

IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ 12.340.965/0001-02 - NIRE: 53300011702

BALANÇO PATRIMONIAL ENCERRADO EM 31/12/2011 (VALORES EXPRESSO EM REAIS)

| | Dez/2011 | Dez/2010 | | Dez/2011 | Dez/2010 |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|---|----------------------|---------------------|
| ATIVO(R\$) | | | PASSIVO (R\$) | | |
| CIRCULANTE | 15.334.625,68 | 3.301.181,93 | CIRCULANTE | 344.170,95 | 128.000,00 |
| Disponibilidades | | | Fornecedores | 29.841,13 | - |
| Bancos c/ Movimento | 908.267,45 | 151,12 | Obrigações e Encargos Trabalhistas | 117.596,46 | - |
| Créditos | | | Tributos e Contribuições a Recolher | 23.863,25 | - |
| Clientes CPC 17 | 10.995.960,52 | - | Provisões para I.R./ Contrib. Social | 44.870,11 | - |
| Adiantamento a Fornecedores | 129.366,90 | - | Outros Débitos | 128.000,00 | 128.000,00 |
| Imóveis a Comercializar | | | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 14.990.454,73 | 3.173.181,93 |
| Estoque de Terrenos a Incorporar | 3.301.030,81 | 3.301.030,81 | Capital Subscrito | 3.304.000,00 | 3.304.000,00 |
| TOTAL DO ATIVO | 15.334.625,68 | 3.301.181,93 | Capital a Integralizar | (2.969,19) | (2.969,19) |
| | | | Reserva de Lucros | 11.689.423,92 | (127.848,88) |
| | | | TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 15.334.625,68 | 3.301.181,93 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EXERCÍCIO (R\$)

| | Dez/2011 | Dez/2010 |
|--|-----------------------|---------------------|
| RECEITA OPERACIONAL BRUTA | 17.005.635,45 | - |
| DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA | (219.353,11) | - |
| RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL | 16.786.282,34 | - |
| CUSTOS OPERACIONAIS | (3.811.909,88) | - |
| LUCRO BRUTO | 12.974.372,46 | - |
| DESPESAS OPERACIONAIS | (989.885,37) | (127.848,88) |
| Administrativas | (980.607,42) | - |
| Financeiras | (8.655,90) | (40,00) |
| (+) Receitas Financeiras | - | - |
| Tributárias | (622,05) | (127.808,88) |
| Depreciações | - | - |
| LUCRO/PREJUÍZO OPERACIONAL | 11.984.487,09 | (127.848,88) |
| RECEITA/DESPESA NÃO OPERACIONAL | - | - |
| RESULTADO ANTES DAS PROVISÕES | 11.984.487,09 | (127.848,88) |
| Provisão para Contribuição Social | (64.904,49) | - |
| Provisão para IRPJ | (102.309,80) | - |
| LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 11.817.272,80 | (127.848,88) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS

| | Dez/2011 | Dez/2010 |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|
| RESERVA DE LUCROS (R\$) | | |
| SALDO INICIAL | (127.848,88) | - |
| LUCRO/PREJUÍZO DO EXERCÍCIO | 11.817.272,80 | (127.848,88) |
| SALDO FINAL | 11.689.423,92 | (127.848,88) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011.

1. CONTEXTO OPERACIONAL: Incorporação Imobiliária, Construção de imóveis destinados a venda, compra e venda de imóveis e locação de imóveis próprios, desmembramento ou loteamento de terrenos.

2. BASE DE ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS: As Demonstrações Contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas e pronunciamentos International Financial Reporting Standards (IFRS), aplicáveis a entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A elaboração das demonstrações contábeis requer a adoção 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 as receitas e despesas.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:
Os principais critérios de avaliação adotados para elaboração de demonstrações contábeis foram:

a) As Demonstrações de Resultado: Foram contabilizadas sob o regime de Competência dos exercícios de conformidade com as normas da legislação vigente.

b) Estoques: Os estoques foram avaliados pelo valor justo que não superam o valor de mercado.

c) Apuração e Apropriação do Resultado: Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCP 01 e OCP 04 e Interpretação Técnica ICP 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, quais sejam: • O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado; • É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; • Os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como juros a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. • Os custos referentes a custos e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são apropriados ao resultado por competência, não interferindo no percentual apurado do custo corrigido.

4. CAPITAL SOCIAL: O capital social é de R\$ 3.304.000,00, representado por 3.304.000,00 quotas no valor de R\$ 1,00 cada quota, e a integralizar é de R\$ 2.969,19 em moeda nacional do país.

Brasília - DF, 31 de Dezembro de 2011

| DIRETORIA | CONTADOR |
|---------------------------------|--|
| Itamar Jardim Junior Diretor | Joelino de Sousa Ferreira CRC 4943-DF |

DEMONSTRAÇÃO DE MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (VALORES EXPRESSOS EM REAIS)

| COMPONENTES | CAPITAL | | RESERVAS DE LUCROS | | PREJUÍZOS | |
|------------------------------------|---------------------|------------|----------------------|--------------|------------------------|----------------------|
| | SOCIAL | DE CAPITAL | DE LUCROS | ACUMULADOS | TOTAL | |
| Saldos em 31/12/2009 | - | - | - | - | - | - |
| Integralização de Capital | 3.301.030,81 | - | - | - | - | - |
| Resultado Apurado no Período | - | - | - | (127.848,88) | - | (127.848,88) |
| Saldos em 31/12/2010 | 3.301.030,81 | - | - | - | (127.848,88) | 3.173.181,93 |
| Resultado Apurado no Período | - | - | - | - | 11.817.272,80 | 11.817.272,80 |
| Transferência p/ Reserva de Lucros | - | - | 11.689.423,92 | - | (11.689.423,92) | - |
| Saldos em 31/12/2011 | 3.301.030,81 | - | 11.689.423,92 | - | (11.689.423,92) | 14.990.454,73 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs. Diretores da
IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.
CNPJ: 12.340.965/0001-02
Brasília - (DF)

Examinamos as demonstrações contábeis da Empresa **IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, que compreendem o balanço patrimonial levantado em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Empresa para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Empresa. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. em 31 de dezembro de 2011 e 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Brasília, 26 de Abril de 2012.

OLIVEIRA & ASSOCIADOS AUDITORES INDEPENDENTES
CRC N.º 2 SP 014925/O-1
CVM N.º 5521/99

Prof. BENTO M. OLIVEIRA
CRC N.º 1 SP 103484/O-2-S-DF
Sócio - Diretor