

DOM BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ nº 10.653.527/0001-79 - NIRE 53300010153

BALANÇOS PATRIMONIAIS
em 31 de dezembro de 2018 e 2017 - (Em milhares de Reais)

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
em 31 de dezembro de 2018 e 2017 - (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	2018		2017	
		2018	2017	2018	2017
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.230	588		
Contas a receber de clientes		13.397	20.845		
Imóveis a comercializar	5	162.719	184.336		
Outros créditos		3.123	2.579		
		<u>181.469</u>	<u>208.348</u>		
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes		14.741	10.940		
Impostos a recuperar e diferidos		3.910	4.025		
		18.651	14.965		
Imobilizado	6	435	798		
		19.086	15.763		
Total do ativo		<u>200.555</u>	<u>224.111</u>		
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.					
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		505	1.231		
Obrigações e encargos sociais	7	5	2		
Impostos e contribuições	8	946	998		
Empréstimos e financiamentos	10	48	11.343		
Outras contas a pagar		2.166	2.166		
		<u>3.670</u>	<u>15.740</u>		
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	22	69		
Impostos e contribuições diferidos		949	949		
Transações com partes relacionadas	12	5.274	20.416		
Dividendos a pagar		2.104	2.104		
Obrigações por compra de terrenos	9	115.128	115.128		
		<u>123.477</u>	<u>138.666</u>		
Patrimônio líquido	11				
Capital social		33.635	33.635		
Reserva legal		2.296	2.111		
Reserva de retenção de lucros		37.477	33.959		
		<u>73.408</u>	<u>69.705</u>		
Total do passivo		<u>200.555</u>	<u>224.111</u>		

	2018		2017	
	2018	2017	2018	2017
Receita operacional líquida	44.522	54.704		
(-) Custos operacionais	(36.869)	(54.637)		
Resultado bruto	<u>7.653</u>	<u>67</u>		
Receitas (despesas) operacionais				
Administrativas	(1.067)	(3.921)		
Comerciais	(152)	(180)		
Tributárias	(1.171)	(751)		
Despesas financeiras, líquidas das receitas financeiras	(1.054)	(2.430)		
Outras receitas (despesas) operacionais	-	1.040		
Resultado antes dos impostos	<u>4.209</u>	<u>(6.175)</u>		
Imposto de renda	(424)	(427)		
Contribuição social	(82)	(224)		
Resultado líquido do exercício	<u>3.703</u>	<u>(6.826)</u>		
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.				

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS ABRANGENTES
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Resultado líquido do exercício	<u>3.703</u>	<u>(6.826)</u>
Total do resultado líquido abrangente do exercício	<u>3.703</u>	<u>(6.826)</u>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.		

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício, antes do IR e CS	3.703	(6.175)
Ajustes por:		
Depreciação e amortização	365	366
	<u>4.068</u>	<u>(5.809)</u>
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de contas a receber	3.671	6.626
(Aumento) redução de imóveis a comercializar	21.617	40.092
(Aumento) redução de outros créditos	(544)	(892)
Aumento (redução) em fornecedores	(726)	(44)
Aumento (redução) dos adiantamentos	(26)	-
Aumento (redução) em contas a pagar e provisões	(49)	(501)
Aumento (redução) no imposto de renda e na contribuição social	113	(1.026)
	<u>24.056</u>	<u>44.255</u>
Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades operacionais	<u>28.124</u>	<u>38.446</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento de empréstimos concedidos	(26.482)	(38.079)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>(26.482)</u>	<u>(38.079)</u>
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>1.642</u>	<u>367</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	588	221
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>2.230</u>	<u>588</u>
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	<u>1.642</u>	<u>367</u>
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.		

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
em 31 de dezembro de 2018 e 2017 - (Em Reais mil)

1 Contexto operacional
A Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), 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 Companhia 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 1ª e 2ª Fases estão concluídas. No final de 2018 foi iniciado a 3ª fase com previsão de conclusão em novembro de 2022.
2 Apresentação das Demonstrações Contábeis
As Demonstrações Contábeis 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).
3 Base de elaboração e sumário das práticas contábeis
3.1 Resumo das principais práticas contábeis
a. Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As Demonstrações Contábeis foram elaboradas com base no custo histórico.

b. Estimativas contábeis

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas considerando-se as estimativas e as premissas, cujo objetivo é mensurar, entre outras, a amortização do intangível, 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

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.

d. 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 Companhia 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

e. 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 6, 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.

f. Imposto de renda e contribuição social

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia 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 Companhia em outubro de 2017 optou pelo RET - Regime Especial de Tributação - Imobiliário para as unidades da segunda etapa, assim sua tributação tornou-se definitiva para as unidades comercializadas da segunda etapa, a alíquota de 4%, conforme lei 12.844/2017.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2018	2017
Caixa e bancos	2.230	588
	<u>2.230</u>	<u>588</u>
5 Estoques		
Estão representados pelo custo de unidades imobiliárias construídas e não vendidas que não excedem o valor realizável líquido e por terrenos a incorporar adquiridos por permuta:		
	2018	2017
Terrenos a incorporar	87.692	118.711
Unidades em construção	31.914	-
Unidades construídas	43.113	65.625
	<u>162.719</u>	<u>184.336</u>

6 Imobilizado

Descrição	Taxa anual de depreciação (%)	2018		2017	
		2018	2017	2018	2017
Máquinas e equipamentos	20%	3.946	3.946		
Veículos	20%	759	759		
Móveis e utensílios	10%	2.406	2.404		
(-) Depreciações acumuladas		(6.676)	(6.311)		
Saldo líquido		<u>435</u>	<u>798</u>		

O imobilizado é utilizado nas atividades do empreendimento e são depreciados de forma linear no prazo estimado de construção do empreendimento e com base na estimativa da vida útil dos ativos. A empresa revisou a vida útil do imobilizado e não identificou necessidade de alteração.

7 Obrigações e encargos sociais

	2018	2017
INSS subempreiteiros	5	2
Total	<u>5</u>	<u>2</u>

8 Impostos e contribuições

	2018	2017
Pis/Cofins s/ faturamento	134	186
Diferidos	812	812
Total	<u>946</u>	<u>998</u>

9 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\$ 115.128, o qual foi rateado pelas áreas (m²) correspondente a cada uma das fases do empreendimento, conforme demonstrado a seguir:

- 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

10 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	2018	2017
Plano Empresário – POUPEX – Etapa II (a)	-	11.367
FINAME (c)	70	45
Total	<u>70</u>	<u>11.412</u>
Circulante	48	11.343
Não circulante	22	69
	<u>70</u>	<u>11.412</u>

a. Finame

Em 2011, a Companhia 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).

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia está representado por 33.634.890 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, pertencentes a acionistas domiciliados no país.

	Quantidade de ações	%
Acionistas		
Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.	16.817.490	50,00
Via Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.817.490	50,00
	<u>33.634.890</u>	<u>100,00</u>

b. Reservas de retenção de lucros

O montante de lucros retidos no exercício, adicionados à reserva de lucros, será utilizado para suprir a necessidade de capital de giro e possibilitar novos investimentos.

12 Partes relacionadas

a. Transações com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas referem-se especificamente a aportes de capital, lançadas com AFAC (adiantamento para aumento de capital), que serão capitalizadas oportunamente.

DIRETORIA

Paulo Octávio Alves Pereira
Luiz Fernando Almeida de Domenico

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Antonio de C. Becatini
CRC - MG 26.631-T/DF