

ATRIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CNPJ: 02.766.836/0001-27

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante:	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
Circulante:											
Caixa e equivalentes de caixa	3	479	233	490	254	Empréstimos e financiamentos	11	21.705	27.563	21.705	27.563
Contas a receber	4	1.824	3.625	2.283	4.112	Fornecedores	-	223	535	223	543
Estoques	5	10.624	206	10.624	206	Obrigações trabalhistas e tributárias	12	763	1.134	786	1.158
Créditos diversos	6	1.397	319	1.470	350	Contas a pagar	-	65	-	65	-
Total do ativo circulante		14.324	4.383	14.867	4.922	Cretores por imóveis compromissados	13	490	-	490	-
Não circulante:						Total do passivo circulante		23.246	29.232	23.269	29.264
Partes relacionadas	7	8.204	45.184	8.773	45.184	Não circulante:					
Créditos diversos	6	45.171	1.674	45.175	1.678	Empréstimos e financiamentos	11	14.555	15.851	14.555	15.851
Propriedades para investimentos	8	67.127	66.992	67.127	66.992	Partes relacionadas	7	6.589	314	6.589	314
Investimentos	9	28.983	9.841	27.890	9.330	Cretores por imóveis compromissados	13	9.643	-	9.643	-
Imobilizado líquido	10	9.270	9.459	9.270	9.459	Obrigações tributárias diferidas	12	2.234	1.708	2.234	1.708
Total do ativo não circulante		158.755	133.150	158.235	132.643	Total do passivo não circulante		33.021	17.873	33.021	17.873
Total do ativo		173.079	137.533	173.102	137.565	Patrimônio líquido:					
						Capital social	14	44.269	44.269	44.269	44.269
						Reservas de lucros	-	1.757	435	1.757	435
						Total do patrimônio líquido		46.026	44.704	46.026	44.704
						Adiantamento para futuro aumento de capital		70.786	45.724	70.786	45.724
						Total do passivo e patrimônio líquido		173.079	137.533	173.102	137.565

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 (Valores expressos em reais)

1. Contexto operacional
A Atrium Empreendimentos Imobiliários S.A., sediada em Brasília – Distrito Federal – Brasil, tem como objetivo principal a construção, incorporação e comercialização de imóveis, próprios ou de terceiros, a administração de imóveis, a construção civil, atuando na construção de obras de arte, terraplanagem e áreas afins, e a participação como sócia ou acionista em outras sociedades.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis
As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as normas introduzidas pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). A aplicação destes pronunciamentos não gerou impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

Reconhecimento de receitas
a) O resultado das operações é apurado de acordo com o princípio da competência de exercícios. A receita da venda de produtos é reconhecida no resultado quando seu valor pode ser mensurado de forma confiável, todos os riscos e benefícios inerentes ao produto são transferidos ao comprador, a Companhia não detém mais controle ou responsabilidade sobre a mercadoria vendida e é provável que os benefícios econômicos sejam gerados em favor da Companhia.

b) A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base os serviços executados até a data-base do balanço, na medida em que todos os custos relacionados aos serviços possam ser mensurados confiavelmente e é reconhecida se provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa da sua realização.

Uso de estimativas
As demonstrações financeiras são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são 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 estas 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, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A Administração monitora e revisa, periódica e tempestivamente, estas estimativas e suas premissas. **Caixa e equivalentes de caixa**
Incluem saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

Contas a receber
São apresentadas aos valores presente e de realização. É constituída a provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos, cuja recuperação é considerada duvidosa.

Propriedade para investimento
As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridas. A recuperação das propriedades para investimento por meio das operações futuras bem como as vidas úteis e o valor residual dos mesmos são acompanhadas periodicamente e ajustadas de forma prospectiva, se necessário. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, para fins de divulgação.

Investimentos
Refere-se à participação societária em três Sociedades por Conta de Participação (Vagon 021, Vagon 022 e Vagon 026), Companhia geradora de energia (Hy Brazil Energia S/A) hidrelétrica, GMW Engenharia LTDA e Triade Energia S.A. Os registros dos investimentos foram realizados através do método de equivalência patrimonial.

Imobilizado
É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações foram computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício de acordo com as taxas informadas na Nota Explicativa nº 10. **Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos**
Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, quando necessário, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

A Companhia avalia, periodicamente, o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 2012 e de 2011, não transacionou operações de que se qualificassem a serem ajustadas. **Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")**
A Administração revisa, anualmente, o valor contábil líquido dos ativos 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.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)
Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)**
O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$240 por ano e 9% de CSLL), e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, para fins de determinação de exigibilidade, quando aplicável. Portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos.

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.

Instrumentos financeiros e derivativos
Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia torna-se parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros, conforme descrito na Nota Explicativa nº 18.

Ativos contingentes e provisão para demandas judiciais
As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos contingentes e provisão para demandas judiciais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Provisão para demandas judiciais são provisionadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados.

3. Caixa e equivalentes de caixa

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011 (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	44.269	1.177	-	-	45.446
Prejuízo do exercício	-	-	-	(742)	(742)
Reversão de distribuição de lucro em 2008	-	(742)	-	742	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	44.269	435	-	-	44.704
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.322	1.322
Constituição de reserva legal	-	66	-	(66)	-
Retenção de lucros	-	-	1.256	(1.256)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	44.269	501	1.256	-	46.026

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

6. Créditos diversos

Descrição	Controladora	Consolidado
	31/12/12	31/12/11
Desenvolve Desenv. Urbano Incorp e Contr. Ltda. (a)	42.983	42.983
Outros	3.585	1.993
Total	46.568	44.976

Descrição	Controladora	Consolidado
	31/12/12	31/12/11
Curto prazo	1.397	319
Longo prazo	45.171	1.674

(a) Os valores aportados na empresa Urbanizadora Paranoazinho S/A - (UPSA) em 2011 referem-se a investimentos na atividade imobiliária. Em 2012 estes créditos foram transferidos para a empresa Desenvolve Urbano Incorporadora e Construção Ltda. Os registros de tais valores ainda se encontram como adiantamentos para futuro aumento de capital, tendo em vista que os atos societários ainda não foram arquivados na Junta Comercial do Estado.

7. Partes relacionadas

Ativo	Controladora	Consolidado
	31/12/12	31/12/11
Marca Constr. e Incorp. Ltda.	-	970
Consórcio Mendes Júnior - Torre de TV	5.243	-
Hy Brazil S/A	540	750
Atrium & Tao Empreendimentos Imobiliários	2.421	863
Triade Energia S.A.	-	569
UPSA (a)	-	25.234
Mauá	-	17.342
Desenvolve Desenv. Urbano	-	25
Total	8.204	45.184

Passivo	Controladora	Consolidado
	31/12/12	31/12/11
GMW Energia	-	1
Consórcio Torre TV Digital	5.246	1
José Celso V. Gontijo	1.084	102
SCP - Torre Metálica DF	258	210
Total	6.589	314

As transações entre partes relacionadas não preveem atualização monetária e prazo final de vencimento das operações.

a) Os valores aportados na empresa Urbanizadora Paranoazinho S/A - (UPSA) em 2011 referem-se a investimentos na atividade imobiliária. Os registros de tais valores ainda se encontram como adiantamentos para futuro aumento de capital, tendo em vista que os atos societários ainda não foram arquivados na Junta Comercial do Estado.

8. Propriedades para investimentos

Descrição	RS
	31/12/12
Taguatinga Shopping	67.127
Total	67.127

O saldo refere-se a imóveis mantidos pela Companhia com a finalidade de valorização de capital, depreciados com base na estimativa da vida útil. Em 31 de dezembro de 2012 as propriedades estão registradas pelo valor justo. A Companhia contratou em 2011 a empresa Patrimônio Engenharia S/C Ltda. para elaborar o valor justo dos imóveis e emitir um laudo de avaliação. Este laudo teve como objetivo determinar o valor venal de mercado do complexo composto de Shopping mais torres comerciais A e B localizada em Águas Claras, Brasília/DF, os valores venais do laudo apresentam um montante de R\$ 400.000.000,00 que a Companhia optou em manter o valor de custo.

9. Investimentos

Descrição	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
SCP Vagon - obra 21	445	-	50,00%	-	222
SCP Vagon - obra 22	421	-	50,00%	-	211
SCP Vagon - obra 26	181	25	50,00%	13	91
Hy Brazil Energia	30.581	(2.878)	25,00%	(719)	10.171
GMW Energia	189	25	25,00%	6	47
Triade Energia S.A.	48.218	4.600	26,73%	1.230	18.241
Total	80.035	1.772	-	529	28.983

Descrição	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	% Participação	Equivalência patrimonial	Saldo dos investimentos
SCP Vagon - obra 21	445	-	50,00%	-	223
SCP Vagon - obra 22	421	-	50,00%	-	211
SCP Vagon - obra 26	157	33	50,00%	17	78
Hy Brazil Energia	37.143	(927)	25,00%	(232)	9.285
GMW Energia	174	27	25,00%	7	44
Total	38.340	(867)	-	(208)	9.841

A investida Hy Brazil Energia não elaborou suas demonstrações financeiras consolidadas e não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor contábil do investimento destas Companhias em 31 de dezembro de 2012 e da participação dela no lucro líquido das investidas em razão de não termos tido acesso às informações contábeis, à administração e aos auditores das Empresas. Consequentemente, não nos foi possível determinar se havia necessidade de ajustar esses valores.

10. Imobilizado: Representado por:

Descrição	% Taxa média anual de depreciação	Controladora e Consolidado
		31/12/12
Edificações	4%	745
Máquinas e equipamentos	20%	283
Computadores e periféricos	20%	23
Terrenos	-	8.314
Veículos	20%	185
Móveis e utensílios	20%	40
Total do ativo imobilizado		9.590
(-) Depreciação acumulada		(320)
Total do ativo imobilizado líquido		9.270

A Companhia avaliou a aplicação da revisão da vida útil-econômica dos itens do ativo imobilizado e concluiu que as taxas de depreciação e amortização utilizadas estão adequadas. **Resumo da movimentação.**

Descrição	Consolidado
	31/12/12
Saldo inicial	9.459
(+) Aquisições/baixas	(79)
(-) Depreciação e amortizações	(110)
Saldo final	9.270

11. Empréstimos e financiamentos:

Descrição	Controladora e consolidado
	31/12/12
Capital de giro	24.886
Captação para investimento - BNDES	11.279
Financiamentos de veículos	295
Total	36.260

Descrição	Controladora e consolidado
	31/12/12
Circulante	21.705
Não circulante	14.555
Total	36.260

Os empréstimos possuem taxa de juros de 5,54% a 8,73% a.a. e estão garantidos por alienação fiduciária e aval dos quotistas. Cronograma de vencimentos dos empréstimos:

Ano	Controladora e consolidado
2013	21.705
2014	9.370
Acima 2015	5.185
Total	36.260