

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Prezados Acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Dom Bosco Empreendimentos S.A. submete à apreciação dos senhores acionistas as demonstrações financeiras referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2011, devidamente acompanhadas pelas notas explicativas. Atenciosamente.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010			
(Em Reais mil)			
Ativo	Notas	2011	2010
Circulante			
Caixa e equivalentes	4	21.787	5.152
Adiantamentos	5	1.290	100
Estoques	6	62.580	14.643
Promitentes compradores	7	101.521	5.592
Outros créditos		-	1.014
		<u>187.178</u>	<u>26.501</u>
Não circulante			
Título de Capitalização		10	-
Estoques	6	115.128	154.171
Promitentes compradores	7	21.752	47.601
		<u>136.890</u>	<u>201.772</u>
Imobilizado	8	5.766	4.386
		<u>142.656</u>	<u>206.158</u>
		<u>329.834</u>	<u>232.659</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010						
(Em Reais mil)						
	Capital social	Capital a integralizar	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	7.804	(3.942)	380	7.219	-	11.461
Integralização de Capital	-	1.600	-	-	-	1.600
Lucro do exercício	-	-	-	-	14.710	14.710
Constituição de reserva legal	-	-	712	-	(712)	-
Constituição de reserva	-	-	-	13.998	(13.998)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	7.804	(2.342)	1.092	21.217	-	27.771
Lucro do exercício	-	-	-	-	19.091	19.091
Constituição de reserva legal	-	-	445	-	(445)	-
Constituição de reserva	-	-	-	18.646	(18.646)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	7.804	(2.342)	1.537	39.863	-	46.862

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010			
(Em Reais mil)			

1 Contexto operacional
 A Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Empresa"), 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 Empresa 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;
5ª Fase: 4 blocos totalizando 444 unidades residenciais.
 O empreendimento totaliza 1.959 unidades, sendo que a comercialização da 1ª Fase foi iniciada em 2009 e a segunda fase em dezembro de 2010. A entrega da 1ª Fase está prevista para junho de 2012, e da 2ª Fase para 30 de junho de 2013.

2 Apresentação das demonstrações financeiras
 As demonstrações financeiras 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).
 A autorização da Diretoria para a conclusão dessas demonstrações financeiras ocorreu em 10 de abril de 2012.

3 Base de elaboração e sumário das práticas contábeis
3.1 Adoção do conjunto completo dos pronunciamentos contábeis em substituição ao pronunciamento aplicável às pequenas e médias Empresas (CPC "PME")
 Em 2011 a Administração decidiu adotar o conjunto completo dos pronunciamentos contábeis, substituindo as práticas contábeis aplicáveis para as Empresas de pequeno e médio portes (CPC "PME"), adotado para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010.
 As modificações introduzidas pelos novos pronunciamentos caracterizam-se como mudança de prática contábil e, portanto, os ajustes, quando aplicáveis, devem ser registrados de forma retrospectiva. A data de transição para mudança das novas regras é 1º de janeiro de 2010. A data de transição para mudança das novas regras é 1º de janeiro de 2010. A Companhia revisou os pronunciamentos contábeis às suas atividades e não identificou ajustes no resultado e/ou patrimônio líquido a serem efetuados de forma retrospectiva.

3.2 Resumo das principais práticas contábeis
a. Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)
 As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com os Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico.
b. Estimativas contábeis
 As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando-se as estimativas e as premissas, cujo objetivo é mensurar, entre outros, 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
i. 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 OCPC 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.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação "o estoque") correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
 • E apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
 • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis";
 • Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
 • Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção são registrados nos estoques de imóveis a comercializar, e são apropriados ao custo incorrido das unidades concluídas observando os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção.
 • Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.
 • As despesas de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas - representado pela veiculação - de acordo com o regime de competência.
ii. Operações de permuta
 Permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir; o valor do terreno adquirido pela Empresa 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 obrigações por compra de terreno no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (i) acima.

d. Instrumentos financeiros
 Os instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, incluindo caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas, que são reconhecidas na data da negociação na qual a Empresa se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento pelo valor de transação. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são avaliados com base no custo amortizado.
e. Caixa e equivalentes de caixa
 A Empresa considera como equivalentes de caixa os saldos de caixa e bancos, aplicações financeiras de liquidez imediata e as aplicações financeiras com vencimento em até 90 dias (ou prazo inferior) a partir da data da contratação.
f. Promitentes compradores
 Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das unidades vendidas e ainda não concluídas e está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A provisão para crédito de liquidação duvidosa não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem evidências de perdas na realização dos créditos com promitentes compradores dos imóveis, uma vez que a propriedade legal das unidades é transferida ao comprador somente na quitação do saldo devido.
i. Ajustes a valor presente
 Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação. As contas a receber de unidades não concluídas e as contas a pagar por aquisição de terrenos, quando aplicável, são ajustadas ao seu valor presente considerando o prazo e as taxas de juros praticadas à época das operações citadas para refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.
 Subseqüentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, custos dos imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, pelo prazo de fruição dos juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.
 A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Empresa.
g. 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 imobilizado.
ii. Permuta
 A Empresa 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.
h. Provisão para créditos de liquidação duvidosa
 A provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi constituída em razão de a Administração entender que não existem evidências de perdas na realização dos créditos com promitentes compradores de imóveis. Esse entendimento está embasado na política de crédito adotada, nas garantias das operações decorrentes das vendas com alienação fiduciária e no histórico de realização dos créditos.

i. Imobilizado
 Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido das depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear. As taxas anuais de depreciação são calculadas em função da vida útil estimada dos bens.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010			
(Em Reais mil)			
Passivo Circulante	Notas	2011	2010
Empréstimos e financiamentos	14	74.736	-
Fornecedores	10	10.474	5.312
Obrigações tributárias	9	12.489	5.302
Obrigações trabalhistas	10	2.954	987
Adiantamento de clientes	12	29.077	21.935
Outras obrigações	11	1.005	1.014
		<u>130.735</u>	<u>34.550</u>
Não circulante			
Obrigações por compra de terreno	13	115.128	154.171
Empréstimos e financiamentos	14	36.095	13.188
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	15	1.014	2.980
		<u>152.237</u>	<u>170.339</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	16 a	5.462	5.462
Reservas de Lucro	16 b	41.400	22.309
		<u>46.862</u>	<u>27.771</u>
		<u>329.834</u>	<u>232.659</u>

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010			
(Em Reais mil)			
	2011	2010	(reclassificado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Resultado do período antes do IR e CSLL	23.154	16.792	
Ajustes por:			
Impostos diferidos	(3.454)	(1.622)	
Depreciações	863	438	
	<u>20.563</u>	<u>15.608</u>	
Variações nos ativos e passivos			
(Aumento) em promitentes compradores	(70.081)	(39.784)	
(Aumento)/redução em imóveis a comercializar	(47.937)	11.251	
Aumento em títulos de capitalização	(10)	-	
(Aumento)/redução em outros ativos	(176)	(597)	
Aumento em fornecedores	5.161	3.243	
Aumento em impostos e contribuições a recolher	7.187	3.047	
Aumento de obrigações trabalhistas	1.967	836	
Aumento de outras obrigações	(9)	498	
Aumento/(redução) de adiantamento de clientes	7.141	(7.357)	
Caixa gerado nas atividades operacionais	(76.174)	(13.255)	
Imposto de renda e contribuição social pagos	(609)	(459)	
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	<u>(76.783)</u>	<u>(13.714)</u>	
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imobilizado	(2.263)	(2.522)	
Integralização de Capital	-	1.600	
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	<u>(2.263)</u>	<u>(922)</u>	
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Débitos com os Acionistas	(1.965)	2.980	
Empréstimos e financiamentos obtidos	97.647	13.188	
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>95.682</u>	<u>16.168</u>	
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	<u>16.635</u>	<u>1.532</u>	
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5.152	3.620	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>21.787</u>	<u>5.152</u>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

j. Demais ativos circulantes e não circulantes
 São apresentados pelo valor líquido de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas.
k. Passivo circulante e não circulante
 São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas, previstas contratualmente.
l. Provisões
 Uma provisão é reconhecida no balanço quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.
Provisões para riscos com demandas judiciais
 As demandas judiciais são avaliadas e revisadas periodicamente, com base em pareceres de seus advogados, e são registradas contabilmente de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25 Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes.
Provisões para garantia de obras
 A Empresa tem por obrigação fornecer garantia limitada pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais dos empreendimentos. Parte dos custos é também assumida pelas empresas subcontratadas e/ou pelos fornecedores de materiais.
 A provisão para garantias não foi constituída em razão de a Administração entender que gastos desta natureza não são relevantes no contexto dos custos do empreendimento. Esse entendimento está embasado no histórico de gastos com garantia de outros empreendimentos dos acionistas já que não há nenhuma etapa concluída e entregue.
m. Imposto de renda e contribuição social
 Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa 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 despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda corrente e diferido. O imposto corrente e o diferido são reconhecidos no resultado a menos que sejam diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

4 Caixa e equivalentes de caixa

	2011	2010
Caixa e bancos	21.787	5.152
	<u>21.787</u>	<u>5.152</u>

5 Adiantamentos a fornecedores

	2011	2010
Portobello S.A.	1.269	-
Outros	21	100
	<u>1.290</u>	<u>100</u>

Os adiantamentos correspondem substancialmente à compra de cerâmica para aplicação no empreendimento.
6 Estoques
 Estão representados pelo custo de unidades imobiliárias em construção não vendidas que não excedem o valor realizável líquido e por terrenos a incorporar adquiridos por permuta:

	2011	2010
Unidades em construção - circulante	62.580	14.643
Terrenos a incorporar - não circulante (nota 13)	115.128	154.171
	<u>177.708</u>	<u>168.814</u>

7 Promitentes compradores

	2011	2010
Total de Vendas	237.292	171.077
(-) Valores recebidos	(59.144)	(30.927)
(-) Valores para conclusão de obras	(53.120)	(86.957)
(-) Ajuste a valor presente	(1.755)	-
Total	<u>123.273</u>	<u>53.193</u>
Circulante	101.521	5.592
Não circulante	21.752	47.601

A Empresa adota os critérios descritos na Nota Explicativa 3 c (i) para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas e do valor estimado para conclusão das obras.
 As contas a receber de venda de imóveis estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até obtenção da carta habite-se. Os recebíveis pós a obtenção da carta habite-se rendem juros de 12% a.a., acrescidos da atualização pelo IGP-M.

8 Imobilizado

	2011	2010			
Descrição	Taxa a.a	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	20%	3.943	(623)	3.320	1.809
Veículos	20%	759	(204)	555	517
Móveis e utensílios	10%	2.484	(593)	1.891	2.060
Total		<u>7.186</u>	<u>(1.420)</u>	<u>5.766</u>	<u>4.386</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.
9 Obrigações tributárias

	2011	2010
Tributos retidos a recolher	139	55
PIS/COFINS a pagar	129	80
CSLL/IRPJ a pagar	255	193
Tributos diferidos (*)	11.966	4.974
Total	<u>12.489</u>	<u>5.302</u>

(*) O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base tributária e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, conforme OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades Imobiliárias, emitido pelo CPC.
10 Obrigações trabalhistas

	2011	2010
Salários e ordenados a pagar	617	359
INSS sobre folha de pagamento	401	178
Férias e encargos sociais	996	248
FGTS a recolher	109	53
INSS sobre férias a recolher	298	72
FGTS sobre férias a recolher	83	20
Outras obrigações	250	57
Total	<u>2.954</u>	<u>987</u>

11 Outras obrigações

	2011	2010
Obrigações com clientes (a)	747	1.014
Provisão para contingências (b)	258	-
	<u>1.005</u>	<u>1.014</u>

(a) Refere-se a obrigações com clientes para a aquisição da mobília das áreas comuns do empreendimento Península Lazer & Urbanismo, no montante recebido de R\$ 747 (2010: R\$ 1.014). Em 2011, foi realizado o estorno no valor de R\$ 267 para melhor apresentação da obrigação da Empresa com os clientes, refletindo os saldos efetivamente recebidos.
 (b) A provisão para contingência refere-se a um processo administrativo em que o Instituto Brasília Ambiental (IBRAM) promove contra a Empresa. Outras contingências existentes em que a Empresa é ré e que não estão provisionadas, são avaliadas como de risco possível ou remoto, e estão relacionadas a ações trabalhistas. Essas demandas totalizam R\$ 23 em 31 de dezembro de 2011.
12 Adiantamentos de clientes
 Corresponde ao valor do terreno recebido como permuta em pagamento de unidades a construir da 1ª e 2ª fase do empreendimento. O adiantamento é liquidado de acordo com a evolução do custo incorrido de obra. O saldo em 31 de dezembro é de R\$ 29.077 (2010: 21.935).
13. 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\$ 197.325, o qual foi rateado pelas áreas (m²) correspondente a cada uma das fases do empreendimento, conforme demonstrado a seguir:
 • Fase/Etapa 1 - 67.133,49 m² - R\$ 43.154
 • Fase/Etapa 2 - 60.737,60 m² - R\$ 39.043
 • 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
 Em 31 de dezembro de 2011, o saldo das obrigações é de R\$ 115.128 correspondente às fases 3 a 5 (2010: R\$ 154.171 - correspondente às fases 2 a 5).
14. Empréstimos e financiamentos

	2011	2010
Tipo de operação		
Plano Empresário - POUPEX - Etapa I (a)	65.335	12.082
Plano Empresário - POUPEX - Etapa II (b)	23.740	-
Capital de Giro (c)	20.396	-
FINAME (d)	1.360	1.106
Total	<u>110.831</u>	<u>13.188</u>
Circ		