1563	0,2959		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

- **Demonstrações Contábeis Consolidadas pro forma da Companhia relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2005 e 2004 e ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2006, bem como demonstrações contábeis consolidadas oficiais relativas ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Terco Grant Thornton

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações Contábeis Consolidadas acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes

30 de Junho de 2007 e 2006 e 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004

Terco Grant Thornton

Parecer dos auditores independentes

Aos acionistas da Helbor Empreendimentos S/A:

1. Examinamos o balanço patrimonial consolidado da Helbor Empreendimentos S/A em 30 de Junho de 2007 e as respectivas demonstrações consolidadas, dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para o semestre findo naquela data e, adicionalmente, examinamos as demonstrações contábeis consolidadas pro forma da Helbor Empreendimentos S/A em 30 de Junho de 2006 e 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004 as quais compreendem os balanços patrimoniais consolidados pro forma e as respectivas demonstrações consolidadas pro forma, do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos para os semestres e os exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas, adotadas pela administração da Companhia e da apresentação das demonstrações contábeis pro forma tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 acima, representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Helbor Empreendimentos S/A em 30 de Junho de 2007 e a posição patrimonial e financeira consolidada pro forma em 30 de Junho de 2006 e 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004, e os resultados de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos consolidadas pro forma dos semestres e exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Terco Grant Thornton

4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1º acima, tomadas em conjunto. As demonstrações do fluxo de caixa pro forma para os semestres findos em 30 de Junho de 2007 e 2006 e aos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004, e que estão sendo apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a Companhia, não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nessas demonstrações suplementares, para que estejam adequadamente apresentadas em relação às demonstrações contábeis consolidadas, tomadas em conjunto.

5. As demonstrações contábeis consolidadas pro forma mencionadas no parágrafo 1º foram elaboradas em decorrência da reestruturação societária concluída em 02 de Março de 2007, partindo-se da premissa de que essa reestruturação já estivesse em vigor desde 01 de Janeiro de 2004, conforme Nota Explicativa nº 2, visando propiciar a análise complementar do desempenho operacional da Companhia, levando-se em consideração a alteração da participação nos atuais empreendimentos imobiliários. Desta forma, essas demonstrações não são oficiais e devem ser utilizadas apenas como informação adicional e meramente indicativa do desempenho ocorrido, uma vez que, caso as operações tivessem sido efetivadas a partir 01 de Janeiro de 2004, outros efeitos poderiam ter ocorrido, os quais, se alguns, não foram avaliados ou determinados.

São Paulo, 03 de Agosto de 2007.

Terco Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-0

Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC SP 220.266/O-0

Helbor Empreendimentos S/A

Balanços patrimoniais consolidados em 30 de Junho de 2006 e 2007 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

(Em milhares de Reais)

A T I V O

		30 de Junho		31 de Dezembro		
			Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma
	Notas	2007	2006	2006	2005	2004
Ativo circulante:						
Disponibilidades	*5*	25.146	37.570	32.071	23.035	22.504
Contas a receber	*6*	47.288	25.020	46.331	42.668	44.064
Imóveis a comercializar	*7*	118.496	103.712	107.389	91.214	79.998
Créditos diversos	*8*	6.469	8.017	9.470	7.996	7.370
Impostos e contribuições a recuperar	*-*	856	1.005	1.209	2.582	1.949
Despesas com vendas a apropriar	*-*	20.197	10.421	14.123	7.703	6.845
Total do ativo circulante		218.452	185.745	210.593	175.198	162.730
Ativo não circulante:						
Realizável a longo prazo						
Contas a receber	*6*	90.673	63.032	54.133	48.338	38.174
Depósitos judiciais	*9*	3.587	3.131	3.131	2.752	574
Outras contas a receber	*-*	1.244	1.072	935	202	94
		95.504	67.235	58.199	51.292	38.842
Permanente						
Investimentos	*10.1*	61.431	55.689	61.431	34.274	24.596
Imobilizado	*11*	1.302	1.207	1.283	981	1.048
		62.733	56.896	62.714	35.255	25.644
Total do ativo não circulante		158.237	124.131	120.913	86.547	64.486
Total do ativo		376.689	309.876	331.506	261.745	227.216

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Balanços patrimoniais consolidados em 30 de Junho de 2006 e 2007 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

		30 de Junho		31 de Dezembro		
			Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma
	Notas	2007	2006	2006	2005	2004
Passivo circulante:						
Empréstimos e financiamentos	*12*	30.741	18.318	25.785	18.645	10.828
Fornecedores	*-*	7.238	5.218	7.215	4.394	2.759
Obrigações trabalhistas e tributárias	*13*	5.776	4.596	4.215	5.670	3.515
Adiantamento de clientes	*14*	7.799	6.446	6.728	3.995	5.852
Credores por imóveis compromissados	*15*	19.058	12.465	11.843	3.536	12.847
Aquisições de participações societárias a pagar	*1.1*	127.923	121.060	127.923	91.165	70.091
Contas a pagar	*16*	3.604	2.557	5.353	5.041	3.224
Total do passivo circulante		202.139	170.660	189.062	132.446	109.116
Passivo não circulante:						
Exigível a longo prazo						
Empréstimos e financiamentos	*12*	21.386	16.616	9.746	13.605	16.454
Impostos e contribuições diferidos	*18*	9.387	7.987	10.556	9.471	8.752
Credores por imóveis compromissados	*15*	11.753	6.583	2.620	1.819	-
Partes relacionadas	*19*	4.196	2.045	6.625	2.045	3.173
Provisão para contingências	*20*	2.712	3.116	2.712	3.116	2.317
		49.434	36.347	32.259	30.056	30.696
Total do passivo não circulante		49.434	36.347	32.259	30.056	30.696
Participação de minoritários em controladas		22.079	20.441	21.530	22.287	26.110
Patrimônio líquido	*21*	103.037	82.428	88.655	76.956	61.294
Total do passivo e patrimônio líquido		376.689	309.876	331.506	261.745	227.216

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações dos resultados
para os semestres e exercícios findos em 30 de Junho de 2006 e 2007 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

(Em milhares de Reais, exceto lucro por ação)

		30 de Junho		31 de Dezembro		
	Notas	2007	Pro forma 2006	Pro forma 2006	Pro forma 2005	Pro forma 2004
Receita operacional bruta						
Com venda de imóveis	-	122.164	70.712	153.488	138.812	118.767
Descontos/cancelamentos de vendas	-	(4.905)	(3.946)	(5.770)	(5.272)	(5.334)
Deduções da receita	-	(4.220)	(2.499)	(6.189)	(5.958)	(4.505)
Receita operacional líquida		113.039	64.267	141.529	127.582	108.928
Custos operacionais						
Com venda de imóveis	-	(78.454)	(43.126)	(93.444)	(83.973)	(65.867)
Lucro bruto		34.585	21.141	48.085	43.609	43.061
Receitas (despesas) operacionais:						
Despesas gerais e administrativas	-	(6.888)	(5.806)	(11.417)	(6.896)	(6.062)
Despesas comerciais	-	(6.291)	(4.096)	(8.505)	(8.605)	(7.175)
Despesas tributárias	-	(2.162)	(1.380)	(2.960)	(3.140)	(1.865)
Despesas financeiras	-	(3.763)	(2.223)	(4.769)	(4.014)	(3.017)
Receitas financeiras	-	2.780	1.449	2.286	2.411	2.177
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	1.144	1.846	114	656	(1.114)
		(15.180)	(10.210)	(25.251)	(19.588)	(17.056)
Lucro operacional		19.405	10.931	22.834	24.021	26.005
Resultado não operacional						
Outras receitas não operacionais	-	35	26	142	4	1.847
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		19.440	10.957	22.976	24.025	27.852
Imposto de renda e contribuição social		(4.761)	(2.007)	(4.243)	(3.658)	(3.651)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários em controladas		14.679	8.950	18.733	20.367	24.201
Participação de minoritários em controladas		(751)	(931)	(1.430)	(2.617)	(5.333)
Lucro líquido do exercício		13.928	8.019	17.303	17.750	18.868
Quantidade de ações		89.109.252	27.100.000	27.100.000	27.100.000	27.100.000
Lucro por ação		0,1563	0,2959	0,6385	0,6550	0,6962

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os semestres e exercícios findos em 30 de Junho de 2006 e 2007 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

(Em milhares de Reais)

	Patrimônio líquido
Saldo em 01 de Janeiro de 2004 - pro forma	54.710
Reestruturação societária	(11.384)
Juros sobre capital próprio	(900)
Lucro líquido do exercício	18.868
Saldo em 31 de Dezembro de 2004 - pro forma	61.294
Reestruturação societária	(1.161)
Juros sobre capital próprio	(927)
Lucro líquido do exercício	17.750
Saldo em 31 de Dezembro de 2005 - pro forma	76.956
Reestruturação societária	(2.547)
Lucro líquido do período	8.019
Saldo em 30 de Junho de 2006 - pro forma	82.428
Lucro líquido do período	9.284
Reestruturação societária	(3.057)
Saldo em 31 de Dezembro de 2006 - pro forma	88.655
Reestruturação societária	454
Lucro líquido do período	13.928
Saldo em 30 de Junho de 2007	103.037

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações das origens e aplicações de recursos
para os semestres e exercícios findos em 30 de Junho de 2006 e 2007 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

(Em milhares de Reais)

	30 de Junho		31 de Dezembro		
		Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma
	2007	2006	2006	2005	2004
Origens de recursos					
Das operações					
Lucro líquido do exercício	13.928	8.019	17.303	17.750	18.868
Itens que não afetam o capital circulante líquido					
Depreciação e amortização	115	92	202	143	231
Baixa residual de imobilizado	-	-	7	-	425
Provisão para contingências	-	-	(404)	799	2.317
Participação de minoritários no resultado de controladas	751	931	1.430	2.617	5.333
Recursos originados/(aplicados) nas operações	14.794	9.042	18.538	21.309	27.174
De terceiros					
Aumento do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos	11.640	3.011	-	-	5.349
Aumento do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas	-	-	4.580	-	-
Aumento do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos	-	-	1.085	719	2.226
Aumento do passivo exigível a longo prazo - credores por imóveis compromissados	9.133	4.764	801	1.819	-
Reestruturação societária	454	-	-	-	-
	21.227	7.775	6.466	2.538	7.575
Total das origens	36.021	16.817	25.004	23.847	34.749
Aplicações de recursos					
Aumento do ativo realizável a longo prazo - contas a receber	36.540	14.694	5.795	10.164	1.546
Aumento do ativo realizável a longo prazo - depósitos judiciais	456	379	379	2.178	7
Aumento do ativo realizável a longo prazo - outros	309	870	733	108	11
Adições do ativo permanente	134	21.733	27.668	9.754	10.243
Redução do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas	2.429	-	-	1.128	478
Redução do passivo exigível a longo prazo - impostos e contribuições diferidos	1.169	1.484	-	-	-
Redução do passivo exigível a longo prazo - empréstimos e financiamentos	-	-	3.859	2.849	-
Redução da participação de minoritários em controladas	202	2.777	2.187	6.732	10.223
Juros sobre capital próprio	-	-	-	927	900
Reestruturação societária	-	2.547	5.604	869	11.384
Total das aplicações	41.239	44.484	46.225	34.709	34.792
Redução do capital circulante líquido	(5.218)	(27.667)	(21.221)	(10.862)	(43)

	30 de Junho		31 de Dezembro		
		Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma
	2007	2006	2006	2005	2004
Variação do capital circulante líquido					
Ativo circulante					
No início do exercício	210.593	175.198	175.198	162.730	116.053
No final do exercício	218.452	185.745	210.593	175.198	162.730
	7.859	10.547	35.395	12.468	46.677
Passivo circulante					
No início do exercício	189.062	132.446	132.446	109.116	62.396
No final do exercício	202.139	170.660	189.062	132.446	109.116
	13.077	38.214	56.616	23.330	46.720
Redução do capital circulante líquido	(5.218)	(27.667)	(21.221)	(10.862)	(43)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Helbor Empreendimentos S/A

Demonstrações suplementares

Demonstrações do fluxo de caixa - método indireto
para os semestres e exercícios findos em 30 de Junho de 2006 e 2007 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e

(Em milhares de Reais)

	30 de Junho		*31 de Dezembro*		
		Pro forma	*Pro forma*	*Pro forma*	*Pro forma*
	2007	*2006*	*2006*	*2005*	*2004*
Fluxo operacional					
Das operações					
Lucro líquido do exercício	13.928	8.019	17.303	17.750	18.868
Depreciação e amortização	115	92	202	143	231
Baixa de investimentos - residual	-	-	7	-	425
Provisão para contingências	-	-	(404)	799	2.317
Impostos e contribuições diferidos	(1.169)	(1.484)	1.085	719	2.226
Participação de minoritários no resultado de controladas	751	931	1.430	2.617	5.333
(Aumento) diminuição de ativos					
Contas a receber	(37.497)	2.954	(9.458)	(8.768)	(18.864)
Imoveis destinados à venda	(11.107)	(12.498)	(16.175)	(11.216)	(21.169)
Créditos diversos	3.001	(21)	(1.474)	(626)	1.295
Impostos e contribuições a recuperar	353	1.577	1.373	(633)	(640)
Despesas com vendas a apropriar	(6.074)	(2.718)	(6.420)	(858)	(1.003)
Depósitos judiciais	(456)	(379)	(379)	(2.178)	(7)
Outras ativos	(309)	(870)	(733)	(108)	(11)
Aumento (diminuição) de passivos					
Fornecedores	23	824	2.821	1.635	500
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.561	(1.074)	(1.455)	2.155	626
Adiantamento de clientes	1.071	2.451	2.733	(1.857)	1.348
Credores por imóveis compromissados	16.348	13.693	9.108	(7.492)	1.474
Contas a pagar	(1.749)	(2.484)	309	1.817	527
Caixa utilizado nas atividades operacionais	(21.210)	9.013	(127)	(6.101)	(6.524)
Capital dos sócios					
Juros sobre capital próprio	-	-	-	(927)	(900)
	-	-	-	(927)	(900)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Adições do ativo permanente	(134)	(21.733)	(27.668)	(9.754)	(10.243)
	(134)	(21.733)	(27.668)	(9.754)	(10.243)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Emprestimos e financiamentos	16.596	2.684	3.281	4.968	14.476
Reestruturação societária	454	(2.547)	(5.604)	(869)	(11.384)
Aquisições de participações societárias a pagar	-	29.895	36.761	21.074	33.118
(Diminuição) da participação de minoritários em controladas	(202)	(2.777)	(2.187)	(6.732)	(10.223)
Aumento (diminuição) do passivo exigível a longo prazo - partes relacionadas	(2.429)	-	4.580	(1.128)	(478)
	14.419	27.255	36.831	17.313	25.509
Superávit (déficit) de caixa no período	(6.925)	14.535	9.036	531	7.842
Variação da disponibilidade					
Disponibiliadade no início do exercício	32.071	23.035	23.035	22.504	14.662
Disponibilidade no final do exercício	25.146	37.570	32.071	23.035	22.504
	(6.925)	14.535	9.036	531	7.842

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis consolidadas pro forma para os semestres findos em 30 de Junho de 2007 e 2006 e para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004

(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

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

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

1.1. Reestruturações societárias

A Companhia atua no segmento de incorporação imobiliária, principalmente valendo-se da forma de sociedades em conta de participação ("SCP´s"), onde para cada empreendimento a ser desenvolvido é definida essa formatação de participação em conexão com o desenvolvimento imobiliário e investimentos no empreendimento.

A partir de 2007, a Companhia esta centralizando estas participações, através da integralização das participações detidas por entidades que formam o Grupo empresarial Helbor Borenstein (Vide nota 21) e aquisição da participação de seus sócios, conforme abaixo.

Em 2006 a Companhia iniciou seu processo de reestruturação e reorganização societária, o qual visava aumentar sua participação nos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, através da aquisição de participações de sócios nestes referidos empreendimentos. Em 02 de Março de 2007 os sócios participantes nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs) alienaram suas participações para Helbor Empreendimentos S/A pelo valor de R$130.900. Em decorrência de aditivos contratuais o valor de aquisição passou a ser de R$127.923, o qual deverá ser pago em 270 dias após a assinatura do contrato.

A diferença entre o valor contábil da participação dos sócios e o valor de compra foi registrada como ágio no valor de R$60.909., o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e será amortizado em até 10 anos. A metodologia utilizada para cálculo do valor das aquisições das participações foi o fluxo de caixa descontado dos empreendimentos, a uma taxa de 10,80% a.a, calculada pelo custo médio ponderado do capital (WACC), o intervalo para cálculo foi de 31/01/2007 a 31/07/2024, de acordo com cada empreendimento.

Os contratos celebrados entre a Companhia e os sócios dos empreendimentos imobiliários, possuem condição resolutiva, da não realização da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias. Parte da dívida poderá ser convertida em ações da Companhia no momento da oferta pública, essa intenção será exercida por alguns sócios participantes.

Com a compra da participação dos sócios participantes, a Companhia aumentou seu percentual de participação nas subsidiárias.

Segue a composição referente à aquisição das participações nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs):

	Sócios alienantes									% de participação Helbor	
Sociedades investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A.**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Partic. S.A.**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total geral**	**Antes da aquisição[1]**	**Após aquisição[1]**
SCP Residencial Helbor Bella Vista	91	-	-	62	-	-	-	-	**153**	**50,000**	**99,998**
SCP Residencial Quintas do Tatuapé	-	-	-	66	66	-	-	-	**132**	**35,000**	**49,998**
SCP Residencial Helbor Loft Evolution II	116	-	116	120	120	116	-	-	**588**	**40,000**	**89,995**
SCP Residencial Helbor Boulevard	70	-	-	108	72	-	34	-	**284**	**49,000**	**88,996**
SCP Residencial Helbor Ville Versailles	67	-	-	69	69	-	33	-	**238**	**50,000**	**89,996**
SCP Condomínio Helbor Atlantis	27	-	26	27	27	26	-	-	**133**	**40,000**	**99,995**
SCP Condomínio Helbor Villagio	29	-	28	-	30	-	28	-	**115**	**35,000**	**59,996**
SCP Neoclass Helbor Higienópolis	82	-	81	-	-	-	80	-	**243**	**45,000**	**74,997**
SCP Edifício Helbor La Reserve	-	-	22	-	-	22	22	26	**92**	**35,000**	**89,996**
SCP Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	519	-	257	534	536	258	-	-	**2.104**	**35,000**	**79,995**
SCP Residencial Helbor Home Flex Moema	19	-	19	20	20	9	9	-	**96**	**35,000**	**94,994**
SCP Residencial Helbor Renaissance	24	-	24	25	25	-	-	28	**126**	**30,000**	**64,995**
SCP Helbor Flat Class	414	-	411	426	428	-	-	480	**2.159**	**40,000**	**74,995**
SCP Piazza San Marco	20	-	20	20	20	-	19	-	**99**	**40,000**	**89,995**
SCP Helbor Modern Life Perdizes	177	-	88	182	182	-	86	-	**715**	**35,000**	**74,995**
SCP Rua Armando Maritan	474	515	470	-	-	-	-	-	**1.459**	**50,000**	**79,997**
SCP Helbor Grand Palais	80	44	40	83	83	-	39	-	**369**	**55,000**	**99,994**
SCP Edifício Absolute	129	-	128	132	133	-	63	75	**660**	**40,000**	**94,994**
SCP Residencial Loft Evolution Itaim	196	-	194	202	202	-	96	-	**890**	**40,000**	**84,995**
SCP Howa	3.567	-	1.769	3.669	1.842	1.771	-	-	**12.618**	**20,000**	**89,995**
SCP Edifício Helbor Home Flex Itaim	-	-	81	-	-	40	40	47	**208**	**45,000**	**79,996**
SCP Edifício Helbor Classic	-	-	21	-	-	21	21	-	**63**	**55,000**	**69,997**
SCP Unique Jardins	-	776	709	-	738	-	698	-	**2.921**	**60,000**	**99,996**
SCP Edifício Helbor Home Flex Style	51	-	51	-	-	-	-	-	**102**	**25,000**	**69,998**
SCP Oscar Freire Home Flex	121	-	120	-	-	-	-	-	**241**	**40,000**	**94,998**
SCP La Unita Company Jardins	148	160	-	-	-	-	-	-	**308**	**66,000**	**99,998**
SCP Edifício Parc D'Orsay	605	658	-	-	-	-	-	-	**1.263**	**60,000**	**99,998**
SCP Edifício Palazzo Del Mare	161	174	159	165	-	-	-	-	**659**	**20,000**	**69,996**
SCP Il Terrazzo Helbor	-	898	-	850	-	820	-	-	**2.568**	**60,000**	**89,997**
SCP Il Terrazzo Company	-	1.379	-	1.306	-	1.260	-	-	**3.945**	**60,000**	**89,997**
SCP Residencial Parc Joly	296	322	294	-	-	-	289	-	**1.201**	**30,000**	**69,996**
SCP Condomínio Barão de Campo Belo	525	571	521	-	-	-	-	-	**1.617**	**40,000**	**79,997**
SCP Helbor La Galerie	383	-	380	-	-	761	-	-	**1.524**	**60,000**	**79,997**
SCP Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	491	534	487	-	508	-	-	-	**2.020**	**60,000**	**99,996**
SCP Edifício Elizabeth By Helbor	1.208	1.312	1.198	-	-	-	590	-	**4.308**	**10,000**	**84,996**

	Sócios alienantes									% de participação Helbor	
Sociedades investidas	**Luiz Carlos Madureira**	**Recreio S.A.**	**Altamiro Peruccini de Souza**	**Siroco Partic. S.A.**	**Lhozaku Shibata**	**Antonio Manoel Angelo Frolini**	**Eduardo Vieira da Motta**	**Dervile Guaranha Ariza**	**Total geral**	**Antes da aquisição**	**Pós aquisição**
SCP Condomínio Helbor La Reference	612	664	606	-	632	-	598	-	**3.112**	**40,000**	**99,995**
SCP Edifício Grand Boulevard Jardins	647	-	642	666	-	-	-	-	**1.955**	**10,000**	**99,997**
SCP Helbor Spazio Club	613	666	607	630	633	608	-	-	**3.757**	**10,000**	**79,994**
SCP Helbor Atmosphere Campo Belo	1.296	1.408	1.285	-	1.339	-	1.266	-	**6.594**	**35,000**	**84,995**
SCP Ibirapuera Park View	660	-	655	679	682	-	-	-	**2.676**	**20,000**	**99,996**
SCP Vero Vila Rica	186	202	185	191	-	-	-	-	**764**	**50,000**	**74,996**
SCP Condomínio Helbor Metropolitan	633	688	628	-	-	-	619	-	**2.568**	**30,000**	**99,996**
SCP Sunrise Gonzaga	280	-	278	-	-	-	-	-	**558**	**55,000**	**84,998**
SCP Helbor Infinite	781	849	-	803	-	-	-	-	**2.433**	**50,000**	**79,997**
SCP Helbor Resort Reserva do Mar	361	393	358	372	373	359	-	-	**2.216**	**40,000**	**99,994**
SCP Residencial Helbor Resort Aracaty	490	532	486	504	506	486	-	-	**3.004**	**40,000**	**99,994**
SCP Helbor Tendence	1.086	1.180	-	1.117	1.122	-	-	-	**4.505**	**60,000**	**99,996**
SCP Helbor Espaço e Vida Pacaembu	656	713	651	-	-	-	-	-	**2.020**	**20,000**	**99,997**
SCP Residencial Helbor Acqualife	-	1.797	-	-	-	1.642	1.616	-	**5.055**	**30,000**	**89,997**
SCP Tamboré	467	507	463	480	-	464	-	-	**2.381**	**40,000**	**99,995**
SCP Edifício Helbor Trend Jardins	374	-	-	-	-	-	-	-	**374**	**75,000**	**99,999**
SCP Edifício Vivere Ibirapuera	415	-	-	-	-	-	-	-	**415**	**50,000**	**99,999**
SCP Av. Epitácio Pessoa	1.599	1.737	1.585	-	-	-	-	1.854	**6.775**	**30,000**	**89,996**
SCP Rua Pernambuco	-	2.229	-	-	-	2.037	-	2.379	**6.645**	**30,000**	**79,997**
SCP Rua Tagipuru	294	319	291	-	-	-	287	340	**1.531**	**30,000**	**99,995**
SCP Esplanada Life Club	1.143	1.241	-	1.175	-	-	-	-	**3.559**	**20,000**	**59,997**
SCP One Residence Service	219	237	217	-	-	-	214	253	**1.140**	**30,000**	**99,995**
SCP Parque Taquaral	330	359	327	-	-	-	323	-	**1.339**	**40,000**	**79,996**
SCP Rua São Benedito	405	440	402	-	-	-	396	-	**1.643**	**60,000**	**99,996**
SCP Rua Pastor Fritz Buhler	514	558	-	-	-	-	502	-	**1.574**	**50,000**	**79,997**
Reserva dos Buritis	12	-	12	-	12	-	12	-	**48**	**20,000**	**45,000**
Ocean Drive Residence	29	-	29	-	30	-	14	17	**119**	**20,000**	**40,000**
New Business Style	418	-	-	-	432	-	-	-	**850**	**40,000**	**60,000**
Park Avenue	-	225	205	-	-	-	202	-	**632**	**20,000**	**50,000**
Residencial Spazio D'Itália	713	774	-	-	-	-	696	-	**2.183**	**20,000**	**50,000**
Casablanca Life Style	804	-	-	827	-	-	-	-	**1.631**	**30,000**	**50,000**
Trinidad Life Style	1.419	-	1.407	-	-	-	-	-	**2.826**	**25,000**	**45,000**
Aton Business Style	689	-	683	-	-	-	-	-	**1.372**	**25,000**	**45,000**
Sol de La Plaza	396	430	-	-	-	-	-	-	**826**	**25,000**	**35,000**
Residencial La Piazza	520	-	522	535	537	-	508	-	**2.622**	**22,500**	**45,000**
Total geral	**29.151**	**25.491**	**20.238**	**16.045**	**11.399**	**10.700**	**9.400**	**5.499**	**127.923**	**-**	**-**

(1) ***Percentuais de participação da Companhia antes e depois das aquisições das participações societárias.***

1.2. Critério de apresentação das demonstrações contábeis

Partindo da premissa de que a reorganização e a reestruturação societária da Helbor Empreendimentos S/A tivesse ocorrida em 01 de Janeiro de 2004, foram considerados os seguintes efeitos:

- O valor de aquisição das participações societárias nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), bem como a obrigação correspondente foram registrados proporcionalmente nos exercícios de 2004 a 2006, levando-se em consideração a data do início das atividades das SCPs, e nos casos anteriores a 2004, foi considerado no saldo inicial;
- Os ágios pagos na aquisição das participações societárias nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs) encontram-se registrados no ativo permanente, o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura;
- A consolidação das demonstrações contábeis pro forma para o semestre findo em 30 de Junho de 2006 e para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004 foram elaboradas já considerando os novos percentuais de participação, já majorados, decorrentes das reestruturações societárias descritas anteriormente.

2. Objetivo das demonstrações contábeis consolidadas pro forma

O objetivo das demonstrações contábeis pro forma é o de propiciar aos leitores a análise complementar do desempenho operacional da Companhia, considerando a reestruturação e reorganização societária, uma vez que a gestão de todos os empreendimentos das SCP´s são executados pela Companhia.As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações contábeis consolidadas pro forma não são as demonstrações oficiais da Companhia e não estão registradas nos livros contábeis, e assim não devem ser tomadas por base para fins de cálculo de dividendos ou para quaisquer outros fins societários que não seja o de propiciar informações comparativas sobre o desempenho operacional da Companhia, considerando os efeitos oriundos da aquisição de participações adicionais nos empreendimentos imobiliários. Se a reestruturação tivesse ocorrido em 01 de Janeiro de 2004, os efeitos poderiam ser diferentes dos apresentados.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apropriação do resultado

3.1.1. Venda de imóveis

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

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

3.2. Disponibilidades

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, classificadas em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzido, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

3.3. Provisão para devedores duvidosos

A provisão para devedores duvidosos é registrada tendo em vista que os créditos a receber de unidades imobiliárias, possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. Nestes períodos não foram identificados perdas a serem reconhecidas.

3.4. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos e incluem os custos acumulados com a construção e gastos gerais de incorporação, que não excede ao seu valor líquido de realização.

3.5. Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stands" de vendas, comissões pagas, propaganda, promoção e publicidade e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades não concluídas (Nota 3.1.1).

3.6. Demais ativos circulantes e de realização a longo prazo

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

3.7. Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- Investimentos, em Sociedades subsidiárias, avaliados pelo método da equivalência patrimonial, demais investimentos, quando aplicável, avaliados pelo custo de aquisição, deduzidos de provisão para realização, quando aplicável;
- Ágio, pago na aquisição das participações societárias nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e será amortizado em até 10 anos.
- Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 11, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens;

3.8. Passivos, circulante e não circulante

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento desta receita.
O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas subsidiárias optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas Sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Para as empresas em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota 18.

3.10. Utilização de estimativas

A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção, por parte da administração, de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos, a divulgação dos ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis e receitas e despesas nos exercícios demonstrados.
As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para devedores duvidosos, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos, impostos e outros encargos similares. Baseado neste fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

3.11. Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes nas datas dos balanços.

3.12. Demonstração do fluxo de caixa - informação suplementar

Com o objetivo de propiciar informações adicionais, a Companhia está apresentando as demonstrações dos fluxos de caixa, preparadas de acordo com a NPC nº 20 emitida pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON).

4. Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações consolidadas pro forma levaram em consideração os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pela Instrução CVM nº 247/96 e compreendem a Helbor Empreendimentos S/A e subsidiárias (individualmente ou sob controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário), relacionadas na Nota 10.
As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas em todas as sociedades consolidadas e também são uniformes em relação àquelas utilizadas no exercício anterior.
Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades subsidiárias e coligadas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas e as despesas, decorrentes de transações entre as sociedades, incluindo as receitas de taxa de administração.

Para as sociedades nas quais à Companhia detém mais de 50% e não possui cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações contábeis foram consolidadas de forma integral, destacando as participações minoritárias. Para as demais sociedades foram consolidadas de forma proporcional, levando-se em consideração os efeitos da reestruturação mencionada na Nota 1.1.

5. Disponibilidades

É Composto por:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Caixa	*3*	*26*	*4*	*9*	*90*
Bancos conta movimento	*7.767*	*12.627*	*7.327*	*6.323*	*15.043*
Aplicações financeiras	*14.857*	*15.579*	*17.892*	*14.468*	*6.477*
*Títulos imobiliários - CEPAC **(a)***	*2.519*	*9.338*	*6.848*	*2.235*	*894*
Total	***25.146***	***37.570***	***32.071***	***23.035***	***22.504***

(a) *Títulos adquiridos para serem utilizados em futuras incorporações, os quais estão contabilizados pelo custo de aquisição.*

As demais aplicações financeiras de liquidez imediata são remuneradas a uma taxa média de 1% ao mês.

6. Contas a receber

É composto por:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Contas a receber	*137.961*	*88.052*	*100.464*	*91.006*	*82.238*
Curto prazo	*47.288*	*25.020*	*46.331*	*42.668*	*44.064*
Longo prazo	*90.673*	*63.032*	*54.133*	*48.338*	*38.174*

(a) *Conforme mencionado na Nota nº 3.1.1, a Companhia e suas subsidiárias adotaram os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota nº 17.*

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber (apropriado e a apropriar) em 31 de Dezembro de 2006, 2005 e 2004, bem como em 30 de Junho de 2006 e 2007, referente à atividade com venda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Contas a receber	*407.932*	*229.051*	*281.439*	*189.492*	*165.782*
Curto prazo	*77.570*	*65.996*	*72.283*	*63.003*	*67.795*
Longo prazo	*330.362*	*163.055*	*209.156*	*126.489*	*97.987*

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

Os saldos de títulos a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Ano vencimento	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
2006	*-*	*-*	*-*	*-*	*37.532*
2007	*-*	*22.365*	*-*	*40.278*	*28.767*
2008	*59.690*	*62.188*	*75.875*	*42.712*	*13.695*
2009	*64.984*	*28.650*	*46.246*	*16.606*	*9.369*
2010	*63.402*	*17.108*	*26.395*	*12.166*	*5.191*
2011	*28.210*	*12.880*	*17.777*	*7.203*	*2.095*
2012	*24.691*	*9.476*	*14.284*	*4.510*	*463*
Após 2012	*89.385*	*10.388*	*28.579*	*3.014*	*875*
Total	***330.362***	***163.055***	***209.156***	***126.489***	***97.987***

7. Imóveis a comercializar

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

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Loteamentos a comercializar	*7*	*9*	*7*	*10*	*16*
Terrenos a comercializar	*30.133*	*3.853*	*3.636*	*3.289*	*4.081*
Imóveis concluídos	*14.361*	*20.946*	*21.705*	*22.242*	*17.664*
Imóveis em construção	*73.995*	*78.904*	*82.041*	*65.673*	*58.237*
Total	***118.496***	***103.712***	***107.389***	***91.214***	***79.998***

8. Créditos diversos

É composto por:

	30 de Junho		31 de Dezembro - pro forma		
Descrição	**2007**	**2006 - pro forma**	**2006**	**2005**	**2004**
Adiantamento a fornecedores	*232*	*765*	*438*	*383*	*509*
Adiantamento futuros projetos ***(a)***	*814*	*55*	*437*	*-*	*485*
Adiantamento a construtoras ***(b)***	*540*	*3.892*	*4.927*	*3.937*	*3.920*
Créditos a receber - parceria empreendimento ***(c)***	*3.878*	*2.239*	*2.781*	*2.588*	*2.107*
Demais créditos ***(d)***	*443*	*1.066*	*887*	*1.088*	*349*
Contas a receber - participantes de empreendimentos ***(e)***	*562*	*-*	*-*	*-*	*-*
Total	***6.469***	***8.017***	***9.470***	***7.996***	***7.370***

(a) *Refere-se aos gastos realizados com projetos para futuros empreendimentos;*

(b) *Adiantamentos realizados para as construtoras a título de custeio de obras, os quais são prestadas contas em meses posteriores;*

(c) *Créditos a receber dos parceiros referente a sua participação no financiamento de obras;*

(d) *Valores representados basicamente por adiantamento de comissão de vendas, além de créditos junto a fornecedores, funcionários, cheques em cobrança e cheques a receber;*

(e) *Referente a aportes (líquidos das devoluções) efetuados pelos sócios participantes nas SCPs.*

9. Depósitos judiciais

É composto por:

	30 de Junho		31 de Dezembro - pro forma		
Descrição	**2007**	**2006 - pro forma**	**2006**	**2005**	**2004**
COFINS	*3.028*	*2.950*	*2.950*	*2.367*	*559*
Outros	*559*	*181*	*181*	*385*	*15*
Total	***3.587***	***3.131***	***3.131***	***2.752***	***574***

A Companhia possui em andamento, processos contra o Governo Federal decorrentes da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), adicional de 1% e extensão da base de cálculo para as demais receitas, sendo que estes questionam a legalidade do referido acréscimo.
Adicionalmente, optou-se por depositar em juízo os valores devidos até o mês de Setembro de 2005 acrescido de multa e juros incorridos.

A partir de Setembro de 2005, a Companhia passou a efetuar os recolhimentos de acordo com a legislação vigente. (Vide nota nº 13);
Em 15 de Fevereiro de 2007, foi publicada a decisão do processo dando provimento parcial em relação à extensão da base de cálculo da COFINS.

10. Investimentos

10.1. Composição

A composição dos investimentos da Companhia, após a consolidação é assim representada:

	30 de Junho		***31 de dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Ágio na aquisição de investimentos ***(a)***	*61.431*	*55.689*	*61.431*	*34.274*	*24.596*

(a) *Ágio decorrente da aquisição de participações societárias, conforme Nota Explicativa nº 1.1., o qual possui como fundamento econômico a expectativa de rentabilidade futura, e será amortizado em até 10 anos*

10.2. Principais informações sobre as participações societárias permanentes

a) Seguem as principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos em 30 de Junho de 2007:

		Informações		*Composição*	
Sociedade investida	***% - Part.***	***Patrimônio líquido***	***Resultado do exercício***	***Investimentos***	***Equivalência***
Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*316*	*(8)*	*316*	*(8)*
Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*2.371*	*173*	*948*	*69*
Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*883*	*(77)*	*442*	*(39)*
Residencial Helbor Mediterranee	*50,000%*	*306*	*15*	*153*	*7*
Residencial Helbor Loft Evolution II	*89,995%*	*484*	*(139)*	*436*	*(125)*
Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*594*	*(4)*	*529*	*(3)*
Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*371*	*-*	*334*	*-*
Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*124*	*11*	*124*	*11*
Condomínio Helbor Villagio	*59,996%*	*231*	*17*	*139*	*10*
Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*305*	*20*	*229*	*15*
Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*52*	*17*	*46*	*15*
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*2.215*	*(116)*	*1.772*	*(93)*
Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*17*	*8*	*16*	*8*
Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*216*	*6*	*140*	*4*
Helbor Flat Class	*74,995%*	*5.798*	*79*	*4.348*	*59*
Piazza San Marco	*89,995%*	*2*	*2*	*1*	*1*
Helbor Modern Life Perdizes	*74,995%*	*960*	*63*	*720*	*47*
Helbor Grand Palais	*99,994%*	*568*	*49*	*568*	*49*
Edifício Absolute	*94,994%*	*699*	*103*	*664*	*97*

		Informações		Composição	
Sociedade investida	**% - Part.**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Investimentos**	**Equivalência**
Residencial Loft Evolution Itaim	*84,995%*	*593*	*123*	*504*	*104*
Howa	*89,995%*	*5.350*	*86*	*4.815*	*77*
Edifício Helbor Home Flex Itaim	*79,996%*	*405*	*22*	*324*	*18*
Edifício Helbor Classic	*69,997%*	*365*	*18*	*255*	*13*
Edifício Helbor Home Flex Style	*69,998%*	*20*	*13*	*14*	*9*
Oscar Freire Home Flex	*94,998%*	*786*	*42*	*747*	*40*
La Unita Company Jardins	*99,998%*	*426*	*36*	*426*	*36*
Edifício Parc D'Orsay	*99,998%*	*912*	*672*	*912*	*672*
Edifício Palazzo Del Mare	*69,996%*	*739*	*39*	*517*	*27*
Il Terrazzo Helbor	*89,997%*	*4.846*	*(260)*	*4.362*	*(234)*
Il Terrazzo Company	*89,997%*	*10.429*	*1.633*	*9.386*	*1.470*
Residencial Parc Joly	*69,996%*	*999*	*(146)*	*699*	*(102)*
Condomínio Barão de Campo Belo	*79,997%*	*3.727*	*(93)*	*2.982*	*(74)*
Helbor La Galerie	*79,997%*	*4.729*	*1.340*	*3.783*	*1.072*
Unique Jardins	*99,996%*	*5.609*	*1.228*	*5.609*	*1.248*
Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	*99,996%*	*4.736*	*838*	*4.736*	*838*
Edifício Elizabeth By Helbor	*84,996%*	*8.509*	*852*	*7.233*	*724*
Condomínio Helbor La Reference	*99,995%*	*3.576*	*152*	*3.576*	*152*
Edifício Grand Boulevard Jardins	*99,997%*	*4.660*	*688*	*4.660*	*688*
Helbor Spazio Club	*79,994%*	*10.153*	*1.480*	*8.122*	*1.184*
Helbor Atmosphere Campo Belo	*84,995%*	*8.971*	*514*	*7.625*	*437*
Ibirapuera Park View	*99,996%*	*4.801*	*1.297*	*4.801*	*1.297*
Vero Vila Rica	*74,996%*	*1.496*	*128*	*1.122*	*96*
Condomínio Helbor Metropolitan	*99,996%*	*4.917*	*425*	*4.916*	*460*

		Informações		Composição	
Sociedade investida	**% - Part.**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**	**Investimentos**	**Equivalência**
Sunrise Gonzaga	*84,998%*	*1.459*	*224*	*1.240*	*190*
Helbor Infinite	*79,997%*	*5.410*	*119*	*4.328*	*125*
Helbor Resort Reserva do Mar	*99,994%*	*2.094*	*(174)*	*2.094*	*(114)*
Residencial Helbor Resort Aracaty	*99,994%*	*3.738*	*314*	*3.738*	*524*
Helbor Tendence	*99,996%*	*6.752*	*(60)*	*6.752*	*-*
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	*99,997%*	*4.408*	*57*	*4.408*	*57*
Residencial Helbor Acqualife	*89,997%*	*8.220*	*91*	*7.398*	*142*
Tamboré	*99,995%*	*481*	*(8)*	*481*	*22*
Edifício Helbor Trend Jardins	*99,999%*	*2.720*	*363*	*2.720*	*359*
Edifício Vivere Ibirapuera	*99,999%*	*1.849*	*(37)*	*1.849*	*38*
Av. Epitácio Pessoa	*89,996%*	*3.960*	*(50)*	*3.564*	*135*
Coral Gables	*79,997%*	*7.486*	*228*	*5.989*	*307*
Rua Tagipuru	*99,995%*	*2.177*	*(16)*	*2.177*	*(16)*
Esplanada Life Club	*59,997%*	*4.016*	*(847)*	*2.410*	*(468)*
One Residence Service	*99,995%*	*338*	*(4)*	*338*	*(4)*
Rua Nova York	*40,000%*	*1.892*	*(43)*	*757*	*(27)*
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	*79,996%*	*2.546*	*(32)*	*2.037*	*(26)*
Rua Armando Maritan	*79,997%*	*500*	*(0)*	*400*	*-*
Rua São Benedito	*99,996%*	*2.939*	*(71)*	*2.939*	*(71)*
Rua Pastor Fritz Buhler	*79,997%*	*2.462*	*(38)*	*1.970*	*(30)*
Residencial Comendador Germano Roriz	*60,00%*	*-*	*-*	*-*	*(1)*
Residencial Reserva dos Buritis	*45,00%*	*-*	*-*	*-*	*(88)*
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	*40,00%*	*390*	*25*	*155*	*(6)*
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	*50,00%*	*2.258*	*145*	*1.128*	*(92)*
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	*50,00%*	*3.454*	*508*	*1.726*	*74*
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	*50,00%*	*9.511*	*3.493*	*4.755*	*1.780*
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	*45,00%*	*13.113*	*1.927*	*5.900*	*903*
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	*45,00%*	*4.889*	*2.098*	*2.199*	*944*
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	*35,00%*	*7.325*	*296*	*2.564*	*70*
New Bussines Style	*60,00%*	*491*	*17*	*295*	*(5)*
Absolut Bussines Style	*40,00%*	*1.681*	*181*	*672*	*72*
Residencial La Piazza	*45,00%*	*10.304*	*(3.707)*	*4.637*	*(2.121)*
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	*25,00%*	*8.604*	*(77)*	*2.151*	*(46)*
Total		***235.733***	***16.267***	***177.822***	***13.003***

b) As informações das movimentações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

i) Movimentação ano de 2007

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Compra de participação*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*324*	-	-	-	-	*(8)*	*316*
Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*879*	-	-	-	-	*69*	*948*
Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*523*	-	-	*(42)*	-	*(39)*	*442*
Residencial Helbor Mediterranee	*50,000%*	*145*	-	*1*	-	-	*7*	*153*
Residencial Helbor Loft Evolution II	*89,995%*	*818*	-	-	*(257)*	-	*(125)*	*436*
Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*532*	-	-	-	-	*(3)*	*529*
Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*336*	-	-	*(2)*	-	-	*334*
Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*165*	-	-	*(52)*	-	*11*	*124*
Condomínio Helbor Villagio	*59,996%*	*204*	-	-	*(45)*	*(30)*	*10*	*139*
Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*490*	-	-	*(179)*	*(97)*	*15*	*229*
Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*303*	-	-	*(272)*	-	*15*	*46*
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*1.744*	-	*121*	-	-	*(93)*	*1.772*
Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*49*	-	-	*(41)*	-	*8*	*16*
Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*163*	-	-	*(27)*	-	*4*	*140*
Helbor Flat Class	*74,995%*	*4.342*	-	-	*(53)*	-	*59*	*4.348*
Piazza San Marco	*89,995%*	*128*	-	-	*(2)*	*(126)*	*1*	*1*
Helbor Modern Life Perdizes	*74,995%*	*1.094*	-	-	*(282)*	*(139)*	*47*	*720*
Helbor Grand Palais	*99,994%*	*628*	-	-	*(109)*	-	*49*	*568*
Edifício Absolute	*94,994%*	*1.117*	-	-	*(498)*	*(52)*	*97*	*664*
Residencial Loft Evolution Itaim	*84,995%*	*1.393*	-	-	*(993)*	-	*104*	*504*
Howa	*89,995%*	*4.774*	-	-	-	*(36)*	*77*	*4.815*
Edifício Helbor Home Flex Itaim	*79,996%*	*355*	-	-	*(49)*	-	*18*	*324*
Edifício Helbor Classic	*69,997%*	*241*	-	-	*1*	-	*13*	*255*
Edifício Helbor Home Flex Style	*69,998%*	*308*	-	-	*(219)*	*(84)*	*9*	*14*
Oscar Freire Home Flex	*94,998%*	*1.002*	-	-	*(153)*	*(142)*	*40*	*747*
La Unita Company Jardins	*99,998%*	*752*	-	-	*(82)*	*(280)*	*36*	*426*
Edifício Parc D'Orsay	*99,998%*	*1.366*	-	-	*(1.126)*	-	*672*	*912*
Edifício Palazzo Del Maré	*69,996%*	*973*	-	-	*(483)*	-	*27*	*517*
Il Terrazzo Helbor	*89,997%*	*6.794*	-	-	*(2.198)*	-	*(234)*	*4.362*

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Compra de participação	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Il Terrazzo Company	89,997%	8.635	-	-	(719)	-	1.470	9.386
Residencial Parc Joly	69,996%	1.843	-	-	(1.042)	-	(102)	699
Condomínio Barão de Campo Belo	79,997%	3.056	-	-	-	-	(74)	2.982
Helbor La Galerie	79,997%	2.711	-	-	-	-	1.072	3.783
Unique Jardins	99,996%	4.912	-	30	(581)	-	1.248	5.609
Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	99,996%	2.698	-	1.200	-	-	838	4.736
Edifício Elizabeth By Helbor	84,996%	6.502	-	7	-	-	724	7.233
Condomínio Helbor La Reference	99,995%	4.532	-	-	(1.108)	-	152	3.576
Edifício Grand Boulevard Jardins	99,997%	3.980	-	-	(8)	-	688	4.660
Helbor Spazio Club	79,994%	6.704	-	234	-	-	1.184	8.122
Helbor Atmosphere Campo Belo	84,995%	6.890	-	298	-	-	437	7.625
Ibirapuera Park View	99,996%	3.800	-	-	(296)	-	1.297	4.801
Vero Vila Rica	74,996%	651	-	375	-	-	96	1.122
Condomínio Helbor Metropolitan	99,996%	3.890	-	566	-	-	460	4.916
Sunrise Gonzaga	84,998%	711	-	339	-	-	190	1.240
Helbor Infinite	79,997%	4.072	-	131	-	-	125	4.328
Helbor Resort Reserva do Mar	99,994%	1.771	-	437	-	-	(114)	2.094
Residencial Helbor Resort Aracaty	99,994%	2.226	-	988	-	-	524	3.738
Helbor Tendence	99,996%	6.464	-	288	-	-	-	6.752
Helbor Espaço e Vida Pacaembu	99,997%	4.000	-	351	-	-	57	4.408
Residencial Helbor Acqualife	89,997%	6.642	-	614	-	-	142	7.398
Tamboré	99,995%	388	-	71	-	-	22	481
Edifício Helbor Trend Jardins	99,999%	516	128	1.717	-	-	359	2.720
Edifício Vivere Ibirapuera	99,999%	1.636	-	175	-	-	38	1.849
Av. Epitácio Pessoa	89,996%	2.079	-	1.350	-	-	135	3.564
Coral Gables	79,997%	3.848	-	1.834	-	-	307	5.989
Rua Tagipuru	99,995%	943	-	1.250	-	-	(16)	2.177
Esplanada Life Club	59,997%	3.279	-	18	(419)	-	(468)	2.410
One Residence Service	99,995%	343	-	-	(1)	-	(4)	338
Rua Nova York	40,000%	554	-	230	-	-	(27)	757
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	79,996%	742	-	1.321	-	-	(26)	2.037
Rua Armando Maritan	79,997%	400	-	-	-	-	-	400
Rua São Benedito	99,996%	1.460	-	1.550	-	-	(71)	2.939
Rua Pastor Fritz Buhler	79,997%	1.440	-	560	-	-	(30)	1.970

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Compra de participação	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Residencial Germano Roriz	60,00%	(2)	-	4	-	(1)	(1)	-
Reserva Dos Buritis	45,00%	132	-	-	-	(44)	(88)	-
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	40,00%	245	-	-	-	(84)	(6)	155
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	50,00%	1.718	-	-	(328)	(170)	(92)	1.128
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	50,00%	3.317	-	-	(157)	(1.508)	74	1.726
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	50,00%	2.923	-	52	-	-	1.780	4.755
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	45,00%	4.192	-	805	-	-	903	5.900
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	45,00%	967	-	288	-	-	944	2.199
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	35,00%	2.455	-	39	-	-	70	2.564
New Business Style	60,00%	-	-	300	-	-	(5)	295
Absolute Business Style	40,00%	-	-	600	-	-	72	672
Residencial La Piazza	45,00%	8.253	-	-	(1.495)	-	(2.121)	4.637
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	1.847	-	350	-	-	(46)	2.151
Totai		**162.307**	**128**	**18.494**	**(13.317)**	**(2.793)**	**13.003**	**177.822**

ii) Movimentação ano de 2006

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Residencial Helbor Park	55,110%	82	-	-	(35)	(47)	**-**
Residencial Helbor Bella Vista	99,998%	364	-	-	(50)	10	**324**
Residencial Helbor Garden	50,000%	-	-	-	-	-	**-**
Edifício Helbor Tower	40,000%	960	-	(22)	(77)	18	**879**
Residencial Helbor Majestic	50,000%	80	-	-	(90)	10	**-**
Residencial Quintas Do Tatuapé	49,998%	626	27	-	(100)	(30)	**523**
Residencial Helbor Mediterranée	50,000%	190	-	-	(60)	15	**145**
Residencial Helbor Ville St. Michel	50,000%	26	36	(35)	(26)	(1)	**-**
Helbor Loft Evolution Ii	89,995%	1.070	-	-	(337)	85	**818**
Residencial Helbor Boulevard	88,996%	643	18	-	(191)	62	**532**
Residencial Helbor Ville Versailles	89,996%	337	-	-	(59)	58	**336**
Condomínio Helbor Atlantis	99,995%	400	10	(10)	(325)	90	**165**
Helbor Loft Evolution	40,000%	89	-	-	(108)	19	**-**
Residencial Helbor Grand Bay	35,000%	144	-	-	(167)	23	**-**
Residencial Helbor Villaggio	59,996%	363	-	-	(183)	24	**204**
Neoclass Helbor Higienópolis	74,997%	3.028	-	(975)	(1.243)	(320)	**490**
Edifício Helbor La Reserve	89,996%	2.782	-	-	(2.484)	5	**303**
Residencial Helbor Brooklin	30,000%	53	-	-	(85)	32	**-**
Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	79,995%	1.406	560	-	-	(222)	**1.744**
Residencial Helbor Home Flex Moema	94,994%	160	-	-	(138)	27	**49**
Helbor Home Flex Premium	40,000%	608	-	-	(645)	37	**-**
Residencial Helbor Home Flex Jardins	40,000%	5	-	-	(15)	10	**-**
Residencial Helbor Renaissance	64,995%	568	-	-	(355)	(50)	**163**
Flat Class (Confort Hotel Uberlândia)	74,995%	4.460	-	(187)	-	69	**4.342**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Piazza San Marco	89,995%	625	-	(436)	-	(61)	**128**
Helbor Modern Life Perdizes	74,995%	2.874	-	-	(2.138)	358	**1.094**
Helbor Grand Palais	99,994%	6.000	-	(3.082)	(2.914)	624	**628**
Edifício Absolute	94,994%	3.081	-	(2.109)	-	145	**1.117**
Loft Evolution Itaim	84,995%	3.359	-	(2.206)	-	240	**1.393**
Helbor Howa	89,995%	4.675	90	-	(4)	13	**4.774**
Edifício Helbor Home Flex Itaim	79,996%	3.959	-	(2.128)	(1.490)	14	**355**
Edifício Helbor Classic	69,997%	1.097	-	-	(1.002)	146	**241**
Edifício Helbor Home Flex Style	69,998%	2.458	-	(708)	(1.669)	227	**308**
Oscar Freire Home Flex	94,998%	3.840	-	(2.289)	(1.691)	1.142	**1.002**
La Unitá Company Jardins	99,998%	5.321	-	(1.900)	(2.160)	(509)	**752**
Edifício Parc D'Orsay	99,998%	1.641	-	(450)	-	175	**1.366**
Edifício Palazzo Del Mare	69,996%	2.842	-	(1.701)	-	(168)	**973**
Il Terrazzo Helbor	89,997%	4.057	1.125	(810)	-	2.422	**6.794**
Il Terrazzo Company	89,997%	5.010	1.692	(558)	-	2.491	**8.635**
Helbor Parc Joly	69,996%	1.839	315	(1.223)	-	912	**1.843**
Condomínio Barão Campo Belo	79,997%	2.138	600	-	-	318	**3.056**
Helbor La Galerie	79,997%	5.135	-	(3.040)	-	616	**2.711**
Unique Jardins	99,996%	3.247	1.250	-	-	415	**4.912**
Espaço E Vida Vila Mariana	99,996%	1.941	200	-	-	557	**2.698**
Edifício Elizabeth By Helbor	84,996%	6.026	255	-	-	221	**6.502**
Condomínio Helbor La Reference	99,995%	3.655	550	(750)	-	1.077	**4.532**
Edifício Grand Boulevard Jardins	99,997%	4.010	-	(650)	-	620	**3.980**
Helbor Spazio Club	79,994%	5.400	120	-	-	1.184	**6.704**
Helbor Atmosphere Campo Belo	84,995%	7.048	-	(425)	-	267	**6.890**
Ibirapuera Park View	99,996%	4.050	200	(600)	-	150	**3.800**
Vero Vila Rica	74,996%	213	450	-	-	(12)	**651**
Condomínio Helbor Metropolitan	99,996%	2.840	880	-	-	170	**3.890**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Sunrise Gonzaga	84,998%	705	-	-	-	6	**711**
Helbor Infinite	79,997%	3.026	1.240	-	-	(194)	**4.072**
Helbor Resort Reserva Do Mar	99,994%	888	920	-	-	(37)	**1.771**
Residencial Helbor Resort Aracaty	99,994%	888	1.650	-	-	(312)	**2.226**
Tendence	99,996%	2.527	4.050	-	-	(113)	**6.464**
Helbor Espaço Vida Pacaembú	99,997%	-	4.050	-	-	(50)	**4.000**
Residencial Helbor Acqualife	89,997%	-	6.930	-	-	(288)	**6.642**
Sítio Tamboré	99,995%	-	400	-	-	(12)	**388**
Rua Antonio Carlos (Trend Jardins)	84,999%	-	595	-	-	(79)	**516**
Helbor Vivere Ibirapuera	99,999%	-	1.700	-	-	(64)	**1.636**
Rua Epitácio Pessoa	89,996%	-	2.115	-	-	(36)	**2.079**
Rua Pernambuco	79,997%	-	3.888	-	-	(40)	**3.848**
Helbor Rua Roque Petrella	99,995%	-	950	-	-	(7)	**943**
Esplanada Life Club	59,997%	-	3.558	-	-	(279)	**3.279**
One Residence Service	99,995%	-	400	(30)	-	(27)	**343**
Helbor Rua Pensilvania	40,000%	-	572	-	-	(18)	**554**
Parque Alto Taquaral	79,996%	-	760	-	-	(18)	**742**
Rua Armando Maritan	79,997%	-	400	-	-	-	**400**
Rua São Benedito	99,996%	-	1.500	-	-	(40)	**1.460**
Rua Pastor Fritz Buhler	79,997%	-	1.440	-	-	-	**1.440**
Residencial Germano Roriz	60,000%	17	-	-	-	(19)	**(2)**
Reserva Dos Buritis	45,000%	166	-	(41)	-	7	**132**
Ocean Drive Residence	40,000%	611	-	(420)	-	54	**245**
Park Avenue	50,000%	4.313	900	(3.515)	-	20	**1.718**
Residencial Spazio D'Itália	50,000%	2.303	1.288	(1.099)	-	825	**3.317**
Casa Blanca Life Style	50,000%	763	1.548	-	-	612	**2.923**
Trinidad Life Style	45,000%	1.440	2.041	-	-	711	**4.192**
Aton Business Style	45,000%	443	-	-	-	524	**967**
Sol De La Plaza	35,000%	825	1.057	-	-	573	**2.455**
Residencial La Piazza	45,000%	2.964	3.190	(988)	-	3.087	**8.253**
Hlo Investimentos Ltda.	33,330%	302	-	(291)	-	(11)	**-**
Helbaaco Empr. Imobiliários Ltda.	25,000%	-	1.853	-	-	(6)	**1.847**
Total dos investimentos		**139.006**	**57.373**	**(32.678)**	**(19.841)**	**18.447**	**162.307**

iii) Movimentação ano de 2005

Sociedade investida	*% - Participação*	*Saldo inicial*	*Aumento de capital*	*Devolução de capital*	*Dividendos*	*Equivalência patrimonial*	*Saldo final*
Residencial Helbor Park	*55,110%*	*98*	*-*	*-*	*-*	*(16)*	***82***
Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*418*	*-*	*-*	*(30)*	*(24)*	***364***
Residencial Helbor Garden	*50,000%*	*56*	*-*	*-*	*(47)*	*(9)*	***-***
Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*1.056*	*-*	*(35)*	*(22)*	*(39)*	***960***
Residencial Helbor Majestic	*50,000%*	*186*	*-*	*-*	*(73)*	*(33)*	***80***
Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*799*	*-*	*-*	*(186)*	*13*	***626***
Residencial Helbor Mediterranée	*50,000%*	*388*	*-*	*-*	*(225)*	*27*	***190***
Residencial Helbor Ville St. Michel	*50,000%*	*87*	*-*	*-*	*(80)*	*19*	***26***
Helbor Loft Evolution Ii	*89,995%*	*1.570*	*-*	*-*	*(558)*	*58*	***1.070***
Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*668*	*-*	*-*	*-*	*(25)*	***643***
Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*542*	*-*	*-*	*(207)*	*2*	***337***
Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*4.650*	*-*	*(2.070)*	*(2.265)*	*85*	***400***
Helbor Loft Evolution	*40,000%*	*299*	*-*	*-*	*(90)*	*(120)*	***89***
Residencial Helbor Grand Bay	*35,000%*	*521*	*-*	*-*	*(438)*	*61*	***144***
Residencial Helbor Villaggio	*59,996%*	*729*	*-*	*-*	*(369)*	*3*	***363***
Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*1.493*	*-*	*-*	*-*	*1.535*	***3.028***
Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*4.878*	*-*	*(2.700)*	*(401)*	*1.005*	***2.782***
Residencial Helbor Brooklin	*30,000%*	*92*	*-*	*-*	*(47)*	*8*	***53***
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*1.390*	*41*	*-*	*-*	*(25)*	***1.406***
Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*548*		*-*	*(437)*	*49*	***160***
Helbor Home Flex Premium	*40,000%*	*2.107*	*-*	*(808)*	*(723)*	*32*	***608***
Residencial Helbor Home Flex Jardins	*40,000%*	*67*	*-*	*-*	*(50)*	*(12)*	***5***
Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*1.512*	*-*	*(832)*	*(225)*	*113*	***568***
Flat Class (Confort Hotel Uberlândia)	*74,995%*	*4.777*	*-*	*(360)*	*-*	*43*	***4.460***
Parc Des Princes	*45,000%*	*265*	*-*	*-*	*(293)*	*28*	***-***
Piazza San Marco	*89,995%*	*2.200*	*-*	*(1.134)*	*(540)*	*99*	***625***

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Helbor Modern Life Perdizes	74,995%	6.820	-	(4.763)	(154)	971	**2.874**
Helbor Grand Palais	99,994%	2.467	2.051	(900)	-	2.382	**6.000**
Edifício Absolute	94,994%	5.681	380	(3.035)	-	55	**3.081**
Loft Evolution Itaim	84,995%	5.238	212	(2.189)	-	98	**3.359**
Helbor Howa	89,995%	4.720	-	(63)	(18)	36	**4.675**
Edifício Helbor Home Flex Itaim	79,996%	4.110	681	(2.128)	-	1.296	**3.959**
Edifício Helbor Classic	69,997%	3.673	-	(1.960)	(868)	252	**1.097**
Edifício Helbor Home Flex Style	69,998%	2.752	70	(1.148)	-	784	**2.458**
Oscar Freire Home Flex	94,998%	2.764	-	-	-	1.076	**3.840**
La Unitá Company Jardins	99,998%	2.845	350	-	-	2.126	**5.321**
Edifício Parc D'Orsay	99,998%	2.088	-	(1.100)	-	653	**1.641**
Edifício Palazzo Del Maré	69,996%	1.225	455	-	-	1.162	**2.842**
Il Terrazzo Helbor	89,997%	2.916	720	-	-	421	**4.057**
Il Terrazzo Company	89,997%	3.513	1.125	-	-	372	**5.010**
Helbor Parc Joly	69,996%	462	616	-	-	761	**1.839**
Condomínio Barão Campo Belo	79,997%	1.880	320	-	-	(62)	**2.138**
Helbor La Galerie	79,997%	5.146	80	-	-	(91)	**5.135**
Unique Jardins	99,996%	2.625	600	-	-	22	**3.247**
Espaço E Vida Vila Mariana	99,996%	893	1.400	-	-	(352)	**1.941**
Edifício Elizabeth By Helbor	84,996%	3.009	2.949	-	-	68	**6.026**
Condomínio Helbor La Reference	99,995%	-	3.750	-	-	(95)	**3.655**
Edifício Grand Boulevard Jardins	99,997%	1.170	2.850	-	-	(10)	**4.010**
Helbor Spazio Club	79,994%	2.880	2.400	-	-	120	**5.400**
Helbor Atmosphere Campo Belo	84,995%	2.526	4.590	-	-	(68)	**7.048**
Ibirapuera Park View	99,996%	2.160	1.790	-	-	100	**4.050**
Vero Vila Rica	74,996%	-	337	-	-	(124)	**213**
Condomínio Helbor Metropolitan	99,996%	-	2.950	-	-	(110)	**2.840**
Sunrise Gonzaga	84,998%	-	1.020	-	-	(315)	**705**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Helbor Infinite	79,997%	-	3.056	-	-	(30)	**3.026**
Helbor Resort Reserva do Mar	99,994%	-	900	-	-	(12)	**888**
Residencial Helbor Resort Aracaty	99,994%	-	900	-	-	(12)	**888**
Tendence	99,996%	-	2.550	-	-	(23)	**2.527**
Residencial Germano Roriz	60,000%	58	-	-	(31)	(10)	**17**
Reserva Dos Buritis	45,000%	582	-	-	(416)	-	**166**
Ocean Drive Residence	40,000%	1.168	-	(415)	(336)	194	**611**
Park Avenue	50,000%	1.838	1.230	-	-	1.245	**4.313**
Residencial Spazio D'Itália	50,000%	518	775	-	-	1.010	**2.303**
Casa Blanca Life Style	50,000%	475	-	-	-	288	**763**
Trinidad Life Style	45,000%	-	1.238	-	-	202	**1.440**
Aton Business Style	45,000%	-	319	-	-	124	**443**
Sol De La Plaza	35,000%	-	-	-	-	825	**825**
Residencial La Piazza	45,000%	640	3.046	-	-	(722)	**2.964**
Hlo Investimentos Ltda.	33,330%	-	301	-	-	1	**302**
Total dos investimentos		**110.238**	**46.052**	**(25.640)**	**(9.129)**	**17.485**	**139.006**

iv) Movimentação ano de 2004

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Residencial Helbor Park	55,110%	196	-	-	(116)	18	**98**
Residencial Helbor Bella Vista	99,998%	408	-	(60)	-	70	**418**
Residencial Helbor Garden	50,000%	53	-	-	-	3	**56**
Edifício Helbor Tower	40,000%	1.073	-	-	-	(17)	**1.056**
Residencial Helbor Majestic	50,000%	250	-	(95)	-	31	**186**
Residencial Quintas do Tatuapé	49,998%	1.337	-	(803)	-	264	**799**
Residencial Helbor Mediterranée	50,000%	581	-	(178)	-	(15)	**388**
Residencial Helbor Ville St. Michel	50,000%	403	-	(318)	-	2	**87**
Helbor Loft Evolution Ii	89,995%	4.223	-	(3.150)	-	497	**1.570**
Residencial Helbor Boulevard	88,996%	1.780	-	(1.362)	-	251	**668**
Residencial Helbor Ville Versailles	89,996%	1.735	-	(1.386)	-	193	**542**
Condomínio Helbor Atlantis	99,995%	2.857	1.490	(1.580)	-	1.882	**4.650**
Helbor Loft Evolution	40,000%	699	-	-	(476)	76	**299**
Residencial Helbor Grand Bay	35,000%	1.962	-	(1.715)	-	274	**521**
Residencial Helbor Villaggio	59,996%	2.050	-	(547)	(1.053)	278	**729**
Neoclass Helbor Higienópolis	74,997%	975	-	-	-	518	**1.493**
Edifício Helbor La Reserve	89,996%	2.337	1.414	(990)	-	2.116	**4.878**
Residencial Helbor Brooklin	30,000%	1.025	-	(989)	-	56	**92**
Edificio Helbor Home Flex Gonzaga	79,995%	1.415	-	-	-	(25)	**1.390**
Residencial Helbor Home Flex Moema	94,994%	3.849	-	(3.919)	-	619	**548**
Helbor Home Flex Premium	40,000%	1.263	120	(240)	-	964	**2.107**
Residencial Helbor Home Flex Jardins	40,000%	887	92	(1.009)	-	97	**67**
Residencial Helbor Renaissance	64,995%	2.964	442	(2.275)	-	381	**1.512**
Flat Class (Confort Hotel Uberlândia)	74,995%	2.863	2.467	-	-	(553)	**4.777**
S.C.P. Helbor Ville	25,000%	121	8	(151)	-	22	**-**
Parc Des Princês	45,000%	3.426	360	(3.558)	-	37	**265**

Sociedade investida	% - Participação	Saldo inicial	Aumento de capital	Devolução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo final
Piazza San Marco	89,995%	3.917	-	(2.421)	-	704	**2.200**
Helbor Modern Life Perdizes	74,995%	4.217	720	-	-	1.883	**6.820**
Helbor Grand Palais	99,994%	3.333	151	(1.351)	-	335	**2.467**
Edifício Absolute	94,994%	3.014	2.014	-	-	653	**5.681**
Loft Evolution Itaim	84,995%	2.671	2.082	-	-	484	**5.238**
Helbor Howa	89,995%	4.693	-	-	-	27	**4.720**
Edifício Helbor Home Flex Itaim	79,996%	2.247	1.337	-	-	526	**4.110**
Edifício Helbor Classic	69,997%	1.908	364	-	-	1.401	**3.673**
Edifício Helbor Home Flex Style	69,998%	1.641	246	-	-	865	**2.752**
Oscar Freire Home Flex	94,998%	1.850	484	-	-	430	**2.764**
La Unitá Company Jardins	99,998%	1.955	850	(1.100)	-	1.141	**2.845**
Edifício Parc D'Orsay	99,998%	2.278	70	(800)	-	540	**2.088**
Edifício Palazzo Del Mare	69,996%	126	1.092	-	-	7	**1.225**
Il Terrazzo Helbor	89,997%	616	2.169	-	-	130	**2.916**
Il Terrazzo Company	89,997%	256	3.330	-	-	(73)	**3.513**
Helbor Parc Joly	69,996%	478	441	(350)	-	(107)	**462**
Condomínio Barão Campo Belo	79,997%	634	1.056	-	-	190	**1.880**
Helbor La Galerie	79,997%	-	5.240	-	-	(93)	**5.146**
Unique Jardins	99,996%	-	2.670	-	-	(45)	**2.625**
Espaço E Vida Vila Mariana	99,996%	-	900	-	-	(7)	**893**
Edifício Elizabeth By Helbor	84,996%	-	3.060	-	-	(51)	**3.009**
Edifício Grand Boulevard Jardins	99,997%	-	1.200	-	-	(30)	**1.170**
Helbor Spazio Club	79,994%	-	2.920	-	-	(40)	**2.880**
Helbor Atmosphere Campo Belo	84,995%	-	2.550	-	-	(24)	**2.526**
Ibirapuera Park View	99,996%	-	2.200	-	-	(40)	**2.160**
Residencial Germano Roriz	60,000%	437	-	-	(394)	14	**58**
Reserva Dos Buritis	45,000%	351	223	(256)	(139)	405	**582**
Ocean Drive Residence	40,000%	564	56	-	-	548	**1.168**
Park Avenue	50,000%	540	735	-	-	563	**1.838**
Residencial Spazio D'Itália	50,000%	-	150	-	-	368	**518**
Casa Blanca Life Style	50,000%	-	425	-	-	50	**475**
Residencial La Piazza	45,000%	-	1.542	(900)	-	(2)	**640**
Total dos investimentos		**78.458**	**46.670**	**(31.503)**	**(2.178)**	**18.791**	**110.238**

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

As demonstrações contábeis das Sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela sociedade controladora, descritas na Nota 3, quando aplicável.

c) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades sob controle comum em 30 de junho de 2007:

		Ativo			*Passivo e Patrimônio Líquido*				*Resultado do exercício*						
Descrição	***% - Part.***	***Circulante***	***Realizável***	***Permanente***	***Circulante***	***Exigível***	***PL***	***Resultado do exercício***	***Receita líquida***	***Custo***	***Despesas operacionais***	***Resultado financeiro***	***Outras receitas e despesas***	***Impostos de renda e contribuição social***	***Total***
Residencial Helbor Bella Vista	*99,998%*	*441*	*-*	*-*	*89*	*36*	*316*	*(8)*	*-*	*-*	*(4)*	*5*	*-*	*(9)*	***(8)***
Edifício Helbor Tower	*40,000%*	*2.852*	*124*	*-*	*438*	*167*	*2.371*	*173*	*623*	*(417)*	*(74)*	*10*	*105*	*(74)*	***173***
Residencial Quintas do Tatuapé	*49,998%*	*1.437*	*95*	*-*	*463*	*186*	*883*	*(77)*	*67*	*(69)*	*(16)*	*(24)*	*-*	*(35)*	***(77)***
Residencial Helbor Mediterranee	*50,000%*	*358*	*135*	*-*	*130*	*57*	*306*	*15*	*-*	*-*	*(1)*	*29*	*-*	*(13)*	***15***
Residencial Helbor Loft Evolution II	*89,995%*	*434*	*295*	*-*	*90*	*155*	*484*	*(139)*	*(242)*	*124*	*(25)*	*12*	*1*	*(9)*	***(139)***
Residencial Helbor Boulevard	*88,996%*	*727*	*204*	*-*	*209*	*128*	*594*	*(4)*	*-*	*-*	*(8)*	*26*	*-*	*(22)*	***(4)***
Residencial Helbor Ville Versailles	*89,996%*	*802*	*212*	*-*	*416*	*227*	*371*	*-*	*10*	*-*	*(5)*	*17*	*10*	*(32)*	***-***
Condomínio Helbor Atlantis	*99,995%*	*169*	*77*	*-*	*31*	*91*	*124*	*11*	*-*	*-*	*(2)*	*17*	*-*	*(4)*	***11***
Condomínio Helbor Villagio	*59,996%*	*295*	*317*	*-*	*158*	*223*	*231*	*17*	*(1)*	*-*	*(5)*	*27*	*7*	*(11)*	***17***
Neoclass Helbor Higienópolis	*74,997%*	*180*	*229*	*-*	*14*	*90*	*305*	*20*	*4*	*-*	*(4)*	*23*	*2*	*(5)*	***20***
Edifício Helbor La Reserve	*89,996%*	*55*	*94*	*-*	*15*	*82*	*52*	*17*	*-*	*-*	*(3)*	*24*	*1*	*(5)*	***17***
Edifício Helbor Home Flex Gonzaga	*79,995%*	*2.648*	*174*	*-*	*606*	*1*	*2.215*	*(116)*	*373*	*(238)*	*(252)*	*7*	*6*	*(12)*	***(116)***
Residencial Helbor Home Flex Moema	*94,994%*	*121*	*43*	*-*	*26*	*121*	*17*	*8*	*-*	*-*	*(3)*	*9*	*6*	*(4)*	***8***
Residencial Helbor Renaissance	*64,995%*	*282*	*28*	*-*	*13*	*81*	*216*	*6*	*-*	*-*	*(25)*	*38*	*1*	*(8)*	***6***
Helbor Flat Class	*74,995%*	*5.979*	*11*	*-*	*179*	*13*	*5.798*	*79*	*-*	*-*	*(43)*	*3*	*135*	*(16)*	***79***
Piazza San Marco	*89,995%*	*177*	*-*	*-*	*60*	*115*	*2*	*2*	*-*	*-*	*(3)*	*7*	*-*	*(2)*	***2***
Helbor Modern Life Perdizes	*74,995%*	*628*	*536*	*-*	*34*	*170*	*960*	*63*	*-*	*-*	*(9)*	*91*	*1*	*(20)*	***63***

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	**% - Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do exercício**	**Receita líquida**	**Custo**	**Despesas operacionais**	**Resultado financeiro**	**Outras receitas e despesas**	**Impostos de renda e contribuição social**	**Total**
Helbor Grand Palais	*99,994%*	*676*	*1*	*-*	*2*	*107*	*568*	*49*	*-*	*-*	*(6)*	*69*	*1*	*(15)*	***49***
Edifício Absolute	*94,994%*	*408*	*609*	*-*	*129*	*189*	*699*	*103*	*486*	*(369)*	*(41)*	*55*	*1*	*(29)*	***103***
Residencial Loft Evolution Itaim	*84,995%*	*460*	*242*	*-*	*38*	*71*	*593*	*123*	*682*	*(502)*	*(73)*	*44*	*3*	*(31)*	***123***
Howa	*89,995%*	*5.462*	*-*	*-*	*112*		*5.350*	*86*	*-*	*-*	*(5)*	*-*	*120*	*(29)*	***86***
Edifício Helbor Home Flex Itaim	*79,996%*	*219*	*294*	*-*	*11*	*97*	*405*	*22*	*-*	*-*	*(6)*	*35*	*-*	*(7)*	***22***
Edifício Helbor Classic	*69,997%*	*259*	*371*	*-*	*79*	*186*	*365*	*18*	*-*	*-*	*(6)*	*30*	*1*	*(7)*	***18***
Edifício Helbor Home Flex Style	*69,998%*	*71*	*18*	*-*	*12*	*57*	*20*	*13*	*-*	*-*	*(4)*	*21*	*4*	*(8)*	***13***
Oscar Freire Home Flex	*94,998%*	*270*	*617*	*-*	*10*	*91*	*786*	*42*	*(7)*	*-*	*(9)*	*76*	*6*	*(24)*	***42***
La Unita Company Jardins	*99,998%*	*185*	*361*	*-*	*36*	*84*	*426*	*36*	*-*	*-*	*(5)*	*44*	*13*	*(16)*	***36***
Edifício Parc D'Orsay	*99,998%*	*981*	*-*	*-*	*40*	*29*	*912*	*672*	*1.563*	*(677)*	*(161)*	*(5)*	*1*	*(49)*	***672***
Edifício Palazzo Del Mare	*69,996%*	*460*	*371*	*-*	*3*	*89*	*739*	*39*	*-*	*-*	*(9)*	*65*	*2*	*(19)*	***39***
Il Terrazzo Helbor	*89,997%*	*3.376*	*2.087*	*-*	*308*	*309*	*4.846*	*(260)*	*3.363*	*(3.011)*	*(347)*	*(42)*	*2*	*(225)*	***(260)***
Il Terrazzo Company	*89,997%*	*13.028*	*5.531*	*-*	*7.387*	*743*	*10.429*	*1.633*	*9.709*	*(6.737)*	*(687)*	*(250)*	*1*	*(403)*	***1.633***
Residencial Parc Joly	*69,996%*	*597*	*519*	*-*	*31*	*86*	*999*	*(146)*	*(331)*	*188*	*(36)*	*40*	*31*	*(38)*	***(146)***
Condomínio Barão de Campo Belo	*79,997%*	*3.684*	*2.070*	*-*	*1.804*	*223*	*3.727*	*(93)*	*3.659*	*(3.110)*	*(405)*	*(114)*	*-*	*(123)*	***(93)***
Helbor La Galerie	*79,997%*	*5.733*	*2.999*	*-*	*3.606*	*397*	*4.729*	*1.340*	*8.879*	*(5.792)*	*(1.002)*	*(360)*	*-*	*(385)*	***1.340***
Unique Jardins	*99,996%*	*3.137*	*3.269*	*-*	*437*	*360*	*5.609*	*1.228*	*6.441*	*(4.365)*	*(620)*	*(14)*	*46*	*(260)*	***1.228***
Condomínio Espaço e Vida Vila Mariana	*99,996%*	*7.470*	*2.017*	*-*	*316*	*4.435*	*4.736*	*838*	*6.723*	*(5.018)*	*(484)*	*(167)*	*9*	*(225)*	***838***
Edifício Elizabeth By Helbor	*84,996%*	*5.688*	*5.333*	*-*	*1.012*	*1.500*	*8.509*	*852*	*4.638*	*(3.053)*	*(539)*	*(26)*	*-*	*(168)*	***852***
Condomínio Helbor La Reference	*99,995%*	*1.707*	*2.644*	*-*	*615*	*160*	*3.576*	*152*	*893*	*(649)*	*(78)*	*54*	*2*	*(70)*	***152***

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	**% Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do exercício**	**Receita líquida**	**Custo**	**Despesas operacionais**	**Resultado financeiro**	**Outras receitas e despesas**	**Impostos de renda e contribuição social**	**Total**
Edifício Grand Boulevard Jardins	*99,997%*	*3.369*	*3.198*	*-*	*409*	*1.498*	*4.660*	*688*	*3.635*	*(2.598)*	*(244)*	*36*	*-*	*(141)*	*688*
Helbor Spazio Club	*79,994%*	*3.567*	*11.864*	*-*	*1.063*	*4.215*	*10.153*	*1.480*	*7.193*	*(4.783)*	*(530)*	*(117)*	*5*	*(288)*	*1.480*
Helbor Atmosphere Campo Belo	*84,995%*	*9.188*	*3.122*	*-*	*1.861*	*1.478*	*8.971*	*514*	*3.234*	*(2.241)*	*(375)*	*23*	*-*	*(127)*	*514*
Ibirapuera Park View	*99,996%*	*2.014*	*3.952*	*-*	*895*	*270*	*4.801*	*1.297*	*5.411*	*(3.347)*	*(639)*	*41*	*7*	*(176)*	*1.297*
Vero Vila Rica	*74,996%*	*3.206*	*689*	*-*	*560*	*1.839*	*1.496*	*128*	*1.599*	*(1.142)*	*(207)*	*(68)*	*-*	*(54)*	*128*
Condomínio Helbor Metropolitan	*99,996%*	*3.268*	*4.208*	*-*	*1.211*	*1.348*	*4.917*	*425*	*2.756*	*(1.945)*	*(295)*	*(2)*	*12*	*(101)*	*425*
Sunrise Gonzaga	*84,998%*	*2.644*	*1.957*	*-*	*1.200*	*1.942*	*1.459*	*224*	*2.842*	*(2.143)*	*(308)*	*(77)*	*6*	*(96)*	*224*
Helbor Infinite	*79,997%*	*3.650*	*2.366*	*-*	*446*	*160*	*5.410*	*119*	*1.871*	*(1.225)*	*(483)*	*4*	*-*	*(48)*	*119*
Helbor Resort Reserva do Mar	*99,994%*	*2.760*	*128*	*-*	*794*		*2.094*	*(174)*	*306*	*(229)*	*(251)*	*9*	*1*	*(10)*	*(174)*
Residencial Helbor Resort Aracaty	*99,994%*	*3.949*	*2.255*	*-*	*992*	*1.474*	*3.738*	*314*	*3.477*	*(2.618)*	*(447)*	*1*	*-*	*(99)*	*314*
Helbor Tendence	*99,996%*	*7.734*	*-*	*-*	*510*	*472*	*6.752*	*(60)*	*-*	*-*	*(65)*	*7*	*-*	*(2)*	*(60)*
Helbor Espaço e Vida Pacaembú	*99,997%*	*2.942*	*2.591*	*-*	*957*	*168*	*4.408*	*57*	*3.212*	*(2.211)*	*(873)*	*7*	*-*	*(78)*	*57*
Residencial Helbor Acqualife	*89,997%*	*6.353*	*2.370*	*-*	*359*	*144*	*8.220*	*91*	*3.064*	*(2.084)*	*(802)*	*(7)*	*-*	*(80)*	*91*
The Penthouse Tamboré	*99,995%*	*4.303*	*-*	*-*	*3.822*		*481*	*(8)*	*-*	*-*	*(12)*	*5*	*-*	*(1)*	*(8)*
Edifício Helbor Trend Jardins	*99,999%*	*2.049*	*5.372*	*-*	*1.367*	*3.334*	*2.720*	*363*	*6.720*	*(4.824)*	*(1.338)*	*(8)*	*-*	*(187)*	*363*
Edifício Vivere Ibirapuera	*99,999%*	*1.956*	*-*	*-*	*107*		*1.849*	*(37)*	*-*	*-*	*(41)*	*6*	*-*	*(2)*	*(37)*
Av. Epitácio Pessoa	*89,996%*	*4.366*	*-*	*-*	*406*		*3.960*	*(50)*	*-*	*-*	*(51)*	*3*	*-*	*(2)*	*(50)*
Coral Gables	*79,997%*	*10.013*	*2.679*	*-*	*3.644*	*1.562*	*7.486*	*228*	*3.959*	*(2.310)*	*(1.329)*	*11*	*-*	*(103)*	*228*
Rua Tagipuru	*99,995%*	*2.408*	*-*	*-*	*231*		*2.177*	*(16)*	*-*	*-*	*(21)*	*7*	*-*	*(2)*	*(16)*
Esplanada Life Club	*59,997%*	*4.442*	*1.741*	*-*	*2.139*	*28*	*4.016*	*(847)*	*4.890*	*(3.442)*	*(2.172)*	*58*	*1*	*(182)*	*(847)*

		Ativo			Passivo e Patrimônio Líquido				Resultado do exercício						
Descrição	**% Part.**	**Circulante**	**Realizável**	**Permanente**	**Circulante**	**Exigível**	**PL**	**Resultado do exercício**	**Receita líquida**	**Custo**	**Despesas operacionais**	**Resultado financeiro**	**Outras receitas e despesas**	**Impostos de renda e contribuição social**	**Total**
One Residence Service	*99,995%*	*345*	*-*	*-*	*7*		*338*	*(4)*	*-*	*-*	*(7)*	*3*	*-*	*-*	***(4)***
Pensilvânia By Helbor	*40,000%*	*2.026*	*-*	*-*	*134*		*1.892*	*(43)*	*-*	*-*	*(47)*	*5*	*-*	*(1)*	***(43)***
Residencial Helbor Upperhouses Parque Taquaral	*79,996%*	*3.991*	*-*	*-*	*1.445*		*2.546*	*(32)*	*-*	*-*	*(36)*	*5*	*-*	*(1)*	***(32)***
Rua Armando Maritan	*79,997%*	*563*	*-*	*-*	*63*		*500*	*-*	*-*	*-*	*(12)*	*17*	*-*	*(5)*	***-***
Helbor Horizons	*99,996%*	*3.564*	*-*	*-*	*625*		*2.939*	*(71)*	*-*	*-*	*(47)*	*(22)*	*-*	*(2)*	***(71)***
Helbo Victoria Home Club	*79,997%*	*2.662*	*-*	*-*	*200*		*2.462*	*(38)*	*-*	*-*	*(44)*	*8*	*-*	*(2)*	***(38)***
Sociedade Residencial Oeste Quatro S/A - Ocean Drive Residence	*40,000%*	*368*	*65*	*-*	*22*	*21*	*390*	*25*	*36*	*(12)*	*(4)*	*4*	*3*	*(2)*	***25***
Sociedade Residencial Águas Claras Rua Vinte S/A - Residencial Park Avenue	*50,000%*	*703*	*1.662*	*-*	*41*	*66*	*2.258*	*145*	*411*	*(207)*	*(43)*	*11*	*-*	*(27)*	***145***
Sociedade Residencial Goiás Dois S/A - Residencial Spazio D'Itália	*50,000%*	*2.266*	*1.547*	*2*	*182*	*179*	*3.454*	*508*	*661*	*(115)*	*(127)*	*48*	*69*	*(28)*	***508***
Sociedade Residencial Bueno Um S/A - Residencial Casablanca Life Style	*50,000%*	*5.698*	*4.644*	*3*	*317*	*517*	*9.511*	*3.493*	*6.619*	*(2.469)*	*(520)*	*96*	*1*	*(234)*	***3.493***
Residencial Goiânia Alpes S/A - Residencial Trinidad Life Style	*45,000%*	*6.028*	*8.278*	*-*	*513*	*680*	*13.113*	*1.927*	*7.178*	*(3.876)*	*(1.179)*	*30*	*6*	*(232)*	***1.927***
Sol Oeste Investimentos Imobiliários S/A - Aton Business Style	*45,000%*	*4.161*	*1.594*	*1*	*655*	*212*	*4.889*	*2.098*	*5.484*	*(2.828)*	*(494)*	*97*	*7*	*(168)*	***2.098***
Sociedade Residencial Oeste 13 S/A - Residencial Sol de La Plaza	*35,000%*	*4.179*	*3.655*	*-*	*200*	*309*	*7.325*	*296*	*2.303*	*(1.379)*	*(610)*	*66*	*1*	*(85)*	***296***
New Business Style	*60,000%*	*1.743*	*63*	*-*	*1.125*	*190*	*491*	*17*	*696*	*(182)*	*(450)*	*(35)*	*-*	*(12)*	***17***
Absolute Business Style	*40,000%*	*1.883*	*338*	*-*	*464*	*76*	*1.681*	*181*	*600*	*(163)*	*(221)*	*(21)*	*-*	*(14)*	***181***
Residencial La Piazza	*45,000%*	*11.027*	*10*	*19*	*117*	*635*	*10.304*	*(3.707)*	*781*	*(5.650)*	*(128)*	*158*	*1.252*	*(120)*	***(3.707)***
Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	*25,000%*	*8.724*	*-*	*-*	*120*		*8.604*	*(77)*	*-*	*-*	*(90)*	*13*	*-*	*-*	***(77)***

11. Imobilizado líquido

É composto por:

		30 de Junho		31 de Dezembro - pro forma		
Descrição	**% - Depreciação**	**2007**	**2006 - pro forma**	**2006**	**2005**	**2004**
Imóveis (a)	-	416	416	416	416	416
Instalações	10	211	165	210	204	198
Móveis e utensílios	10	220	200	217	187	172
Veículos	20	425	425	425	200	200
Equipamentos eletrônicos	20	475	367	353	269	227
Software e aplicativos	20	271	193	263	193	179
Outros		10	8	10	7	5
Subtotal	**-**	**2.028**	**1.774**	**1.894**	**1.476**	**1.397**
(-) Depreciação acumulada	-	(726)	(567)	(611)	(495)	(349)
Imobilizado líquido	**-**	**1.302**	**1.207**	**1.283**	**981**	**1.048**

(a) *Imóvel sediado na cidade de São Paulo, de uso da empresa, uma vez que a sua sede principal encontra-se em Mogi das Cruzes.*

12. Empréstimos e financiamentos

É composto por:

	30 de Junho		31 de Dezembro - pro forma		
Descrição	**2007**	**2006 - pro forma**	**2006**	**2005**	**2004**
Capital de giro ***(a)***	21.359	8.855	4.760	5.205	-
Empréstimo exterior ***(b)***	1.930	3.612	2.857	4.687	7.096
Financiamento de obra ***(c)***	27.375	19.358	25.696	19.332	14.446
Empréstimo cauções ***(d)***	1.463	3.109	2.218	3.026	5.740
Total	**52.127**	**34.934**	**35.531**	**32.250**	**27.282**
Curto prazo	30.741	18.318	25.785	18.645	10.828
Longo prazo	21.386	16.616	9.746	13.605	16.454

(a) *Empréstimos para capital de giro, tendo como garantia notas promissórias e avais dos sócios remunerados a taxa média de 1,15% a.m., com vencimentos até de março de 2011;*

(b) *Empréstimos captado junto ao Banco Surinvest, no montante de US$3.000.000, que está sujeita a juros de 15% a.a., mais variação cambial ou monetária, quando aplicável. O pagamento está sendo em nove parcelas semestrais, sendo que o 1º vencimento ocorreu em 23 de Abril de 2004;*

(c) *Correspondem a financiamentos para construção dos imóveis, sujeitos aos juros de 12% ao ano, indexados pela Taxa Referencial (TR). Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis;*

(d) *Refere-se ao empréstimo com garantia de recebíveis, o qual a Companhia continua sendo responsável pela administração da carteira.*

Os empréstimos possuem os seguintes vencimentos em 30 de Junho de 2007:

Ano vencimento	***2007***
2008	*15.100*
2009	*2.573*
A partir de 2009	*3.713*
Total	***21.386***

13. Obrigações trabalhistas e tributárias

É composto por:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
PIS	*122*	*102*	*71*	*263*	*133*
COFINS	*561*	*473*	*328*	*1.210*	*613*
COFINS s/ judice ***(a)***	*2.521*	*2.521*	*2.521*	*2.521*	*1.599*
IRRF a recolher	*68*	*30*	*92*	*262*	*163*
IRPJ	*1.032*	*462*	*415*	*543*	*455*
CSLL	*593*	*289*	*257*	*323*	*271*
Encargos sociais	*252*	*185*	*184*	*152*	*122*
Diversos	*627*	*534*	*347*	*396*	*159*
Total	***5.776***	***4.596***	***4.215***	***5.670***	***3.515***

(a) *Vide Nota 9.*

14. Adiantamento de clientes

Referem-se a valores recebidos superiores as parcelas de receitas registradas de unidades vendidas não concluídas:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Total	*7.799*	*6.446*	*6.728*	*3.995*	*5.852*

15. Credores por imóveis compromissados

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários que possuía o seguinte cronograma de vencimentos:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Ano vencimento	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
2005	*-*	*-*	*-*	*-*	*12.847*
2006	*-*	*8.629*	*-*	*3.536*	*-*
2007	*12.683*	*7.089*	*11.841*	*953*	*-*
2008	*14.858*	*2.647*	*1.707*	*516*	*-*
A partir de 2008	*3.270*	*683*	*915*	*350*	*-*
Total	***30.811***	***19.048***	***14.463***	***5.355***	***12.847***
Curto prazo	*19.058*	*12.465*	*11.843*	*3.536*	*12.847*
Longo prazo	*11.753*	*6.583*	*2.620*	*1.819*	*-*

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

16. Contas a pagar

É composto por:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
*Cauções a pagar **(a)***	*2.182*	*1.067*	*1.759*	*2.292*	*2.447*
*Contas a pagar - Helbaaco **(b)***	*-*	*-*	*1.188*	*-*	*-*
*Acordo judicial **(c)***	*455*	*84*	*500*	*-*	
*Contas a pagar SPEs **(d)***	*-*	*89*	*86*	*1.401*	*53*
Juros capital próprio - acionistas minoritários	*141*	*217*	*321*	*339*	*135*
Distratos a pagar	*343*	*345*	*391*	*773*	*400*
*Contas a pagar - aquisição de imóvel **(e)***	*-*	*-*	*801*	*-*	*-*
Contas a pagar - diversas	*483*	*765*	*307*	*236*	*189*
Total	***3.604***	***2.567***	***5.353***	***5.041***	***3.224***

(a) *Valores referentes às retenções contratuais de construtoras, atualizadas pelo INCC;*

(b) *Valor referente à aquisição de 25% de participação societária na SPE Helbaaco Empreendimentos Imobiliários Ltda.;*

(c) *Saldo a pagar referente a acordo judicial decorrente de uma ação de indenização, os quais serão liquidados durante o exercício de 2008;*

(d) *Valores disponibilizados pelas sócias ostensivas nas SCPs em que a Companhia atua como participante, sendo a consolidação efetuada de forma proporcional a sua participação;*

(e) *Valor referente à aquisição de unidade imobiliária, a qual foi permutada com terreno adquirido pela Companhia.*

17. Resultado de venda de imóveis a apropriar

Refere-se às receitas e aos custos a serem apropriadas decorrentes de unidades não concluídas que não estão refletidos nas demonstrações contábeis. Os valores são demonstrados a seguir:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Receita de vendas a apropriar	*277.770*	*147.445*	*187.703*	*102.481*	*89.396*
Custo das unidades vendidas a apropriar	*182.232*	*102.451*	*123.345*	*71.303*	*56.185*

18. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota nº 3.1.1) em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC):

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
IRPJ	*2.466*	*1.621*	*2.346*	*2.231*	*2.071*
CSLL	*2.039*	*1.990*	*2.246*	*2.029*	*1.933*
PIS	*1.011*	*827*	*1.052*	*908*	*854*
COFINS	*3.871*	*3.549*	*4.912*	*4.303*	*3.894*
Total	***9.387***	***7.987***	***10.556***	***9.471***	***8.752***

19. Partes relacionadas

19.1. Operações de empréstimos e mútuos

Os valores são representados por operações de empréstimos na forma de mútuos com pessoas ligadas e juros sobre capital próprios a pagar aos acionistas controladores.

Os saldos de empréstimos e mútuos ao final de cada exercício social podem ser assim apresentados:

Passivo

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
*Juros s/ capital próprio **(a)***	*-*	*2.045*	*2.045*	*2.045*	*1.257*
*Mútuo Hélio Borenstein S/A **(b)***	*3.417*	*-*	*4.570*	*-*	*1.916*
*Outros **(c)***	*779*	*-*	*10*	*-*	*-*
Total	***4.196***	***2.045***	***6.625***	***2.045***	***3.173***

(a) *Saldo referente aos juros s/ capital próprio a pagar aos acionistas controladores, os quais foram liquidados em 2007;*

(b) *Sobre o saldo de mútuo incidem encargos financeiros de 15,12% ao ano, conforme contrato pactuado entre as partes envolvidas, com vencimentos até julho de 2008;*

(c) *Saldo referente aos aportes efetuados pelos sócios Hélio Borenstein S/A, Henrique Borenstein e Henry Borenstein nas SCPs pertencentes a Companhia, os quais serão objetos de devolução até o encerramento do exercício e sem a cobrança de encargos financeiros.*

19.2. Prestação de serviços na área comercial

A Companhia mantém operações comerciais com a empresa Totem Assessoria Imobiliária S/C Ltda. (empresa interligada), a qual realiza prestação de serviços de intermediação e venda de imóveis, assessoria e administração imobiliária, serviços de análises, controle de documentos imobiliários, elaboração de orçamentos e atividades fins, quanto a prazos, encargos e garantias, nas mesmas condições das operações realizadas com terceiros.

As transações da Companhia com a empresa apresentavam os seguintes valores:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Assessoria imobiliária (a)	*-*	*3.554*	*3.554*	*2.083*	*1.559*
Intermediação	*107*	*855*	*855*	*525*	*515*
Total	***107***	***4.409***	***4.409***	***2.608***	***2.074***

Em Fevereiro de 2007 a Companhia rescindiu o contrato de prestação de serviços junto à empresa interligada Totem Assessoria Imobiliária S/C Ltda., no que diz respeito à prestação de serviços de assessoria e administração imobiliária, serviços de análises, controle de documentos imobiliários e na elaboração de orçamentos e atividades fins, sendo previsto o desenvolvimento de estrutura interna para absorver estas atividades.

19.3. Aluguéis

A Companhia efetua pagamento a título de despesas de aluguel, IPTU e condomínio para a empresa controladora Hélio Borenstein S/A. As transações da Companhia com a controladora apresentavam os seguintes valores:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Despesas com aluguel, IPTU e condomínio	*156*	*146*	*297*	*256*	*233*

19.4. Alienação de participação societária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.1 em 02 de Março de 2007 os sócios participantes alienaram suas participações para a Helbor empreendimentos imobiliários S/A, sendo que o sócio participante Luis Carlos Madureira que alienou suas participações por R$29.151 é parte relacionada do acionista Henry Borestein.

20. Provisão para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas subsidiárias ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

A administração adota como critério o registro de provisão para contingências com base nas avaliações de risco de perda provável e para assuntos trabalhistas com base em percentuais históricos incorridos em causas de teor semelhante. As avaliações de eventos considerados como de risco de perda possível são divulgadas quando: a) o valor estimado para desfecho do evento é considerado relevante ou b) o valor não pode ser razoavelmente estimado.

As avaliações de risco de perda remota não são registradas ou divulgadas.

A Companhia e suas subsidiárias possuem registradas as seguintes provisões:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
*Tributárias **(a)***	*2.177*	*1.510*	*2.177*	*1.510*	*910*
*Cíveis **(b)***	*535*	*1.606*	*535*	*1.606*	*1.407*
Total	***2.712***	***3.116***	***2.712***	***3.116***	***2.317***

(a) *Trata-se de provisão para eventuais riscos relacionados aos impostos e contribuições federais;*

(b) *Processos referente aos litígios ocorridos em rescisões contratuais, além de uma ação de indenização, a qual foi efetuado acordo judicial no exercício de 2006.*

As principais obrigações consideradas como risco de perda possível por parte da administração e de seus assessores jurídicos e, portanto, não registradas, são as seguintes:

	30 de Junho		***31 de Dezembro - pro forma***		
Descrição	***2007***	***2006 - pro forma***	***2006***	***2005***	***2004***
Cível (ações de indenização e rescisões contratuais)	*374*	*832*	*178*	*832*	*792*

21. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social totalmente integralizado em 30 de Junho de 2007 é de R$89.109 e esta representado por 89.109.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 01 de Março de 2007, os sócios resolveram aumentar o capital social dos atuais R$27.100 para R$67.684, sendo este aumento no valor de R$40.584, realizado mediante a capitalização dos lucros acumulados. (Vide nota 1.1).

No mesmo ato, os sócios decidiram aumentar o capital social de R$67.684, para R$89.109, mediante a capitalização das participações societárias detidas pela Hélio Borenstein S/A, Henrique Borenstein e Henry Borenstein nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), avaliadas a valor contábil no montante de R$21.257 e recursos financeiros de R$168.

Em 02 de Março de 2007, Maria de Castro Borenstein (totalidade da participação) e Henrique Borenstein (parte da participação) conferiram, a valores contábeis, as Ações Ordinárias Nominativas que detinham no capital social da Helbor Empreendimentos S/A para Hélio Borenstein S/A. Desta forma, a partir desta data a Hélio Borenstein S/A passou a deter o controle da Companhia.

Juros sobre capital próprio

A Companhia distribuiu lucro na forma de juros sobre o capital próprio nos montantes de R$927 em 2005 e R$900 em 2004, que foram calculados de acordo com a legislação tributária vigente, tomando-se como base os saldos e as movimentações do patrimônio líquido e aplicando-se sobre essas movimentações a Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) para o período de Janeiro a Dezembro do respectivo exercício.

Embora, na escrituração contábil (para fins fiscais) os juros sobre o capital próprio tenham sido reconhecidos no resultado do exercício (despesas financeiras), estão para fins de apresentação das demonstrações contábeis re-classificados para o patrimônio líquido.

Durante os exercícios de 2006, 2005 e 2004 a Companhia recebeu das Sociedades subsidiárias os montantes de R$121, R$279 e R$43, respectivamente, a título de remuneração do capital próprio, que foram contabilizados (no resultado do exercício) e eliminados quando da consolidação das demonstrações contábeis.

Destinação dos lucros acumulados

O lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da Companhia:

- 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social;
- Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências, nos termos do artigo 195 da Lei nº 6.404/76;
- Por proposta dos órgãos da administração, uma parcela do lucro líquido poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei nº 6.404/76;
- Uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo obrigatório aos acionistas;
- No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

A ata de reunião de quotistas realizada em 22 de Fevereiro de 2007 aprovou as demonstrações contábeis do exercício social de 31 de Dezembro de 2006 e a ata de reunião de quotistas de 26 de Fevereiro de 2007 destinou o saldo de lucros acumulados para aumento de capital social, no montante de R$40.584, conforme descrito anteriormente.

22. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia restringem-se às aplicações financeiras e a captação de empréstimos para capital de giro e financiamentos à construção e aquisição de terrenos, em condições normais de mercado, estando reconhecidos nas demonstrações contábeis pelos critérios descritos na Nota 3. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 30 de Junho de 2007 e 2006 e 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006, são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

- Disponibilidades e aplicações financeiras (Nota 5): os saldos em contas corrente mantidos em bancos tem seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- Investimentos em sociedades controladas (Nota 10): os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado. A Companhia não possui investimentos em fundos imobiliários;

- Partes relacionadas a pagar (Nota 19): exceto o mútuo mantido com a acionista Hélio Borenstein S/A em condições acordadas entre as partes, as demais estão apresentadas ao valor contábil, uma vez que não existem instrumentos similares no mercado;
- Empréstimos e financiamentos (Nota 12): os valores de mercado para os empréstimos e financiamentos são idênticos aos dos saldos contábeis.

23. Seguros

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

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

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

24. Remuneração dos diretores

Conforme determinado pela ata do conselho de administração de 06 de Março de 2007, a diretoria da empresa será remunerada até o limite de R$3.000 para o ano de 2007. Até o mês de Junho de 2007, os valores pagos montam em R$350 aproximadamente.

25. Obtenção de registro de companhia aberta

Em 09 de Julho de 2007 a Companhia obteve de forma definitiva o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

A obtenção do registro faz parte da reestruturação societária e organizacional da Companhia, que visa à oferta pública de ações.

A Companhia até a presente data já havia gasto com esse processo o montante de R$691, representados por despesas com assessoria jurídica e pagamento de taxas na obtenção do registro de companhia aberta.

26. Participação de minoritários

A participação de minoritários no passivo e no resultado do exercício é composta pelos sócios que não fizeram parte da reestruturação societária, sendo representado substancialmente por empresas responsáveis pela construção e outros parceiros nos locais dos empreendimentos, que no momento da formatação do empreendimento, ficaram com um percentual de participação nas SCP´s, além de serem responsáveis pela construção, não sendo necessariamente os mesmos em todos os empreendimentos.

27. Eventos subseqüentes

27.1. Operação de debêntures

Em 23 de Julho de 2007 por meio da 3º ata de reunião do conselho de administração, a Companhia aprovou a 1ª emissão pública de debêntures simples, em série única, da espécie subordinada com garantia adicional, dispensada do registro na Comissão de Valores Mobiliários, por se tratar de lote único e indivisível de valores, nos termos e condições abaixo:

- O Valor nominal unitário da Debênture será de R$150.000 em série única, não conversível em ações, que será subscrita pelo Banco Bradesco S/A;
- A data de emissão da debênture será de 02 de Julho de 2007 e seu vencimento ocorre em 02 de Julho de 2014;
- A debênture renderá juros correspondentes à variação do CDI, acrescido de juros de 6,5% ao ano, divulgadas pela CETIP e serão pagos semestralmente, sempre no dia 02 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo o primeiro vencimento em 02 de Janeiro de 2008;
- A Amortização irá ocorrer semestralmente, após o decurso do prazo de carência inicial de dois anos, contados a partir da data de emissão.

Até a presente data a operação ainda não havia sido liquidada.

Companhia

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515
Mogi das Cruzes – SP
Brasil

Coordenadores da Oferta

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Coordenador Líder
Avenida Paulista, 1450, 8º andar
São Paulo – SP
Brasil

BANCO UBS PACTUAL S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 9° andar
São Paulo – SP
Brasil

Consultor Jurídico para a Companhia para Direito Brasileiro

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.144, 11º andar
São Paulo – SP
Brasil

Consultor Jurídico para a Companhia para Direito Estrangeiro

SHEARMAN & STERLING LLP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 17º andar
São Paulo – SP
Brasil

Consultor Jurídico para os Coordenadores da Oferta para Direito Brasileiro

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 477, 6º andar
São Paulo – SP
Brasil

Consultor Jurídico para os Coordenadores da Oferta para Direito Estrangeiro

CLEARY GOTTLIEB STEEN & HAMILTON LLP
One Liberty Plaza
Nova York, NY – 10006
Estados Unidos da América

Auditores Externos

TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Av. das Nações Unidas, n° 12.995 – 13º, 14º e 15° andares
Brooklin Novo – São Paulo – SP
Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)