



Lopes, Machado
Auditors, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

B K R
International

**KPFR Participações e
Empreendimentos Imobiliários S/A**

***Demonstrações Contábeis
em 31 de dezembro de 2011***

SÃO PAULO-SP

Av. Vereador José Diniz, 3707
Conjs. 52 e 53 - Cep 04603-004 - SP
Tel.: (11) 5041-4610 - Fax: (11) 5041-4536
E-mail: sp@bkr-lopesmachado.com.br

Rio de Janeiro

- Belo Horizonte

- Porto Alegre

- Manaus

- Salvador

- Macaé

- Recife

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com - bkr@bkr.com
Américas - Nova York - NY - EUA
Tel (1) (212) 964-2115 - Fax (1) (212) 964-2133
Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ilmos. Srs.

Acionistas da

KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Rua João Lourenço, 250.

CEP 04508-030 – São Paulo - SP

1. Examinamos as demonstrações contábeis da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e a respectivas demonstrações da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, assim como as notas explicativas.
2. Como a empresa encontra-se em fase pré-operacional, não está sendo apresentada a demonstração do resultado.

3. Responsabilidade da Administração sobre as Demonstrações Contábeis

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração e pela adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

4. **Responsabilidade dos Auditores Independentes:** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro.

SÃO PAULO-SP

Av. Vereador José Diniz, 3707
Conjs. 52 e 53 - Cep 04603-004 - SP
Tel.: (11) 5041-4610 - Fax: (11) 5041-4536
E-mail: sp@bkr-lopesmachado.com.br

Rio de Janeiro - Belo Horizonte

- Porto Alegre - Manaus

- Salvador

- Macaé

- Recife

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com - bkr@bkr.com
Américas - Nova York - NY - EUA
Tel (1) (212) 964-2115 - Fax (1) (212) 964-2133
Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



Lopes, Machado
Auditors, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

B K R
International

5. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações contábeis da Empresa para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

6. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A em 31 de dezembro de 2011, a mutação do patrimônio líquido e o fluxo de caixa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

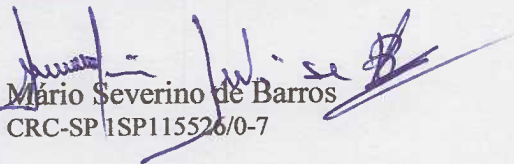
São Paulo, 16 de julho de 2012.



Lopes, Machado
Auditors, Consultants & Business Advisers

Independent Member of

B K R
International


Mário Severino de Barros
CRC-SP | SP115526/0-7

SÃO PAULO-SP

Av. Vereador José Diniz, 3707
Conjs. 52 e 53 - Cep 04603-004 - SP
Tel.: (11) 5041-4610 - Fax: (11) 5041-4536
E-mail: sp@bkr-lopemachado.com.br

Rio de Janeiro - Belo Horizonte - Porto Alegre - Manaus - Salvador - Macaé - Recife

BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com - bkr@bkr.com
Américas - Nova York - NY - EUA
Tel (1) (212) 964-2115 - Fax (1) (212) 964-2133
Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

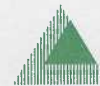
KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Balanco patrimonial
em 31 de dezembro de 2011
(Em milhares de reais)

ATIVO	2011	PASSIVO	2011
Circulante		Circulante	
Disponibilidades	938	Fornecedores	1.555
Contas a receber de clientes	2.776	Adiantamentos de clientes	6.159
Adiantamentos a fornecedores	291	Obrigações tributárias	107
Impostos a recuperar	4	Tributos a apropriar	4.182
Créditos diversos	251	Permuta com credores	486
Total do ativo circulante	4.260	Total do passivo circulante	12.489
Não circulante		Não circulante	
Imóveis a comercializar	118.849	Adiantamento para futuro aumento de capital	1
Contas a receber de clientes	3.382	Empréstimos e financiamentos	36.697
		Permuta com credores	77.303
			114.001
Total do ativo não circulante	122.231	Patrimônio líquido	
		Capital social	1
		Total do patrimônio líquido	1
TOTAL ATIVO	126.491	TOTAL DO PASSIVO	126.491

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis





KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2011 (Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>0</u>	<u>0</u>
Capital social	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>1</u>	<u>1</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



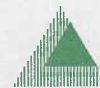


KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Demonstração do Fluxo de Caixa em 31 de dezembro de 2011 (Em milhares de reais)

	<u>2011</u>
Variações de ativos e passivos	
Contas a receber de clientes	(2.776)
Adiantamentos a fornecedores	(291)
Impostos a recuperar	(4)
Créditos diversos	(251)
Imóveis a comercializar	(118.849)
Contas a receber de clientes - não circulante	(3.382)
Fornecedores	1.555
Adiantamentos de clientes	6.159
Obrigações tributárias	107
Tributos a apropriar	4.182
Permuta com credores	486
Empréstimos com acionistas	1
Empréstimos e financiamentos	36.697
Permuta com credores - não circulante	77.303
	<u>938</u>
Disponibilidades Líquidas Geradas pelas Atividades Operacionais:	<u>938</u>
Disponibilidades Líquidas Aplicadas no Período	<u>938</u>
Demonstração do aumento nas disponibilidades	
Disponibilidades e valores equivalentes - no início do período	0
Disponibilidades e valores equivalentes - no fim do período	938
Aumento nas disponibilidades	<u>938</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



KPR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2011.

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

A KPR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A tem por propósito específico o planejamento, a promoção e a implementação de empreendimento imobiliário, seja de loteamento ou condomínio, sob o regime de incorporação imobiliária em área de sua propriedade ou de terceiros.

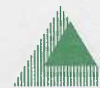
Como a empresa encontra-se em fase pré-operacional, não está sendo apresentada a demonstração do resultado.

A empresa foi constituída em 10 de junho de 2011, conforme Ata da Assembleia Geral de Constituição, cujo registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP se deu em 15/07/2011.

2 Apresentação das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas nas normas e pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e demais entidades regulatórias contábeis (CFC e IBRACON).

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis da empresa incluem provisões para tributos.



KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2011.

(Em milhares de reais)

3 Contas Patrimoniais

Ativos circulante e não circulante

São demonstrados ao valor original de custo, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e remunerações auferidos até a data-base das demonstrações contábeis. Quando aplicável, é constituída provisão para redução destes ativos aos valores efetivos de realização, não superando os respectivos valores de mercado.

Passivos circulante e não circulante

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos ou atualizações monetárias incorridas dentro do período de competência.

4 Disponibilidades

	<u>2011</u>
Caixa	-
Banco	507
Aplicações financeiras	<u>431</u>
Total	<u>938</u>



KPR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2011.

(Em milhares de reais)

5 Contas a receber de clientes

Esses valores são referentes à venda de 02 unidades do Empreendimento Condomínio Hotel do Frade, sendo que uma unidade, número 202 – Village 1 – Maris – Bloco 01, no valor de R\$ 3.721 e outra unidade, número 302 – Cobertura – Bloco 1 – Village Natura, no valor de R\$ R\$ 2.436.

Ambas foram vendidas nos dias 29 e 27 de dezembro de 2011, sendo que os valores a receber estão devidamente contabilizados no Ativo – curto e longo prazo.

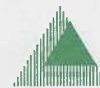
<u>Compradores</u>	<u>Curto Prazo</u>	<u>Longo Prazo</u>	<u>Total</u>
Comprador 01	1.678	2.044	3.722
Comprador 02	<u>1.098</u>	<u>1.338</u>	<u>2.436</u>
Total	<u>2.776</u>	<u>3.382</u>	<u>6.158</u>

6 Imóveis a comercializar

Nessa conta, estão registrados os valores, da seguinte forma:

Compra do Hotel do Frade	11.000
Desenvolvimento Imobiliário	22.000
Juros de atualização – desenvolvimento imobiliário	2.331
Permuta com credores – 17,5% VGV do total empreendimento	73.500
Juros de atualização – Permuta	6.215
Despesas a apropriar – Publicidade e propaganda do empreendimento	<u>3.803</u>
Total	<u>118.849</u>





KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2011.

(Em milhares de reais)

7 Empréstimos e financiamentos

Não circulante 36.697

Valor referente ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas pela DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sob a forma escritural com garantia real, com remuneração mensal cumulativa, baseada na variação do IPCA mais 19% a.a. com vencimento para 12 de março de 2013.

8 Permuta com credores (passivo)

Esse saldo, no curto prazo, se refere ao percentual a ser pago para a Permutante das 2 unidades vendidas, conforme contrato – VGV 17,5%.

No longo prazo, se refere ao percentual a ser pago para a Família Borges (credora) das 143 unidades a serem vendidas, conforme contrato – VGV 17,5% devidamente atualizado.

9 Impostos e Contribuições a Recolher

<u>Descrição</u>	<u>2011</u>
IRRF a recolher	39
PIS, COFINS, CSLL retido a recolher	30
ISS a recolher	<u>15</u>
Total	<u>84</u>





KPR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2011.
(Em milhares de reais)

10 Adiantamento de clientes

Esse saldo se refere aos valores dos imóveis vendidos das 02 unidades citadas na nota explicativa 5.

11 Risco de Contingências

Com base nos pareceres dos consultores jurídicos da empresa, Vaz, Barreto, Shingaki e Oioli Advogados, DM Boulos Advogados e Del Mar e Associados Advogados, não existem processos envolvendo a KPR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.

12 Patrimônio Líquido

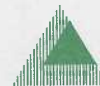
<u>Descrição</u>	<u>2011</u>
Capital Social	1
Total	<u>1</u>

Capital Social

O capital social é de R\$ 1 mil (Hum mil), dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, todas da mesma espécie e classe, ao preço de 1 real (um real) cada ação. oito mil e novecentos e sessenta) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, assim divididas:

	Ações
Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	500
Kara José Incorporação de Imóveis e Vendas Ltda.	<u>500</u>
Total	<u>1.000</u>





KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2011.
(Em milhares de reais)

13 Empreendimento FRAD.E Villas

A empresa lançou o empreendimento no montante de R\$ 421.897, correspondente ao “Empreendimento FRAD.E Villas” que encontra-se em fase de vendas no distrito de Angra dos Reis – RJ - Praia do Frade, onde, até a presente data, suas vendas representam o valor de R\$ 84.572 que estão de acordo com o previsto no estudo de viabilidade do projeto.