

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**Senhores Acionistas:** Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A. submete à apreciação dos senhores acionistas as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2012, devidamente acompanhadas pelas notas explicativas.

**Brasília-DF; 31 de dezembro de 2012**  
A Administração.

BALANÇOS PATRIMONIAIS em 31 de dezembro de 2012 e 2011 - (Em Reais mil)				DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS Exercícios em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (Em reais mil)		
Ativo	Notas	2012	2011	Notas	2012	2011
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes	4	1.170	21.787			
Adiantamentos	5	1.405	1.290			
Estoques	6	136.023	62.580			
Promitentes compradores	7	112.839	101.521			
		<u>251.437</u>	<u>187.178</u>			
<b>Não circulante</b>						
Título de Capitalização		10	10			
Estoques	6	115.128	115.128			
Promitentes compradores	7	19.081	21.752			
Imobilizado	8	4.688	5.766			
		<u>138.907</u>	<u>142.656</u>			
<b>Total do ativo</b>		<u>390.344</u>	<u>329.834</u>			
		As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				
<b>Passivo Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	14	175.790	74.736			
Fornecedores		6.278	10.474			
Obrigações tributárias	9	14.469	12.489			
Obrigações trabalhistas	10	2.552	2.954			
Adiantamento de clientes	12	6.628	29.077			
Outras obrigações	11	1.333	1.005			
		<u>207.050</u>	<u>130.735</u>			
<b>Não circulante</b>						
Obrigações por compra de terreno	13	115.128	115.128			
Empréstimos e financiamentos	14	780	36.095			
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	15	-	1.014			
		<u>115.908</u>	<u>152.237</u>			
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	16 a	33.635	5.462			
Reservas de lucros	16 b	33.751	41.400			
		<u>67.386</u>	<u>46.862</u>			
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>390.344</u>	<u>329.834</u>			
		As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO Exercícios em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (Em reais mil)						
	Capital social	Capital a integralizar	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	7.804	(2.342)	1.092	21.217	-	27.771
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	19.091	19.091
Constituição de reserva legal	-	-	468	-	(468)	-
Constituição de reserva	-	-	-	18.623	(18.623)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	7.804	(2.342)	1.560	39.840	-	46.862
Aumento de Capital	25.893	(25.893)	-	-	-	-
Integralização de Capital	-	28.173	-	-	-	28.173
Prejuízo do exercício	-	-	-	(7.649)	(7.649)	(7.649)
Absorção de prejuízo	-	-	-	-	7.649	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<u>33.697</u>	<u>(62)</u>	<u>1.560</u>	<u>32.191</u>	<u>-</u>	<u>67.386</u>
	As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.					

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (Em reais mil)

**1 Contexto operacional**  
A Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Empresa"), constituída em 17 de fevereiro de 2009, e com sede no Distrito Federal, tem como objeto social incorporação e investimentos no setor imobiliário e de construção civil.  
A Empresa está estruturada como uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) e opera como veículo legal para a incorporação e a comercialização do empreendimento imobiliário denominado Península Lazer & Urbanismo, localizado na Avenida das Araucárias lotes 4530, 4750 e 4790; Praças das Garças lote 02, 04, 06, 08 e 10, em Águas Claras, Brasília-DF. Nesse contexto, os acionistas pretendem extinguir a Sociedade após a comercialização de todas as unidades do referido empreendimento e liquidação dos direitos creditórios.  
O Península Lazer & Urbanismo, cujo terreno foi adquirido por meio de permuta, é constituído de 02(duas) partes distintas e independentes: Parte residencial e comercial, sendo construído em 5 fases conforme descrito a seguir:  
**1ª Fase:** 4 blocos totalizando 444 unidades residenciais, 12 vagas de garagens e 23 lojas comerciais;  
**2ª Fase:** 3 blocos totalizando 336 unidades residenciais, 12 vagas de garagens e 16 lojas comerciais;  
**3ª Fase:** 3 blocos totalizando 336 unidades residenciais;  
**4ª Fase:** 3 blocos totalizando 336 unidades residenciais; e  
**5ª Fase:** 4 blocos totalizando 444 unidades residenciais.  
O empreendimento totaliza 1.959 unidades, sendo que a comercialização da 1ª Fase foi iniciada em 2009 e a segunda fase em dezembro de 2010. A entrega da 1ª Fase foi prorrogada para janeiro de 2013, em decorrência da liberação do "Habite-se" pelos órgãos competentes e da correspondente averbação junto ao cartório de imóveis. A conclusão da 2ª Fase está prevista para 30 de junho de 2013.

**2 Apresentação das demonstrações financeiras**  
As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A autorização da Diretoria para a conclusão dessas demonstrações financeiras ocorreu em 31 de maio de 2013.  
**3 Base de elaboração e sumário das práticas contábeis**  
**3.1 Resumo das principais práticas contábeis**  
**3.1.1 Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**  
As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico.  
**b. Estimativas contábeis**  
As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando-se as estimativas e as premissas, cujo objetivo é mensurar, entre outras, a amortização do intangível e a realização de créditos tributários, as provisões para perdas de certos ativos e as provisões para demandas judiciais. Não obstante essas estimativas e premissas serem consideradas adequadas na atual circunstância e serem submetidas a revisões periódicas, os valores, que serão conhecidos e efetivados futuramente, podem ser diferentes. As principais estimativas utilizadas referem-se a previsão de vida útil de bens do ativo imobilizado, provisões para créditos de liquidação duvidosa, provisões para contingências e mensuração dos instrumentos financeiros.

**c. Reconhecimento de receitas e custos**  
i. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis  
A receita e os custos, relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.  
A receita é reconhecida na extensão da transferência contínua dos riscos e benefícios ao comprador dos imóveis à medida que a construção do empreendimento avança nos termos na Orientação OCP 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). A receita líquida é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos, encargos e tributos sobre vendas.  
As vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:  
• O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas 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, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;  
• Os montantes das receitas de vendas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis";  
• Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.  
• Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades concluídas observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção.  
• Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.  
• As despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representado pela veiculação - de acordo com o regime de competência.  
ii. Operações de permuta  
Permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir; o valor do terreno adquirido pela Empresa é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a obrigações por compra de terreno no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (i) acima.

**d. Instrumentos financeiros não derivativos**  
i. Ativos financeiros não derivativos  
A Empresa reconhece os recebíveis e depósitos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Empresa se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.  
A Empresa classifica os ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.  
**Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**  
Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado, se a Empresa gerencia tais investimentos e toma decisões de, compra e venda, baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Empresa. Os custos da transação são reconhecidos no resultado como incorridos. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos, são reconhecidas no resultado do exercício.  
**Empréstimos e recebíveis**  
Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.  
Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa e equivalentes de caixa e outros créditos.  
**Caixa e equivalentes de caixa**  
Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizadas na gestão das obrigações de curto prazo.  
Passivos financeiros não derivativos  
Todos os passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Empresa se

torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Empresa baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.  
A Empresa classifica os passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.  
A Empresa tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar.  
**f. Promitentes compradores**  
Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das unidades vendidas e ainda não concluídas e está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A provisão para crédito de liquidação duvidosa não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem evidências de perdas na realização dos créditos com promitentes compradores dos imóveis, uma vez que a propriedade legal das unidades é transferida ao comprador somente na quitação do saldo devedor.  
i. Ajustes a valor presente  
Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação.  
As contas a receber de unidades não concluídas e as contas a pagar por aquisição de terrenos, quando aplicável, são ajustadas ao seu valor presente considerando o prazo e as taxas de juros praticadas à época das operações citadas para refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.  
Subseqüentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, custos dos imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, pelo prazo de fruição dos juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.  
A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Empresa.  
**g. Estoques de imóveis a comercializar**  
i. Formação do custo  
Estão avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede ao valor realizável líquido. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e tributos.  
O custo dos imóveis a comercializar compreende todos os gastos incorridos para sua obtenção abrangendo preço do terreno, custo dos projetos, custos diretamente relacionados à construção, impostos, taxas e contribuições não recuperáveis e encargos financeiros associados ao financiamento do empreendimento imobiliário.  
ii. Permuta  
A Empresa adquiriu o terreno por meio de permuta, na qual, em troca do terreno adquirido, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. A permuta foi reconhecida proporcionalmente a área de cada fase/etapa, obedecendo os lançamentos das fases/etapas.  
**h. Provisão para créditos de liquidação duvidosa**  
A provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem evidências de perdas na realização dos créditos com promitentes compradores de imóveis. Esse entendimento está embasado na política de crédito adotada, nas garantias das operações decorrentes das vendas com alienação fiduciária e no histórico de realização dos créditos.

**i. Imobilizado**  
Registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, inclusive juros e demais encargos financeiros capitalizados. A depreciação dos ativos é calculada pelo método linear, com base nas taxas mencionadas na Nota Explicativa nº 9, e considera o tempo de construção do empreendimento.  
A Administração decidiu por não adotar o custo atribuído pelo fato de a aquisição dos bens ter sido recente e assim o valor de custo representar adequadamente os benefícios econômicos futuros a serem gerados por estes ativos.  
**j. Demais ativos circulantes e não circulantes**  
São apresentados pelo valor líquido de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas.  
**k. Passivo circulante e não circulante**  
São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas, previstas contratualmente.  
**l. Provisões**  
Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.  
Provisões para riscos com demandas judiciais  
As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de seus advogados, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25 Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes.  
Provisões para garantia de obras  
A Empresa tem por obrigação fornecer garantia limitada pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais dos empreendimentos. Parte dos custos é também assumida pelas empresas subcontratadas e/ou pelos fornecedores de materiais.  
A provisão para garantias não foi constituída em razão de a Administração entender que gastos desta natureza não são relevantes no contexto dos custos do empreendimento. Esse entendimento está embasado no histórico de gastos com garantia de outros empreendimentos.  
**m. Imposto de renda e contribuição social**  
Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa optou pelo regime de lucro presumido. Assim, as provisões para o imposto de renda e a contribuição social são calculadas com base na aplicação das alíquotas de 8% e 12%, respectivamente, sobre as receitas brutas. A receita bruta corresponde aos recebimentos dos créditos com promitentes compradores de imóveis.  
A alíquota de Imposto de Renda é de 15% sobre o lucro presumido, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 60.000,00 a cada trimestre. A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda corrente e diferido. O imposto corrente e o diferido são reconhecidos no resultado a menos que sejam diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

	2012	2011
Caixa e bancos	1.170	21.787
	<u>1.170</u>	<u>21.787</u>

**5 Adiantamentos a fornecedores**

	2012	2011
Portobello S.A.	1.345	1.269
Magma Forma	48	-
Outros	12	21
	<u>1.405</u>	<u>1.290</u>

Os adiantamentos correspondem substancialmente à compra de cerâmica para aplicação no empreendimento.

## DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES Exercícios em 31 de dezembro de 2012 e 2011- (Em Reais mil)

	2012	2011
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>	(7.649)	19.091
Outros resultados abrangentes, líquidos de imposto de renda e contribuição social	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u>(7.649)</u>	<u>19.091</u>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.		

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (Em reais mil)

	2012	2011
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Resultado do período antes do IR e CSLL</b>	(5.669)	23.154
Ajustes por:		
Impostos diferidos	(849)	(3.454)
Depreciações	1.093	883
	<u>(5.425)</u>	<u>20.583</u>
<b>Variações nos ativos e passivos</b>		
(Aumento) em promitentes compradores	(8.647)	(70.081)
(Aumento) em imóveis a comercializar	(73.443)	(47.937)
(Aumento) em títulos de capitalização	-	(10)
(Aumento) em outros ativos	(115)	(176)
Aumento (redução) em fornecedores	(4.196)	5.161
Aumento em impostos e contribuições a recolher	1.980	7.187
Aumento (redução) de obrigações trabalhistas	(402)	1.967
Aumento (redução) de outras obrigações	328	(9)
Aumento/(redução) de adiantamento de clientes	(22.449)	7.141
Caixa gerado nas atividades operacionais	(112.369)	(76.174)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.131)	(609)
<b>Caixa líquido usado nas atividades operacionais</b>	<u>(113.500)</u>	<u>(76.783)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de imobilizado	(15)	(2.263)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	<u>(15)</u>	<u>(2.263)</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.013)	(1.966)
Integralização de capital	28.173	28.173
Empréstimos e financiamentos obtidos	65.738	97.647
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<u>92.898</u>	<u>95.681</u>
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(20.617)</u>	<u>16.635</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	21.787	5.152
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.170	21.787
<b>Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(20.617)</u>	<u>16.635</u>
OAs notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.		

## 6 Estoques

Estão representados pelo custo de unidades imobiliárias em construção não vendidas que não excedem o valor realizável líquido e por terrenos a incorporar adquiridos por permuta:

	2012	2011
Unidades em construção - circulante	136.023	62.580
Terrenos a incorporar - não circulante (Nota 13)	115.128	115.128
	<u>251.151</u>	<u>177.708</u>

## 7 Promitentes compradores

	2012	2011
Total de vendas	235.646	237.292
(-) Valores recebidos	(95.659)	(59.144)
(-) Obrigações com clientes (a)	(8.067)	(53.120)
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	(1.755)
<b>Total</b>	<u>131.920</u>	<u>123.273</u>
Circulante	112.839	101.521
Não circulante	19.081	21.752

A empresa adota os critérios descritos na Nota Explicativa 3 c (i) para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas e do valor estimado para conclusões das obras.

As contas a receber de venda de imóveis estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até obtenção da carta habite-se. Os recebíveis pós a obtenção da carta habite-se rendem juros de 12% a.a., acrescidos da atualização pelo IGP-M.

(a) Refere-se a obrigações com clientes para conclusão da obra decorrente da diferença entre as vendas realizadas e a evolução da obra.

(b) Considerando o histórico de entrega das unidades da 1ª fase, que teve mais de 80% de recebimento da carteira após a conclusão, bem como que os valores a receber da carteira de clientes foram transferidos a instituições financeiras, a administração entende que não há necessidade de ajustes de AVP, pois a conclusão da 2ª fase está prevista ainda para 2013.

## 8 Imobilizado

### a) Composição:

	2012	2011		
<b>Descrição</b>	<b>Taxa a.a</b>	<b>Depreciação acumulada</b>	<b>Líquido</b>	<b>Líquido</b>
Máquinas e equipamentos	20%	3.946 (1.306)	2.640	3.320
Veículos	20%	759 (358)	401	555
Móveis e utensílios	10%	2.496 (849)	1.647	1.891
<b>Total</b>		<u>7.201 (2.513)</u>	<u>4.688</u>	<u>5.766</u>

O ativo imobilizado é utilizado nas atividades do empreendimento e são depreciados de forma linear no prazo estimado de construção do empreendimento.

### b) Movimentação:

	2011	Adições	Baixas	2012
<b>Imobilizado</b>				
Custo				
Máquinas e equipamentos	3.943	3	-	3.946
Veículos	759	-	-	759
Móveis e utensílios	2.484	12	-	2.496
	<u>7.186</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>7.201</u>
(-) Depreciação				
Máquinas e equipamentos	(623)	(683)	-	(1.306)
Veículos	204	(154)	-	(358)
Móveis e utensílios	593	(256)	-	(849)
	1.420	(1.093)	-	(2.513)
Imobilizado líquido	5.766	(1.078)		

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (Em reais mil)

Contingências classificadas como de Risco "Possível"

Outras contingências existentes em que a Empresa é ré e que não estão provisionadas são avaliadas pelos consultores jurídicos externos como de risco de perda "possível", e estão relacionadas a ações trabalhistas. Essas demandas totalizam R\$ 348 em 31 de dezembro de 2012 (2011: R\$ 23).

#### 12 Adiantamentos de clientes

Corresponde ao valor do terreno recebido como permuta em pagamento de unidades a construir da 1ª e 2ª fases do empreendimento. O saldo é liquidado de acordo com a evolução do custo incorrido de obra.

#### 13 Obrigações por compra de terrenos

Corresponde a obrigação pelo registro da permuta física referente à aquisição do terreno para incorporação. O terreno objeto dessa permuta foi registrado a valor justo no montante de R\$ 197.325, o qual foi rateado pelas áreas (m²) correspondente a cada uma das fases do empreendimento, conforme demonstrado a seguir:

- Fase/Etapa 1 – 67.133,49 m² - R\$ 43.154
- Fase/Etapa 2 – 60.737,60 m² - R\$ 39.043
- Fase/Etapa 3 – 78.512,00 m² - R\$ 50.469
- Fase/Etapa 4 – 60.737,60 m² - R\$ 39.043
- Fase/Etapa 5 – 39.850,00 m² - R\$ 25.616

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo das obrigações é de R\$ 115.128 correspondente às fases 3 a 5 (2011: R\$ 115.128 – correspondente às fases 3 a 5).

Esse valor é reconhecido como receita de incorporação conforme evolução da obra.

#### 14 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	2012	2011
Plano Empresário – POUPEX – Etapa I (a)	70.354	65.335
Plano Empresário – POUPEX – Etapa II (b)	79.830	23.740
Capital de Giro (c)	25.303	20.396
FINAME (d)	1.083	1.360
Total	<u>176.570</u>	<u>110.831</u>
Circulante	<u>175.790</u>	<u>74.736</u>
Não circulante	<u>780</u>	<u>36.095</u>

#### a. Plano empresário POUPEX – Etapa I

Em 2010, a Empresa obteve, por meio do Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, modalidade de Financiamento à Produção de Imóveis a Pessoa Jurídica, um limite de crédito para fins de financiamento no valor de R\$ 100.800 aprovado pela Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX) com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com o objetivo de financiar a primeira fase/etapa do empreendimento Península Residencial, com juros de 11,97% a.a. de taxa efetiva, corrigidos pela TR.

Esses recursos estão sendo liberados ao longo do período de construção, conforme cronograma físico-financeiro da obra, por intermédio de medições realizadas pela credora. A Empresa cedeu como penhor seus direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda de algumas das unidades do empreendimento totalizando um valor de R\$ 178.000. O prazo para a amortização do empréstimo é de 6 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente ao término da obra, sendo, portanto, apresentado no passivo não circulante.

A seguir, a movimentação dos saldos desse empréstimo:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2011	65.335
(+) Valores liberados	33.551
(+) Juros e encargos incorridos	15.040
(-) Amortização de juros	(14.959)
(-) Amortização principal	(25.584)
(-) Valores bloqueados (*)	(3.029)
(=) Saldo em 31/12/2012	<u>70.354</u>

(\*) Referem-se a valores das prestações pagas pelos clientes e recebidos pela POUPEX que retém tais valores para verificação e posterior liberação a título de amortização do empréstimo ou em numerário na conta bancária da Empresa.

#### b. Plano empresário POUPEX – Etapa II

Em 2011, a Empresa obteve, por meio do Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, modalidade de Financiamento à Produção de Imóveis a Pessoa Jurídica, um limite de crédito para fins de financiamento no valor de R\$ 108.000 aprovado pela Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX) com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com o objetivo de financiar a segunda fase/etapa do empreendimento Península Residencial, com juros de 11,97% a.a. de taxa efetiva, corrigidos pela TR.

Esses recursos estão sendo liberados ao longo do período de construção, conforme cronograma físico-financeiro da obra, por intermédio de medições realizadas pela credora. A Empresa cedeu como penhor seus direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda de algumas das unidades do empreendimento totalizando um valor de R\$ 184.000. O prazo para a amortização do empréstimo é de 6 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente ao término da obra, sendo, portanto, apresentado no passivo não circulante.

A seguir, a movimentação dos saldos desse empréstimo:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2011	23.740
(+) Valores liberados	56.431
(+) Juros e encargos incorridos	15.040
(-) Amortização de juros	(4.418)
(-) Amortização principal	(20)
(-) Valores bloqueados (*)	(462)
(=) Saldo em 31/12/2012	<u>79.830</u>

(\*) Referem-se a valores das prestações pagas pelos clientes e recebidos pela POUPEX que retém tais valores para verificação e posterior liberação a título de amortização do empréstimo ou em numerário na conta bancária da Empresa.

#### c. Capital de giro

No decorrer do exercício de 2011, a Empresa contraiu empréstimos de capital de giro para suprir as necessidades de caixa, conforme demonstrado a seguir:

Instituição	Taxa efetiva de juros ao mês	Contratado Valor	Saldo Contábil em 31/12/2012	Saldo Contábil em 31/12/2011
Banco Mercantil do Brasil	1,18%	5.091	2.411	5.290
Banco Mercantil do Brasil	1,18%	5.091	2.847	5.200
Banco do Brasil	0,75%	20.000	20.045	9.906
Total		<u>30.182</u>	<u>25.303</u>	<u>20.396</u>

#### d. FINAME

Em 2011, a Empresa realizou aquisições de máquinas e equipamentos por contratos de FINAME – Financiamento de Máquinas e Equipamentos – junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES), com intermédio do Banco do Brasil e Banco Regional de Brasília (BRB), conforme demonstrado a seguir:

Instituição	Descrição do bem	Valor em R\$	(%) Financiado	Taxa de juros (a.a)	Saldo contábil 31/12/2012	Saldo contábil 31/12/2011
	Retro-					
Banco do Brasil	Escavadeira	370	100	13%	349	371
BRB	Grua e Trator	1.000	80	5,5%	572	770
BRB	Caminhões	320	80	5,5%	162	219
Total		<u>1.690</u>			<u>1.083</u>	<u>1.360</u>

#### 15 Adiantamento para futuro aumento de capital

Correspondem a recursos captados com os acionistas na proporção de participação no empreendimento (50% cada), para a execução das obras de construção. Sobre tais recursos não há incidência de encargos financeiros e prazo definido de vencimento. Em 2012, esses recursos foram subscritos e integralizados.

Empreendedores	2012	2011
Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda.	-	507
Via Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	507
Total	<u>-</u>	<u>1.014</u>

#### 16 Patrimônio líquido

##### a. Capital social

O capital social da Empresa, em 31 de dezembro de 2011, era composto de R\$ 7.803.460,00 (sete milhões oitocentos e três mil quatrocentos e sessenta reais), dividido em 7.803.460 (sete milhões oitocentos e três mil quatrocentos e sessenta) ações subscritas e não integralizadas. Em 2012, foi realizado aumento de capital no valor de R\$ 25.893.162,00 (vinte e cinco milhões oitocentos e noventa e dois mil e sessenta e dois reais) com a emissão de 25.893.162 (vinte e cinco milhões oitocentos e noventa e dois mil e sessenta e dois) ações nominais, passando o capital para R\$ 33.696.622,00 (trinta e três milhões seiscentos e noventa e dois mil e seiscentos e vinte e dois reais) subscritos e integralizados, conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Capital social integralizado		Capital social a integralizar		Capital social		Quantidade de ações	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda.	16.848	2.762	-	1.140	16.848	3.902	16.848	3.902
Via Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.786	2.700	62	1.202	16.848	3.902	16.848	3.902
Total	<u>33.634</u>	<u>5.462</u>	<u>62</u>	<u>2.342</u>	<u>33.696</u>	<u>7.804</u>	<u>33.696</u>	<u>7.804</u>

##### b. Reservas de lucro

Trata-se dos resultados apurados nos exercícios de 2009 a 2012 revertidos em "Reserva de retenção de lucros" e "Reserva legal". Conforme previsto na Lei 6.404/76, a Assembleia deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social. A seguir, a composição das reservas:

	2012	2011
Reserva de retenção de lucros	32.191	39.840
Reserva legal	1.560	1.560
Total	<u>33.751</u>	<u>41.400</u>

#### 17 Desdobramentos das contas de resultado

##### a. Receita operacional líquida

	2012	2011
Receita bruta de incorporação	65.856	131.952
Receita bruta de comissões e corretagem	71	211
(-) PIS	(236)	(184)
(-) COFINS	(1.091)	(848)
(-) ISS	(2)	(4)
(-) PIS E COFINS diferidos	(1.076)	(3.792)
(-) AVP – Ajuste a Valor Presente	-	(1.754)
Receita operacional líquida	<u>63.522</u>	<u>125.581</u>

Em 2012, a Empresa revisou o orçamento do empreendimento adequando às necessidades identificadas no decorrer da evolução da construção, sendo os impactos reconhecidos no exercício de 2012. Adicionalmente, a redução das receitas em 2012 decorrem pela redução das vendas no período e conclusão das obras da 1ª fase.

**b. Despesas administrativas e gerais:** correspondem principalmente aos serviços de administração de obras, recebíveis e apoio executados pela Empresa.

**c. Despesas comerciais:** correspondem às despesas com marketing, comissões e corretagem do empreendimento e vendas.

**d. Despesas financeiras:** correspondem principalmente a despesas bancárias e descontos concedidos.

**e. Receitas financeiras:** correspondem a juros ativos e à taxa de cessão de direito das unidades vendidas e pela reversão do ajuste a valor presente da carteira em 2011 revertido integralmente em 2012.

**f. Imposto de Renda e Contribuição Social:** correspondem aos valores apurados do imposto de renda e contribuição social sobre as receitas da empresa, calculado sobre o valor recebido e valor do lucro imobiliário, conforme Nota Explicativa no. 3. Para os valores do lucro imobiliário o imposto é diferido, conforme demonstrado abaixo:

Descrição	2012	2011
Receita incorporação	36.515	28.216
Receita comissão	71	211
Receita lucro imobiliário	29.340	103.736
Receita total	65.926	132.163
IRPJ apurado	729	555
IRPJ diferido	540	2.077
IRPJ	1.269	2.632
CSLL apurado	402	309
CSLL diferida	309	1.022
CSLL	711	1.331

#### 18 Partes relacionadas

São definidas como partes relacionadas os seguintes entes:

- Pessoal chave da Administração e familiares próximos
- Via Empreendimentos Imobiliários S.A.
- Paulo Octavio Empreendimentos Imobiliários S.A.

As transações com as partes relacionadas estão resumidas conforme a seguir:

##### a. Transações com os empreendedores

Em 2012, a Empresa não possui transações ativas ou passivas com os acionistas empreendedores.

##### b. Operações com pessoal-chave da Administração

###### Empréstimos para diretores

A Empresa não concede empréstimos a diretores e a outros dirigentes.

###### Remuneração de pessoal-chave da Administração

A administração da Empresa não é remunerada considerando que a administração é realizada por administradores indicados pelos acionistas empreendedores.

##### 19 Instrumentos financeiros - Gestão de riscos

A Empresa opera com instrumentos financeiros, com destaque para Empréstimos e recebíveis, contas a receber, fornecedores e a contas a pagar. Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a três meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

##### a. Políticas de gestão de riscos financeiros

A Administração da Empresa segue a orientação da diretoria e dos acionistas empreendedores na gestão de riscos financeiros.

##### b. Risco de liquidez

É o risco de a Empresa não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e os pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela diretoria administrativa.

##### c. Risco de mercado (taxa de juros)

Representa o risco da Empresa à exposição de taxa de juros, principalmente relacionados à atualização de passivos financeiros, em especial daqueles decorrentes de riscos a empréstimos financiamentos contraídos junto a instituições financeiras (vide Nota Explicativa nº 14). A Administração da Empresa estima que não haja volatilidade relevante frente à exposição atualmente contratada.

A Empresa não possui operações atreladas à variação da taxa de câmbio.

##### d. Risco operacional

Representa o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Empresa e de fatores externos, exceto os relacionados ao risco de crédito, de liquidez e de taxa de juros, bem como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias. A Empresa administra o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação de sua imagem.

##### e. Derivativos

A Empresa não operou com instrumentos financeiros derivativos ou outros instrumentos especulativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

#### 20 Outras informações

**a. Provisão para garantia** - A administração entende que não há necessidade de constituir uma provisão para garantia pelo fato desse ser o primeiro empreendimento construído pela Empresa e não haver disponível base histórica confiável para realização de provisão.

**b. Contingências** - A Empresa não possui outros questionamentos judiciais de natureza tributária trabalhista ou cível, que necessitassem ser reconhecidos de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, além dos assuntos mencionados na Nota Explicativa nº 11.

**c. Cobertura de seguros** - A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

DIRETORIA	CONTADOR
<p><b>Paulo Octávio Alves Pereira</b> Diretor-Executivo</p>	<p><b>Filipe Eduardo dos Santos Vieira da Fonseca</b> CRC DF020009/O-2</p>

#### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da  
**Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
Brasília – DF  
Examinamos as demonstrações financeiras da **Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A.** ("Empresa"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações de resultados, de resultados abrangentes, 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 financeiras

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras 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 financeiras 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 financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 financeiras 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 financeiras tomadas em conjunto.

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

#### Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2012, 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, 31 de maio de 2013



**KPMG Auditores Independentes**  
CRC SP-014428/O-6 F-DF

**Marcelo Faria Pereira**  
Contador CRC RJ-077911/O-2