

Relatório da Administração

Vigo Empreendimentos S.A.

Senhores acionistas: Em cumprimento aos preceitos legais e às normas estatutárias, vimos com satisfação submeter à consideração de V.Sas as Demonstrações Contábeis referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, da empresa Vigo Empreendimentos S.A. Agradecemos a colaboração recebida e continuamos ao inteiro dispor de V.Sas, em nossa sede social, para quaisquer esclarecimentos relativos às contas prestadas. A Administração

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro – Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Ativo	Nota	(não auditado)	
		2012	2011
Circulante		11.327	13.583
Caixa e equivalentes de caixa e títulos para negociação		3	2
Contas a receber	4	60	–
Estoques – Imóveis destinados à venda	5	10.747	13.581
Outras contas a receber		492	–
Não Circulante		567	–
Contas a receber	4	567	–
Total do Ativo		11.894	13.583

Passivo	Nota	(não auditado)	
		2012	2011
Circulante		791	2
Contas a pagar a fornecedores		774	2
Impostos a recolher		17	–
Não Circulante		9.243	–
Capital a devolver aos acionistas	7	9.201	–
Passivos fiscais diferidos	6	42	–
Patrimônio Líquido		7.1.860	13.581
Capital Social		3.583	13.583
Prejuízos acumulados		(1.723)	(2)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		11.894	13.583

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Período de 21/02 a 31/12/2011 (não auditado)	Nota	Capital social integrado	Pre-juízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Contribuições dos acionistas e distribuições aos acionistas		–	–	–
Capital subscrito e integralizado	7	13.583	–	13.583
Resultado abrangente no exercício		–	–	–
Prejuízo do período		–	(2)	(2)
Em 31/12/2011		13.583	(2)	13.581
Exercício findo em 31/12/2012				
Contribuições dos acionistas e distribuições aos acionistas				
Redução de capital	7	(10.000)	–	–
Resultado abrangente no exercício		–	–	–
Prejuízo do exercício		–	(1.721)	(1.721)
Em 31/12/2012		3.583	(1.723)	1.860

ante as práticas contábeis adotadas no Brasil, mas que ainda não afetaram o caixa, e sujeitos à tributação, são calculadas e reconhecidas contabilmente as respectivas provisões para passivos fiscais diferidos, tornando-se por base as mesmas alíquotas acima citadas. **2.3.11. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais 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) Passivos contingentes são provisionados 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; e (iii) Obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Sociedade questionou a inconstitucionalidade de tributos. **2.3.12. Instrumentos financeiros: a) Reconhecimento inicial e mensuração:** Os instrumentos financeiros da Sociedade são representados pelas contas a receber e contas a pagar. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício. Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Sociedade são contas a receber de clientes. Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Sociedade são: contas a pagar a fornecedores. **b) Mensuração subsequente:** A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: **b.1) Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado:** ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. **b.2) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado:** passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. A Sociedade não apresenta passivo financeiro a valor justo por meio do resultado. **2.3.13. Informações por Segmento:** Em função da concentração de suas atividades na construção de empreendimentos imobiliários, através do Consórcio, a Sociedade está organizada em uma única unidade de negócio, sendo controlada e gerenciada pela administração como um único segmento. **2.3.14. Demonstração dos resultados abrangentes:** O resultado abrangente é composto apenas pelo prejuízo do exercício, não sendo aplicável a elaboração da demonstração dos resultados abrangentes, conforme requerido pelo CPC 26. **2.3.15. Prejuízo por ação (básico e diluído):** O prejuízo por ação é apurado mediante divisão do resultado do exercício pela quantidade média de ações existentes ao longo do exercício. Não existe diferença entre o lucro por ação básico e o diluído.

	2012	2011
Prejuízo atribuível aos acionistas da Sociedade	1.721	–
Quantidade média ponderada de ações emitidas (milhares)	6.083	–
Prejuízo básico por ação – R\$	0,28	–
3. Caixa e equivalente de caixa e títulos para negociação		
Representado por:	2012	2011
Bancos – conta movimento	27	1
Caixa	1	1
	28	2
4. Contas a receber – Representado por:	2012	2011
Contas a receber	627	–
	627	–

Refere-se a participação da Sociedade (16,40%) no saldo a receber das unidades comercializadas através do Consórcio Jockey Fortaleza. Na data prevista para finalização da obra e entrega das chaves (agosto de 2014) haverá a opção dos compradores pela liquidação do saldo devedor à vista, ou com financiamento bancário, ou com financiamento junto à própria construtora. Os valores são atualizados, conforme cláusulas contratuais, até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC).

5. Estoques – Imóveis destinados à venda – Representados pelo custo dos terrenos relativos às unidades imobiliárias a comercializar e às fases 2 a 5 do empreendimento ainda não iniciadas, como demonstrado a seguir:

	2012	2011
Terrenos	10.747	13.581
Ativo circulante	10.747	13.581

Em 31 de dezembro de 2012 100% das 282 unidades da 1ª fase do empreendimento encontram-se vendidas. O VGV total das unidades foi de R\$ 54.065. As demais fases ainda não tiveram seu processo de vendas iniciado. O custo incorrido total do Consórcio para a 1ª fase, representa 12,54% do custo orçado.

6. Passivos fiscais diferidos – A composição do saldo da rubrica "Passivos fiscais diferidos" está assim demonstrado:

	2012	2011
Passivos Fiscais:		
Programa de Integração Social (PIS)	4	–
Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS)	19	–
Imposto de Renda (IRPJ)	12	–
Contribuição Social (CSLL)	7	–
Total	42	–

Os tributos federais diferidos foram apurados com base na diferença entre as receitas contabilizadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil (regime de competência) e a utilizada como base para apuração dos impostos e contribuições correntes (regime de caixa – recebimento).

7. Patrimônio líquido – 7.1. Capital social: O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2012 é de R\$3.583. (2011- R\$ 13.583) e está representado por 3.582.998 ações (2011 – 13.582.998 ações), sendo 744.438 (2011-2.822.438) ações ordinárias de classe A, 791.555 (2011- 3.001.555) ações ordinárias de classe B, 744.438 (2011-2.822.438) ações ordinárias de classe C, 649.492 (2011-2.461.492) ações ordinárias de classe D, 649.492 (2011- 2.461.492) ações ordinárias de classe E, e 3.583 (2011- 13.583) ações ordinárias de classe F, todas subscritas e integralizadas e com valor nominal de R\$ 1,00 (um real). Em 21 de fevereiro de 2011 a Sociedade foi constituída com a subscrição e integralização de 1.000 ações do capital no montante de R\$ 2. Em 11 de novembro de 2011 foi realizado aumento de capital da Sociedade com a emissão de 13.581.998 novas ações, no montante de R\$ 13.581, cuja integralização ocorreu com a entrega à sociedade do acervo líquido contábil proveniente da cisão do patrimônio líquido

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras
respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião adversa.

Base para opinião adversa: Conforme mencionado na Nota 2.3.1 às demonstrações financeiras, a Sociedade tem como prática reconhecer as receitas decorrentes de sua participação no Consórcio Jockey relativas às vendas das unidades do projeto, com base no percentual de evolução da obra do Consórcio como um todo. Entretanto, como a Sociedade, não está mais exposta a riscos derivados da incorporação imobiliária, exceto o risco de crédito (conforme descrito na Nota 1), e as unidades da primeira fase já foram totalmente vendidas, a receita da venda das unidades, proporcional à participação da Sociedade no Consórcio, deveria ter sido reconhecida

Demonstração do Resultado
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	(não auditado)	
		Exercício findo em 31/12/2012	Período de 21/02 a 31/12/2011
Operações Continuadas			
Receita líquida de vendas	9	1.158	–
Custo incorrido das vendas realizadas	10	(2.835)	–
Lucro Bruto		(1.677)	–
Despesas Administrativas		(11)	(2)
Lucro Operacional		(1.688)	(2)
Receitas Financeiras		3	–
Despesas Financeiras		(1)	–
Prejuízo Antes do IRPJ e da CSL		(1.686)	(2)
Imposto de Renda e Contribuição Social		(35)	–
Prejuízo do exercício		(1.721)	(2)
Prejuízo por ação básico e diluído atribuível aos acionistas – R\$		(0,28)	–

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Em milhares de reais

	Exercício findo em 31/12/2012	(não auditado)	
		Período de 21/02 a 31/12/2011	Período de 21/02 a 31/12/2011
Fluxos de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício/período	(1.721)	(2)	(2)
Prejuízo do exercício/período			
Despesas (receitas) que não afetam o caixa			
Passivos fiscais diferidos	42	–	–
Diminuição (aumento) nas contas de ativo			
Contas a receber	(627)	–	–
Outras contas a receber	(492)	–	–
Estoques – Imóveis destinados à venda	2.834	–	–
Aumento (diminuição) nas contas de passivos			
Contas a pagar a fornecedores	77	2	–
Impostos a recolher	172	–	–
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	825	–	–
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de capital	–	2	–
Redução de capital	(799)	–	–
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(799)	2	–
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	26	2	–
Demonstração do aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa			
Aum. (red.) de caixa e equivalentes de caixa	26	2	–
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	2	–	–
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	28	2	–
Itens relevantes que não afetaram o caixa			
Integralização de capital com bens	–	13.581	–
Capital a devolver aos sócios por redução de capital	9.201	–	–

da empresa Moscatu Empreendimentos S.A., vertido à Sociedade, representado por terreno situado na cidade de Fortaleza – Ceará, avaliado em R\$ 13.581. Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de abril de 2012 foi aprovada a redução do capital social em R\$ 10.000, passando o mesmo para R\$ 3.583, com o cancelamento de 10.000.000 ações, sendo 2.078.000 ações ordinárias de classe A, 2.210.000 ações ordinárias de classe B, 2.078.000 ações ordinárias de classe C, 1.812.000 ações ordinárias de classe D, 1.812.000 ações ordinárias de classe E, e 10.000 ações ordinárias de classe F. O pagamento do valor equivalente à redução de capital aos sócios possui prazo previsto até 30 de março de 2014 e será quitado com recursos provenientes do recebimento das parcelas das unidades vendidas do empreendimento. Até 31 de dezembro de 2012 já foram pagos R\$ 799. Cada ação ordinária dá direito a 1 voto nas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Acionistas. Não há diferença nos direitos de cada classe de ação. **7.2. Reserva legal:** Será constituída reserva na base de 5% do lucro do exercício (quando houver). **7.3. Dividendos:** O estatuto da Sociedade prevê a distribuição de dividendos obrigatórios em 2% do lucro líquido após a constituição da reserva legal.

8. Provisões para contingências – Em 31 de dezembro de 2012 a Sociedade não é parte integrante em processos judiciais de qualquer natureza.

9. Receita – A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida de vendas está a seguir demonstrada:

	2012	2011
Receita bruta	1.202	–
Incorporação e venda de imóveis	(44)	–
Impostos sobre vendas (PIS/COFINS)	1.158	–
Receita líquida	2.012	–
10. Custos incorridos das vendas realizadas	2.835	–
Terreno	2.835	–
Total de custos	2.835	–

11. Gerenciamento de riscos – A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. **Considerações sobre os fatores de risco que podem afetar os negócios da Sociedade:** A Sociedade está exposta a diversos riscos, como consequência da sua operação comercial. Os principais riscos a que a Sociedade está exposta na condução de suas atividades são: **Risco de mercado:** O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado são afetados por dois tipos de risco: risco de taxa de juros e risco de moeda. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem contas a receber de clientes e contas a pagar. **Risco de liquidez:** O risco de liquidez consiste na eventualidade da Sociedade não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de realização e liquidação de seus direitos e obrigações. O gerenciamento da liquidez e do fluxo de caixa da Sociedade é realizado diariamente pelas áreas de gestão da Sociedade, de modo a garantir que a geração de caixa sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, inclusive a devolução de capital aos acionistas, não gerando riscos de liquidez para a Sociedade. **Risco de crédito:** A Sociedade está sujeita a riscos de crédito em suas contas a receber de clientes, os quais são minimizados devido a uma adequada análise de crédito. Não existe histórico de perdas de crédito, bem como à existência de garantia real de recuperação das unidades comercializadas pelo Consórcio, cujos valores de mercado situam-se acima dos saldos devedores dos compradores. **Risco de Obras:** Podem ocorrer atrasos na execução do empreendimento devido a condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas, problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com as contratadas e subcontratadas, condições imprevíveis em nossos canteiros de obras ou arredores, ou outros acontecimentos. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pela Incorporadora poderá gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que poderia aumentar necessidades de capital. A Sociedade e o Consórcio atuam de modo preventivo a adequação do cronograma obra, a fim de readequar a exposição de caixa da melhor maneira a minimizar o impacto na rentabilidade. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios:** A Sociedade está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios da Sociedade. Além disso, o Governo Federal, Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor de atuação.

A Diretoria

Rogério Gonçalves – Contador CRC 1SP 201.412/O-7

integralmente de acordo com o CPC 30- Reconhecimento de Receitas e Orientação CPC 04. Desta forma, em 31 de dezembro de 2012, o saldo de contas a receber está apresentado a menor em R\$ 7.467 mil e os impostos diferidos passivos estão apresentados a menor em R\$ 528 mil e o lucro líquido do exercício e o patrimônio líquido estão apresentados a menor em R\$ 6.939 mil.

Opinião adversa: Em nossa opinião, devido a relevância do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião adversa", as demonstrações financeiras acima referidas não apresentam adequadamente, a posição patrimonial e financeira da Vigo Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades com atividades de incorporação imobiliária no Brasil. **Outros assuntos: Valores correspondentes ao exercício anterior:** Não examinamos, nem foram examinadas por outros auditores independentes as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e para o período de 21 de fevereiro a 31 de dezembro de 2011, apresentadas para fins de comparação, e, consequentemente não emitimos opinião sobre elas.

São Paulo, 02 de maio de 2013

PricewaterhouseCoopers João Manoel dos Santos
Auditores Independentes CRF 1RJO054092/O-“S” SP
CND 2SP000160/O-5

Aos Administradores e Acionistas – Vigo Empreendimentos S.A.
Examinamos as demonstrações financeiras da Vigo Empreendimentos S.A. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras: A administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades com atividades de incorporação imobiliária no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes: Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a