

## 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 2011.

## BALANÇOS PATRIMONIAIS

31 de dezembro de 2011, 2010 e de 2009 (Em Milhares de Reais)

ATIVO	Notas	31/12/11		31/12/10		31/12/09	
		reapresentado	reapresentado	reapresentado	reapresentado		
<b>Ativo circulante:</b>							
Disponibilidades	-	15.158	10.579	4.152			
Contas a receber de clientes	3	306.944	96.728	29.307			
Imóveis destinados a venda	4	16.901	8.222	10.869			
Créditos diversos	-	696	5.165	163			
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>339.699</b>	<b>120.694</b>	<b>44.491</b>			
<b>Ativo não circulante:</b>							
Contas a receber de clientes	3	-	126.514	93.142			
Partes relacionadas	6	6.885	11.043	418			
Créditos diversos	-	-	12	12			
		6.885	137.569	93.572			
Imobilizado líquido	5	911	1.079	238			
		911	1.079	238			
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>7.796</b>	<b>138.648</b>	<b>93.810</b>			
<b>Total do ativo</b>		<b>347.495</b>	<b>259.342</b>	<b>138.301</b>			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

31 de dezembro 2011, 2010 e de 2009 - (Em Milhares de Reais)

	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros		Lucros retidos	Lucros acumulados	Total
			Reserva para dividendo obrigatório não distribuído				
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2008</b>	31.304	-		30.924		(690)	61.538
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	78.761	78.761
Constituição de reserva legal	-	3.938	-	-	-	(3.938)	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(43.890)	(43.890)
Retenção de lucros	-	-	-	30.243	-	(30.243)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2009</b>	31.304	3.938		30.924	30.243	-	96.409
Aumento de capital	-	-	-	-	-	73.114	73.114
Lucros acumulados consorcio	-	3.656	-	-	-	(3.656)	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	(40.013)	(40.013)
Distribuição de lucros	-	-	-	-	29.445	(29.445)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2010</b>	31.304	7.594		30.924	59.688	-	129.510
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	95.664	95.664
Constituição de reserva legal	-	4.783	-	-	-	(4.783)	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	(53.201)	(53.201)
Retenção de lucros	-	-	-	37.680	-	(37.680)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	31.304	12.377		30.924	97.368	-	171.973

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

31 de dezembro de 2011, 2010 e 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 2012. As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 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 OCPD 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

## Auração 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 OCPD-01, OCPD-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\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Saldo a receber	314.990	240.607	135.570
Ajuste a valor presente	(8.046)	(17.365)	(13.121)
<b>Total</b>	<b>306.944</b>	<b>223.242</b>	<b>122.449</b>
Curto prazo	306.944	96.728	29.307
Longo prazo	-	126.514	93.142

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 OCPD-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\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Circulante	306.944	96.728	29.307
Não circulante	-	126.514	93.142
<b>Total</b>	<b>306.944</b>	<b>223.242</b>	<b>122.449</b>
Venda contratado a Apropriar	110.001	341.867	460.624
<b>Total</b>	<b>416.945</b>	<b>565.109</b>	<b>583.073</b>
Parcela contratada em adiantamento de clientes	(31.739)	(38.142)	(35.897)
<b>Total</b>	<b>385.206</b>	<b>526.967</b>	<b>547.176</b>

## 4. Imóveis destinados à venda

Descrição	R\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Imóveis em construção	16.901	8.222	10.869
<b>Total de imóveis</b>	<b>16.901</b>	<b>8.222</b>	<b>10.869</b>
Curto prazo	16.901	8.222	10.869
Longo prazo	-	-	-

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 OCPD 01.

Descrição	R\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Adiantamento de cliente gerado pela permuta física do terreno	31.739	38.142	35.897
Parcela de curto prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	31.739	16.526	8.592
Parcela de longo prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	-	21.616	27.305

## 5. Imobilizado

Descrição	% Taxa anual de depreciação	R\$		
		31/12/11	31/12/10	31/12/09
Maquinas Equipamentos	10%	46	193	150
Móveis e utensílios	10%	1.317	1.095	109
<b>Total do ativo imobilizado</b>		<b>1.363</b>	<b>1.288</b>	<b>259</b>
(-) Depreciação acumulada		(452)	(209)	(21)
<b>Total do ativo imobilizado líquido</b>		<b>911</b>	<b>1.079</b>	<b>238</b>

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\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
José Celso Gontijo Engenharia S/A	3.055	10.866	241
Outros	3.830	177	177
<b>Total</b>	<b>6.885</b>	<b>11.043</b>	<b>418</b>

Passivos	R\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Outros	3.780	145	145
<b>Total</b>	<b>3.780</b>	<b>145</b>	<b>145</b>

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\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
José Celso Gontijo Engenharia S/A	(7.346)	(6.160)	(11.715)

## 7. Empréstimos e financiamentos

Descrição	R\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Financiamento para construção	106.987	62.266	-
<b>Total</b>	<b>106.987</b>	<b>62.266</b>	<b>-</b>
Curto prazo	103.781	10.049	-
Longo prazo	3.206	52.217	-

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\$		
	2013		
Total			3.206

## 8. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	R\$		
	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Obrigações trabalhistas (correntes)	3.119	5.842	602
Obrigações tributárias (correntes)	3.603	4.775	482
Obrigações tributárias (diferidas)	16.512	8.440	2.526
<b>Total</b>	<b>23.234</b>	<b>19.057</b>	<b>3.610</b>
Curto prazo	23.234	12.181	1.385
Longo prazo	-	6.876	2.225

## DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADO

Períodos findos em 31 de dezembro de 2011, 2010 e de 2009

(Em Milhares de Reais)

	Notas	31/12/11		31/12/10		31/12/09	
		reapresentado	reapresentado	reapresentado	reapresentado		
Receita líquida	11	260.398	194.561	228.114			
(-) Custo dos imóveis		(138.109)	(104.214)	(125.178)			
(=) Resultado na comercialização de imóveis		122.289	90.347	102.936			
(-) Despesas operacionais							
Despesas gerais e administrativas	-	(152)	(55)	(162)			
Despesas com comercialização	-	(8.064)	(9.685)	(20.431)			
Despesas financeiras	-	(11.661)	(2.623)	(26)			
Receitas financeiras	-	1.489	455	218			
Outras receitas (despesas) operacionais	-	(19					