ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

CNPJ Nº.: 09.502.948/0001-10

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas,

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração tem a satisfação de submeter à vossa apreciação as Demonstrações Financeiras da companhia Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A, relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E 01 DE JANEIRO DE 2009 (Em Milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	31/12/10	31/12/09 (Reapresentado)	01/01/09 (Reapresentado)
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	-	10.579	4.152	1
Contas a receber	3	235.013	38.287	-
Imóveis destinados à venda	4	11.809	10.873	106.372
Créditos diversos	-	38	176	7
Total do ativo circulante		**257.439**	**53.488**	**106.380**
Ativo não circulante				
Contas a receber	3	131.779	155.684	-
Partes relacionadas	6	11.043	418	29
		142.822	156.102	29
Imobilizado	5	1.079	238	4.712
Total do ativo não circulante		**143.901**	**156.340**	**4.741**
Total do ativo		**401.340**	**209.828**	**111.121**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	31/12/10	31/12/09 (Reapresentado)	01/01/09 (Reapresentado)
Passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	7	10.050	-	-
Fornecedores	-	8.403	2.238	55
Obrigações trabalhistas e tributárias	8	23.993	4.023	118
Contas a pagar	-	1.808	-	-
Adiantamento de clientes	4	17.880	18.432	8.321
Total do passivo circulante		**62.134**	**24.693**	**8.494**
Passivo não circulante				
Empréstimos e financiamentos	7	52.216	-	-
Partes relacionadas	6	145	143	12.453
Obrigações tributárias diferidas	8	7.560	8.700	-
Adiantamento de clientes	4	-	9.078	28.636
Total do passivo não circulante		**59.921**	**17.921**	**41.089**
Patrimônio líquido				
Capital social	10	31.304	31.304	31.304
Reservas de capital - ágio nas subscrição de ações	10	30.924	30.924	30.924
Reserva legal	10	6.261	7.478	-
Reserva de lucros	10	210.796	97.508	(690)
		279.285	**167.214**	**61.538**
Total do passivo e patrimônio líquido		**401.340**	**209.828**	**111.121**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)

	Capital social	Reserva de Capital Ágio	Reservas de lucros: Reserva legal	Reservas de lucros: Lucros Retidos	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 01 de Janeiro de 2009 (Reapresentado)	**31.304**	**30.924**	**-**	**-**	**(690)**	**61.538**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	149.567	149.567
Constituição de reserva legal	-	-	7.478	-	(7.478)	-
Lucros distribuídos	-	-	-	-	(43.891)	(43.891)
Transferência para retenção de lucros	-	-	-	97.508	(97.508)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2009 (Reapresentado)	**31.304**	**30.924**	**7.478**	**97.508**	**-**	**167.214**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	152.084	152.084
Reversão de reserva legal	-	-	(1.217)	-	1.217	-
Lucros distribuídos	-	-	-	-	(40.013)	(40.013)
Transferência para retenção de lucros	-	-	-	113.288	(113.288)	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2010	**31.304**	**30.924**	**6.261**	**210.796**	**-**	**279.285**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 - (Em Milhares de Reais)

	Notas	31/12/10	31/12/09 (Reapresentado)
Receita líquida	11	276.699	303.285
(-) Custo dos imóveis	-	(108.481)	(126.022)
(=) Resultado bruto		168.218	177.263
(+/-) Despesas (receitas) operacionais			
Despesas administrativas e gerais	-	(688)	(671)
Despesas comerciais	-	(9.685)	(18.406)
Receitas financeiras	-	1.826	184
		(8.547)	(18.893)
(=) Lucro operacional		159.671	158.370
(-) Provisão para imposto de renda e contribuição social	-	(7.587)	(8.803)
(=) Lucro líquido do exercício		152.084	149.567
Lucro por lote de mil ações (em Reais)		4,86	4,78

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 - (Em Milhares de Reais)

	31/12/10	31/12/09 (Reapresentado)
Das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	152.084	149.567
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Encargos financeiros sobre financiamentos	4.225	-
Depreciações e amortizações	188	21
Baixa de de ativo imobilizado	-	4.712
	156.497	154.300
Decréscimo (acréscimo) em ativos		
Acréscimo de contas a receber	(172.821)	(193.971)
Acréscimo de imóveis destinados à venda	(936)	95.499
Acréscimo de créditos diversos	138	(169)
Acréscimo de partes relacionadas	(10.625)	(389)
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Acréscimo de fornecedores e contas a pagar	7.973	2.183
Acréscimo de obrigações trabalhistas e tributárias	18.830	12.605
Acréscimo de adiantamento de clientes	(9.630)	(9.447)
Disponibilidades líquidas geradas (aplicadas) pelas atividades operacionais	(10.574)	60.611
Das atividades de investimento		
Acréscimo do imobilizado liquido	(1.029)	(259)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	(1.029)	(259)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captações líquidas de empréstimos e financiamentos	58.041	-
Caixa líquido utilizado pelas atividades de investimento	58.041	-
Das atividades de financiamento com acionistas		
Distribuição de lucros	(40.013)	(43.891)
Contas a pagar para partes relacionadas	2	(12.310)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiameto com acionistas	(40.011)	(56.201)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.427	4.151
Disponibilidades		
No início do exercício	4.152	1
No fim do exercício	10.579	4.152
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	6.427	4.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E 01 DE JANEIRO DE 2009 (Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Companhia sediada em Brasília – Distrito Federal, tem por objetivo único e exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, a construção, a venda e a entrega de um empreendimento imobiliário, distribuído em 6 fases e denominado "Living Superquadra Park Sul". Assim, o objeto social inclui as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; compra, venda, arrendamento e aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e no aluguel de imóveis.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 18 de maio de 2011. As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da Percentagem Completada - POC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais e administrativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.1. Reconhecimento de resultados

Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCPC-01, OCPC-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

• O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) 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 este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

2.2. Operações de permuta

Para permutas de terrenos (tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir) o valor 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 adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Representado por caixa e saldos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa (quando existentes), em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.4. Provisão para perdas

A provisão para perdas referente a operações com vendas de imóveis foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes 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 destinados à venda

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física estão avaliados pelo valor justo.

2.6. Imobilizado líquido

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

2.7. Avaliação do valor recuperável de ativos

O valor contábil líquido dos principais ativos é revisado anualmente com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.8. Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSLL)

O projeto imobiliário denominado "Living Super Quadra Park Sul" foi incorporado na sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% (alíquota que abrange, inclusive, as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP). Dada a complexidade do cenário onde a prática contábil para reconhecimento das receitas difere da prática fiscal, a Companhia adota a prática de calcular o passivo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

2.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

2.10. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

2.11. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.12. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3. Contas a receber

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09
Saldo a receber de clientes	377.877	205.678
(-) Ajuste a valor presente	(11.085)	(11.707)
(=) Saldo a receber presente	366.792	193.971
Curto prazo	235.013	38.287
Longo prazo	131.779	155.684

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 atualizadas pelo IGPM e acrescidas de juros de mercado.

A Companhia adotou os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCPC-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção deste procedimento, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09
Circulante	235.013	38.287
Não circulante	131.779	155.684
Total	**366.792**	**193.971**
Venda contratada a apropriar	184.840	382.128
Total	**551.632**	**576.099**
Parcela contratada em adiantamento de clientes	(17.880)	(27.510)
Total	**533.752**	**548.589**

4. Imóveis destinados à venda

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09	01/01/09
Terrenos	-	-	99.185
Custo de construção	-	-	7.187
Imóveis em construção	11.809	10.873	-
Total	**11.809**	**10.873**	**106.372**

O referido terreno refere-se ao imóvel situado no trecho 01 Lote C, do Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS em Brasília – Distrito Federal. A escritura pública de aquisição do terreno prevê como parte de pagamento uma permuta de 5% da área total construída do empreendimento imobiliário que corresponde a 57 unidades autônomas.

O valor da permuta foi registrado com base na aprovação do projeto e mensuração do valor justo que foi avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas e registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes (permuta física) no passivo da Companhia, conforme previsto no pronunciamento de orientação OCPC 01.

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09	01/01/09
Adiantamento de clientes gerado pela permuta física do terreno	17.880	27.510	36.957
Parcelas de curto prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	17.880	18.432	8.321
Parcelas de longo prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	-	9.078	28.636

5. Imobilizado

Descrição	% Taxa anual de depreciação	R$ 31/12/10	31/12/09	01/01/09
Construção do Stand de Vendas	-	-	-	4.712
Moveis e utensílios	10%	193	109	-
Maquinas e equipamentos	10%	1.095	150	-
Total do ativo imobilizado		**1.288**	**259**	**4.712**
(-) Depreciação acumulada		(209)	(21)	-
Total do ativo imobilizado líquido		**1.079**	**238**	**4.712**

O valor referente ao stand de vendas representa o investimento nas instalações criadas para promover as vendas do empreendimento Living Super Quadra Park Sul. Como o empreendimento imobiliário, foi basicamente, todo comercializado, os gastos com o stand de vendas foram transferidos para o resultado do exercício.

6. Transações com partes relacionadas

Ativos	R$ 31/12/10	31/12/09	01/01/09
José Celso Gontijo Engenharia S/A	11.043	241	-
Outras	-	177	29
Total	**11.043**	**418**	**29**

Passivos	R$ 31/12/10	31/12/09	01/01/09
José Celso Gontijo Engenharia S/A	-	-	12.334
Outras	145	143	119
Total	**145**	**143**	**12.453**

As contas correntes com partes relacionadas não possuem prazo de vencimento definido e não estão sendo remuneradas.

Operações comerciais de intermediação de vendas

A Companhia contratou serviços de intermediação de negócios e venda de unidades imobiliárias de sua controladora. Estas operações são realizadas em condições normais de mercado.

Despesas comerciais	R$ 31/12/10	31/12/09
José Celso Gontijo Engenharia S/A	(6.160)	(11.715)

7. Empréstimos e financiamentos

Descrição	R$ 31/12/10
Financiamento para construção	62.266
Total	**62.266**
Curto prazo	10.050
Longo prazo	52.216

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros é de 10,50% ao ano e foram oferecidos os próprios empreendimentos como garantias destes financiamentos para construção, além de avais dos acionistas.

A parcela de longo prazo tem previsão de vencimento da seguinte forma:

Ano	R$
2012	50.059
2013	2.157
Total	**52.216**

8. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09	01/01/09
Obrigações trabalhistas (correntes)	5.842	377	-
Obrigações tributárias (correntes)	4.775	482	-
Obrigações tributárias (diferidas)	20.936	11.639	-
Outras	-	225	118
Total	**31.553**	**12.723**	**118**
Curto prazo	23.993	4.023	118
Logo prazo	7.560	8.700	-

Composição das obrigações tributárias diferidas

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09
PIS	1.954	1.086
COFINS	8.968	4.985
IRPJ	6.595	3.667
CSLL	3.419	1.901
Total	**20.936**	**11.639**
Curto prazo	13.376	2.939
Longo prazo	7.560	8.700

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base de cálculo fiscal (Instrução Normativa SRF n° 84/79) e a apropriação contábil das receitas auferidas nas operações imobiliárias.

9. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº 2.1. "Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Descrição	R$ 31/12/10	31/12/09
Receita a apropriar	184.840	382.128
(-) Custo a apropriar	(70.950)	(148.039)
(=) Lucro bruto antes dos impostos	113.890	234.089

10. Patrimônio líquido

10.1. Capital Social

Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 01 de janeiro de 2009, o capital social subscrito e integralizado era de R$31.304, dividido em 31.304.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

10.2. Demonstração da Reserva de Subscrição de Ações – Ágio

Descrição	R$
Valor do aporte em moeda corrente realizado pelo acionista	
BV Empreendimentos e Participações Ltda	38.750
(-) Parcela do aporte integralizando novas ações	(7.826)
Total da Reserva para Subscrição de Ações – Ágio	30.924

10.3. Destinações - reserva legal e lucros

A reserva legal será constituída na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social. O saldo de lucros acumulados será integralmente distribuído aos acionistas, conforme previsto no estatuto social.

O saldo remanescente de lucros acumulados é transferido, conforme proposta da Administração, para a conta "Reserva de retenção de lucros", no pressuposto de sua aprovação pela Assembléia Geral Ordinária, com as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Essa proposta está baseada na necessidade de manter capital de giro, bem como de atender ao projeto de expansão e crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimento.

11. Receita líquida

Descrição	31/12/10	R$ 31/12/09
Receita com a venda de imóveis	284.881	312.810
(-) impostos incidentes	(8.182)	(9.525)
(=) Receita líquida	276.699	303.285

12. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia efetuou uma avaliação de seus instrumentos financeiros descritos a seguir:

Gerenciamento de risco

A Companhia possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação.

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxa de juros

Os resultados da Companhia estão suscetíveis a variações e taxas de juros incidentes sobre as operações de dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente o CDI. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 7.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado pelas áreas de gestão, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber e empréstimos e financiamentos são considerados instrumentos financeiros, cujos valores de mercado são coincidentes com os saldos contábeis e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração.

Os financiamentos que possuímos estão na média praticada atualmente pelo mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2010 corresponde aos valores efetivos de liquidação.

Em 31 de dezembro de 2010 não existiam instrumentos derivativos a serem reconhecidos a valor justo nas demonstrações financeiras.

13. Seguros

A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. As premissas de riscos adotados, dada a natureza e sua peculiaridade, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

Os seguros contratados pela Companhia referem-se a riscos de engenharia, os quais são exigidos para a captação de recursos para investimentos nos projetos imobiliários.

DIRETORIA

Rodrigo Ferreira Nogueira
Diretor

João Carlos de Almeida
Diretor

CONTADOR

Carlos César da Silva Dutra
CRC/DF 011081/O-6

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas da
Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A
Brasília - DF

Examinamos as demonstrações financeiras da **Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A ("Companhia")** compreendendo o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração destas 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 estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas 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 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. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos da Companhia. 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 sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes (Terco), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 01 de março de 2010 sem modificações sobre estas demonstrações financeiras. Em 01 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após esta incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

Brasília, 18 de maio de 2011.

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015.199/O-6 S-DF

Marcos Roberto Evangelista
Contador CRC SP-218.803/O-5 S-DF