

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 Beta Empreendimentos Imobiliários S.A., relativas ao exercício encerrado em 31/12/2012.

BALANÇOS PATRIMONIAIS em 31 de dezembro de 2012 e 2011 - (Em Milhares de Reais)						DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 - (Em Milhares de Reais)									
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11		31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Ativo															
Circulante:															
Caixas e equivalentes de caixa	3	2	2	9.362	8.660										
Contas a receber	4	-	-	68.204	286.668										
Imóveis destinados à venda	5	-	-	28.931	16.901										
Créditos diversos	-	-	-	380	695										
Total do ativo circulante		2	2	106.877	312.924										
Não circulante:															
Partes relacionadas	7	-	-	5.109	3.343										
Investimento	8	45.425	128.757	-	-										
Imobilizado líquido	6	-	-	778	911										
Total do ativo não circulante		45.425	128.757	5.887	4.254										
Total do ativo		45.427	128.759	112.764	317.178										

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
31 de dezembro de 2012 e 2011 - (Em milhares de reais)

	2012	2011
Lucro líquido do exercício	14.112	74.225
Outros resultados abrangentes:	-	-
Resultado abrangente total do exercício	14.112	74.225

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 Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	14.112	74.225	14.112	74.225
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	-	-	239	244
Resultado de equivalência patrimonial	(14.112)	(74.241)	-	-
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	-	12.552	11.661
	-	(16)	26.903	86.130
Variações nos ativos e passivos				
Diminuição (aumento) nas contas de ativos	-	-	218.463	(63.423)
Diminuição de contas a receber	-	-	(12.030)	(8.679)
Diminuição (aumento) de imóveis destinados à venda	-	-	317	4.480
Diminuição (aumento) de créditos diversos	-	-	(1.766)	7.699
(Aumento) de créditos com partes relacionadas	-	-	-	-
Aumento (diminuição) nas contas de passivos	-	-	(4.428)	(3.369)
(Diminuição) aumento de fornecedores	-	-	(14.380)	852
Aumento (diminuição) de obrigações trab e trib	-	-	3.170	2.929
Aumento (diminuição) de contas a pagar	-	-	(4.561)	(33.180)
Aumento (diminuição) de adiantamento de clientes	(20)	20	609	114
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas atividades operacionais	(20)	4	212.297	(6.447)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Adições líquidas no ativo permanente	97.444	39.900	(107)	(75)
	97.444	39.900	(107)	(75)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captações líquidas de empréstimos e financiamentos	-	-	(86.287)	33.058
	-	-	(86.287)	33.058
Fluxo de caixa das operações com acionistas				
Aumento de capital e adiantamento para futuro aumento	20	5	20	(5)
Participação de não controladores	-	-	(27.777)	11.447
Distribuição de lucros	(97.444)	(39.898)	(97.444)	(39.898)
	(97.444)	(39.903)	(125.201)	(28.456)
Caixa e equivalentes de caixa gerados pela operação	-	1	702	(1.920)
Variação líquida no exercício	-	1	702	(1.920)
Disponibilidades no início do exercício	2	1	8.660	10.580
Caixa e equivalentes de caixa no final exercício	2	2	9.362	8.660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 de dezembro de 2012 e 2011 - (Em milhares de reais)

1. Contexto operacional
A Companhia tem por objetivos sociais a construção civil e quaisquer serviços de engenharia civil, como projetos e orçamentos, cálculos, terraplanagem, urbanização, saneamento básico, rodoviários e pavimentação, a compra e venda, incorporação e administração de imóveis, exploração, locação e arrendamento de imóveis próprios e de terceiros, promoção e execução de loteamentos de terrenos urbanos ou rurais e a participação em empreendimentos imobiliários.

2. Políticas contábeis
As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 26 de março de 2013. As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 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 Completa - 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
Apuuração 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, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
• 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 reconhecidas 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.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 - (Em milhares de reais)

	Capital social	AFAC	Reservas de lucros Reserva de capital - Ágio na subscrição de ações	Lucros retidos	Lucros Prejuízo / acumulados	Total dos controladores	Participação de não controladores	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	35.968	5	10.704	47.740	-	94.417	31.472	125.889
Aumento de Capital	-	(5)	-	-	-	(5)	-	(5)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	74.225	74.225	24.747	98.972
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(39.898)	(39.898)	(13.300)	(53.198)
Retenção de lucros	-	-	-	34.327	(34.327)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	35.968	-	10.704	82.067	-	128.739	42.919	171.658
Aumento de Capital	-	20	-	-	-	20	-	20
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	14.112	14.112	4.704	18.816
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(97.444)	(97.444)	(32.482)	(129.926)
Retenção de lucros	-	-	-	(83.332)	83.332	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	35.968	20	10.704	(1.265)	-	45.427	15.141	60.568

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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, civis 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. Estimase 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. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Caixa	-	-	416	-
Bancos conta movimento	2	2	8.946	8.660
Total	2	2	9.362	8.660

4. Contas a receber

Descrição	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Saldo a receber	-	-	68.204	294.714
Ajuste a valor presente	-	-	-	(8.046)
Total	-	-	68.204	286.668

Circulante - - - - - 286.668
 Não Circulante - - - - - -

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. A Companhia procedeu com o cálculo a valor presente das parcelas com taxa anual de 6,79%.
 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	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Circulante	-	-	68.204	286.668
Total	-	-	68.204	286.668

Venda contratado a Apropriar - - - - - 6.409 110.002
Total - - - - - 74.613 396.670
 Parcela contratada em adiantamento de Clientes - - - - - (401) (4.962)
Total - - - - - 74.212 391.708

5. Imóveis destinados à venda

Descrição	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Imóveis em construção	-	-	28.931	16.901
Total	-	-	28.931	16.901

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.
 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	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Adiantamento de cliente gerado pela permuta física do terreno	-	-	401	4.962
Parcela de curto prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	-	-	401	4.962

6. Imobilizado

Descrição	% Taxa anual de depreciação	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Computadores e periféricos	20%	-	-	22	46
Veículos	20%	-	-	88	-
Móveis e utensílios	10%	-	-	1.360	1.317
Total do ativo imobilizado				1.470	1.363
(-) Depreciação acumulada	-	-	-	(692)	(452)
Total do ativo imobilizado líquido				778	911

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.

7. Transações com partes relacionadas

Ativos	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
José Celso Gontijo Engenharia S/A	-	-	4.159	3.055
Outros	-	-	950	288
Total	-	-	5.109	3.343

Passivos	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Outros	-	20	238	258
Total	-	20	238	258

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

8. Investimento
 Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2012

Descrição	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
Alfa Empr. Imob. S.A.	60.566	18.816	75,00%	14.112	45.425
Total dos investimentos	60.566	18.816		14.112	45.425

Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2011

Descrição	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
Alfa Empr. Imob. S.A.	171.675	98.987	75,00%	74.241	128.757
Total dos investimentos	171.675	98.987		74.241	128.757

As sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais e comerciais sob a modalidade similar à Companhia.
 As demonstrações financeiras das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela companhia controladora.

9. Empréstimos e financiamentos

Descrição	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Financiamento para construção	-	-	33.251	106.987
Total	-	-	33.251	106.987

Circulante - - - - - 103.781
 Não circulante - - - - - 3.206

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros são de 10,50% ao ano e foram