

BETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: 09.502.933/0001-51

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 31/12/2013.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Notas	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012		2013	2012	2013	2012
Circulante:										
Caixas e equivalentes de caixa	3	1	2	2.133	9.362					
Contas a receber	4	-	-	25.626	68.204					
Imóveis destinados à venda	5	-	-	5.001	28.931					
Créditos diversos		-	-	279	380					
Total do ativo circulante		1	2	33.039	106.877					
Não circulante:										
Partes relacionadas	7	-	-	26.007	5.109					
Investimento	8	40.391	45.425	-	-					
Imobilizado líquido	6	-	-	560	778					
Total do ativo não circulante		40.391	45.425	26.567	5.887					
Total do ativo		40.392	45.427	59.606	112.764					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (Em milhares de reais)

	Capital social	AFAC	Reserva de Lucros		Lucros retidos	Lucros Prejuízo/ acumulados	Total dos controladores	Participação de não controladores	Total
			Reserva de capital - Ágio na subscrição de ações	Reserva de reservas					
Saldos em 31 de dezembro de 2011	35.968	-	-	10.704	82.067	-	128.739	42.919	171.658
Adiantamento para aumento de capital	-	20	-	-	-	-	20	-	20
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	14.112	14.112	4.704	18.816
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	(82.067)	-	-	-	(82.067)
Absorção de reservas	-	-	-	(1.265)	-	1.265	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	35.968	20	-	-	-	-	45.427	15.141	60.568
Adiantamento para aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	9.964	9.964	3.323	13.287
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(15.000)	(15.000)	(5.000)	(20.000)	(20.000)
Absorção de reservas	-	-	-	(5.036)	-	5.036	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	35.968	21	-	-	-	-	40.392	13.464	53.856

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012 (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 28 de abril de 2014. As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 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 Brasileira, 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

Apuração 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, independente 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 4% (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. Caixa e equivalentes de caixa	Descrição	2013	2012	2013	2012
Bancos conta movimento		1	2	1.636	8.946
Total		1	2	2.133	9.362

4. Contas a receber

Descrição	2013	2012	2013	2012
Total	-	-	25.626	68.204

5. Imóveis destinados à venda

Descrição	2013	2012	2013	2012
Total	-	-	5.001	28.931

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.

6. Imobilizado

Descrição	2013	2012	2013	2012
Veículos	-	-	88	88
Móveis e utensílios	-	-	1.361	1.360
Total do ativo imobilizado	-	-	1.473	1.470
(-) Depreciação acumulada	-	-	(913)	(692)
Total do ativo imobilizado líquido	-	-	560	778

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	2013	2012	2013	2012
Outros	-	-	749	950
Total	-	-	26.007	5.109

8. Investimento

Passivos	2013	2012	2013	2012
Total	-	-	88	238

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 2013

Descrição	2013	2012	2013	2012
Parcela de curto prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	-	-	-	401

9. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2013	2012	2013	2012
Total	-	-	1.361	1.360

10. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2013	2012	2013	2012
Total dos investimentos	53.854	13.289	9.966	40.391

Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2012

Descrição	2013	2012	2013	2012
Total dos investimentos	60.566	18.816	14.112	45.425

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.

11. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº 2.1. "Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

12. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2013	2012	2013	2012
Total	-	-	33.251	33.251

Circulante

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros são de 10,50% ao ano e foram oferecidos os próprios empreendimentos como garantias destes financiamentos para construção, além de avais dos acionistas.

13. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2013	2012	2013	2012
Obrigações tributárias (correntes)	-	-	304	3.278
Obrigações tributárias (diferidas)	-	-	1.025	4.098
Total	-	-	1.508	9.153

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2013	2012	2013	2012
PIS	-	-	438	1.755
COFINS	-	-	169	669
CSLL	-	-	323	1.291
IRPJ	-	-	1.025	4.098
Total	-	-	1.025	4.098

Circulante

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base de cálculo fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a apropriação contábil das receitas auferidas nas operações imobiliárias.

15. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº 2.1. "Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

16. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

Descrição	2013	2012	2013	2012
(-) Lucro a Apropriar	-	-	-	(3.081)
(=) Lucro bruto antes dos impostos	-			