

DOM BOSCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - SPE

CNPJ Nº 10.653.527/0001-79 - NIRE 53 3 0001015 3

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Reais mil)

Ativo	Notas	2010	2009
Circulante			
Caixa e equivalentes	4	5.152	3.620
Adiantamentos	5	100	3
Estoques	6	14.643	25.894
Promitentes compradores	8	5.592	1.304
Outros Créditos	7	1.014	516
		26.501	31.337
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Imóveis a comercializar	6	154.171	154.171
Promitentes compradores	8	47.601	12.105
		201.772	166.276
Imobilizado	9	4.386	2.302
		4.386	2.302
		<u>232.659</u>	<u>199.915</u>

Passivo	Notas	2010	2009
Circulante			
Fornecedores		5.311	2.069
Obrigações tributárias	10	5.302	2.255
Obrigações trabalhistas	11	987	151
Outras obrigações	7	1.014	516
Adiantamento de clientes	12	21.935	29.292
		34.549	34.283
Não circulante			
Exigível a longo prazo			
Outras obrigações		-	-
Obrigações por compra de terreno	13	154.171	154.171
Empréstimos e financiamentos	14	13.188	-
Transações com partes relacionadas	15	2.980	-
		170.339	154.171
Patrimônio líquido	16		
Capital social		5.462	3.862
Reserva de retenção de lucros		22.309	7.599
		27.771	11.461
		<u>232.659</u>	<u>199.915</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Reais mil)

	Capital social	Capital a integralizar	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldos em 01 de janeiro de 2009	7.804	(3.942)	-	-	-	3.862
Lucro do exercício	-	-	-	-	7.599	-
Constituição de reserva legal	-	-	380	-	(380)	380
Constituição de reserva	-	-	-	7.219	(7.219)	7.219
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	-
Constituição de reserva legal	-	-	735	-	(736)	736
Constituição de reserva	-	-	-	13.975	(13.975)	13.975
Saldos em 31 de dezembro de 2010	7.804	(2.342)	1.115	21.194	-	27.771

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Reais mil)

1 Contexto operacional
A Dom Bosco Empreendimentos Imobiliários S.A., 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 na forma de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE) e opera como veículo legal para a incorporação e a comercialização do empreendimento imobiliário Peninsula Residencial, localizado na Avenida das Araucárias lotes 4530, 4750 e 4790; Praças das Garças lote 02, 04, 06, 08 e 10, 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 Peninsula Residencial, 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 abaixo:
- 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 1959 unidades, sendo que a comercialização da 1ª Fase foi iniciada em 2009 e a segunda fase em dezembro de 2010. Não houve vendas da 2ª Fase em 2010.

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 e o Pronunciamento de Técnico de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas ("CPC-PMTE"), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e referendado Conselho Federal de Contabilidade, por meio da emissão da NBC T 19.41.
Reapresentação das demonstrações financeiras de 2009
As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009 estão sendo reapresentadas, pois a empresa, em 2009, adotou a Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal como base para a apuração do lucro nas atividades de incorporação imobiliária, em desacordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A referida instrução prevê o reconhecimento das receitas de incorporação em função de seu recebimento e o custo na proporção da receita recebida enquanto a prática contábil brasileira requer o reconhecimento das receitas na proporção do custo incorrido de obras em relação ao custo orçado e o custo na proporção das vendas.
A Administração reavaliou o assunto e decidiu por adotar as práticas contábeis adotadas no Brasil e como resultado disto foram feitos os seguintes ajustes nas demonstrações financeiras de 2009.

Balanco patrimonial

Descrição	2009		Saldo reapresentado
	Saldo anteriormente divulgado	Ajustes	
Ativo			
Estoques (a)	4.473	175.592	180.065
Promitentes compradores	16.737	(3.328)	13.409
Outros créditos	61	455	516
Diferido (b)	4.502	(4.502)	-
Passivo			
Obrigações tributárias	432	1.823	2.255
Receitas diferidas líquidas (a)	21.568	(21.568)	-
Outras obrigações	-	455	455
Adiantamento de clientes (a)	-	29.921	29.921
Obrigações por compra de terreno (a)	-	154.171	154.171
Patrimônio líquido	7.416	4.045	11.461

2009

Descrição	2009		Valor reapresentado
	Valor anteriormente divulgado	Ajustes	
Demonstração do resultado			
Receita (a)	11.072	27.272	38.344
Deduções da Receita (c)	(495)	(994)	(1.489)
Custo (a)	(7.420)	(16.901)	(24.321)
Despesas Comerciais (b)	(410)	(4.502)	(4.912)
Provisões com IR/CSLL (c)	(503)	(828)	(1.331)
Lucro Líquido Ajustado	3.554	4.045	7.599

(a) Refere-se ao efeito da aplicação do reconhecimento dos custos e receitas em função da proporção da área vendida em relação e área total e do custo incorrido em relação ao custo orçado respectivamente e ainda o registro do valor do terreno a ser incorporado nas fases de 2 a 5 conforme nota explicativa nº 11.
(b) Refere-se ao ajuste de gastos com comissões, correagens e propagandas que devem ser registrados como despesas comerciais nos termos da Resolução nº 1.154/09 do Conselho Federal de Contabilidade.
(c) Refere-se ao imposto de renda, a contribuição social, o PIS e o COFINS diferidos registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base tributária e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 1317/10 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A autorização da diretoria para a conclusão dessas demonstrações financeiras ocorreu em 31 de março de 2011.

3 Base de elaboração e sumário das práticas contábeis
3.1 Base de transição para adoção do pronunciamento aplicável às pequenas e médias empresas e Orientação OCPC 04
As modificações introduzidas pelo novo pronunciamento e respectiva orientação caracterizam-se como mudança de prática contábil e, portanto, os ajustes, quando aplicáveis, devem ser registrados de forma retrospectiva. A data de transição para adoção dos novos pronunciamentos é 1º de janeiro de 2009. A Administração revisou os pronunciamentos aplicáveis a sua atividade e operações, e concluiu que não existem ajustes retrospectivos a serem feitos.
Entretanto, apenas para fins de apresentação e comparabilidade da receita de incorporação, está sendo apresentada líquida dos impostos e distritos ocorridos em cada exercício.
3.2 Resumo das principais práticas contábeis
a. Bases para preparação
As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o Pronunciamento de Técnico de Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas ("CPC-PMTE"), emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e representam o primeiro conjunto de informações preparado pela Empresa em conformidade com os CPCs emitidos em 2009, os quais visam a adequar as normas brasileiras às Normas Internacionais de Contabilidade.
As demonstrações financeiras foram elaboradas com base nos custos históricos e são apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Empresa, arredondados ao valor mais próximo.
b. 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. 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 do estoque) 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 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 reconhecidos 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.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Reais mil)

	Notas	2010	2009
Receita	17a	64.923	38.456
Custos com empreendimento		(41.882)	(24.321)
Lucro bruto		23.041	14.135
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com vendas	17c	(4.643)	(4.912)
Despesas administrativas e gerais	17b	(1.202)	(278)
Despesas financeiras	17d	(458)	(17)
Receitas financeiras	17e	64	2
Despesas tributárias		(10)	-
		(6.249)	(5.204)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		16.792	8.930
Imposto de renda		(1.347)	(871)
Contribuição social		(735)	(460)
Lucro do exercício		14.710	7.599
Lucro do exercício por cota de capital (R\$)		1,89	0,97

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Em Reais mil)

	2010	2009
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado do período	14.710	7.599
Ajustes para:		
Depreciações	440	99
	15.150	7.698
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) em promitentes compradores	(39.784)	(13.409)
(Aumento)redução em imóveis a comercializar	11.251	(25.894)
(Aumento)redução outros ativos	(597)	(64)
(Aumento)redução terrenos a incorporar	-	(154.171)
Aumento em fornecedores	3.242	2.069
Aumento em impostos e contribuições a recolher	3.047	2.255
Aumento de obrigações trabalhistas	836	151
Aumento de outras obrigações	498	61
Aumento empréstimos/financiamentos	13.188	-
Redução de obrigações para compra de terreno	(7.357)	183.462
	(15.676)	(5.539)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(526)	2.158
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(2.522)	(2.400)
Integralização de Capital	1.600	3.862
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	(922)	1.462
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Débitos com os Acionistas	2.980	-
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	2.980	-
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa	1.532	3.620
No início do exercício (Nota 4)	5.120	-
No fim do exercício (Nota 4)	3.620	3.620
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	1.532	3.620

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Todo o imobilizado é utilizado nas atividades do empreendimento e são depreciados de forma linear no prazo estimado de construção do empreendimento.
10 Obrigações tributárias

	2010	2009
Tributos retidos a recolher	55	28
PIS/COFINS a pagar	80	113
CSLL/IRPJ a pagar	193	291
Tributos diferidos (*)	4.974	1.823
Total	5.302	2.255

(*) 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, em conformidade com a Resolução nº 1317/10 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).
11 Obrigações trabalhistas

	2010	2009
Salários e ordenados a pagar	359	68
INSS sobre folha de pagamento	178	34
Férias a pagar	248	23
FGTS a pagar	53	7
INSS sobre férias a pagar	72	-
FGTS sobre férias a pagar	20	19
Outros	57	-
Total	987	151

12 Adiantamento de clientes
Corresponde ao valor do terreno recebido como permuta em pagamento de unidades a construir conforme 1ª fase do empreendimento. O adiantamento é liquidado de acordo com a evolução do custo incorrido de obra.
13 Obrigações por compra de terrenos
Registro da permuta fiscal referente à aquisição do terreno, conforme descrito na Nota 3.2 (ii). O terreno objeto de permuta foi registrado pelo seu valor justo que corresponde a R\$ 197.325, valor este rateado pelas áreas das fases do empreendimento, conforme demonstrado:

- 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 2010, o valor registrado, R\$ 154.171, corresponde aos valores do terrenos das fases 2 a 5.
14 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Taxa efetiva de juros ao ano	2010
Plano Empresário - POUPEX	12% ao ano	12.082
FINAME	5.5% a 13% a.a.	1.106
Total		13.188

Não circulante
a) Plano Empresário POUPEX
Em 2010, a Empresa obteve, por meio do Contrato Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário, modalidade de Financiamento à Produção de Imóveis a Pessoa Jurídica, um limite de crédito para fins de financiamento no valor de R\$ 100.800.000,00 (cem milhões, oitocentos mil reais) aprovado pela Associação de Poupança e Emprestimo (POUPEX) com recursos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com o objetivo de financiar a primeira fase/etapa do empreendimento Peninsula Residencial.
Esses recursos estão sendo liberados ao longo do período de construção, conforme cronograma físico-financeiro da obra, por intermédio de medições realizadas pela credora.
A Empresa cedeu como penhor seus direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda de algumas das unidades do empreendimento totalizando um valor de R\$ 178.000.000,00. A prazo para a amortização do empréstimo é de 6 meses a contar do primeiro dia do mês subsequente ao término da obra, sendo, portanto, apresentado no passivo não circulante.
b) FINAME
A Empresa em 31 de dezembro de 2010 realizou aquisições de máquinas e equipamentos por contratos de FINAME – Financiamento de Máquinas e Equipamentos – junto ao BNDES, com intermédio do Banco do Brasil e Banco Regional de Brasília, com demonstrado:

Instituição Bancária	Bem	Valor do Bem R\$	% Financiada	Taxa efetiva de juros ao ano	Saldo Contábil
Banco do Brasil	Retro-Escavadeira	370	100	13%	370
Banco Regional de Brasília	Grua	920	80	5,5%	736
					1.106

15 Transação com Partes relacionadas
Correspondem a recursos captados com os acionistas na proporção de 50% cada, para a execução do empreendimento sobre os quais não incidem encargos financeiros e os quais não têm prazo definido de vencimento. Esses recursos poderão ser integralizados ao capital social.
16 Patrimônio líquido
a. Capital Social
O capital social da Empresa, em 31 de dezembro de 2010, é de R\$ 7.803.460,00 (sete milhões oitocentos e três mil quatrocentos e sessenta reais), dividido em 7.803.460 (sete milhões oitocentos e três mil quatrocentos e sessenta) ações subscritas e não integralizadas, conforme demonstramos a seguir:

Acionistas	Quantidade de cotas	A integralizar	%
Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.902	1.140	50,00
Via Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.902	1.202	50,00
	7.804	2.342	100,00

b. Reservas de Lucro
Trata-se dos resultados apurados nos exercícios de 2009 e 2010 e os valores de constituição da Reserva Legal constituídos conforme lei 6.404/76, conforme demonstrado:

	2010	2009
Reserva de retenção de Lucros	21.194	7.219
Reserva Legal	1.115	380
	22.309	7.599

17 Outros desdobramentos
a.Receita

	2010	2009
Receita bruta de incorporação	66.984	38.344
Receita bruta de comissões e corretagem	387	1.601
PIS	(131)	(82)
COFINS	(607)	(380)
ISS	(7)	(32)
PIS E COFINS diferidos	(1.720)	(995)
Receita	64.923	38.456

b. Despesas administrativas e gerais: correspondem a despesas decorrentes das atividades meio, das atividades estas que não se enquadram no operacional da obra (custo) e comercial.
c. Despesas Comerciais: correspondem a despesas com marketing, comissões e corretagem do empreendimento e vendas.
d. Despesas financeiras: correspondem principalmente a despesas bancárias e descontos concedidos.
e. Receitas financeiras: correspondem a juros ativos e à taxa de cessão de direitos das unidades vendidas.
18 Outras informações
a. Contingências - A Empresa não possui questionamentos judiciais, de natureza tributária, trabalhista ou civil, que devam ser reconhecidos de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
b. Derivativos - A Empresa não possui operações com derivativos.
c. Cobertura de seguros - A Empresa adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As demonstrações de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

DIRETORIA

Paulo
