



**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 2013 e 2012**

#### **Conteúdo**

Relatório dos Auditores Independentes

Balanços Patrimoniais

Demonstrações de Resultado

Demonstrações da Mutação do Patrim nio Líquido

Demonstrações do Fluxo de Caixa

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

#### **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



## 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 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### 2. 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.

3. **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. 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.

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

2

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

4. 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 2013, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 17 de outubro de 2014



**Lopes, Machado** | Independent Member of  
Auditors, Consultants & Business Advisers | **B K R**  
International

CRC-RJ-2026-O

**Fernando Luis de Barros**  
Contador CRC-SP 1SP292087/O-3

**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

3

- 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 2013**  
(Em milhares de reais)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>P A S S I V O</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b> (reclassificado)
<b>A T I V O</b>						
<b>Circulante</b>						
Disponibilidades	584	63	Fornecedores	3.147	2.563	
Contas a receber de clientes	9.444	13.839	Adiantamentos de clientes	-	4.734	
Adiantamentos a fornecedores	4.533	3.904	Empréstimos e financiamentos	56.966	45.526	
Impostos a recuperar	93	101	Obrigações fiscais e tributárias	1.769	2.488	
Outras contas a receber	420	373	Outros valores a apropriar	-	3.469	
Estoques	104.601	101.807	Permuta financeira com credores	66.481	66.619	
Despesas antecipadas	11	11				
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>119.686</b>	<b>120.098</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>128.363</b>	<b>125.399</b>	
<b>Não circulante</b>			<b>Não circulante</b>			
Contas a receber de clientes	25.050	-	Outras contas a pagar	-	13	
Despesas antecipadas	16	28				
Imobilizado	94	122				
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>25.160</b>	<b>150</b>		<b>0</b>	<b>13</b>	
			<b>Patrimônio líquido</b>			
			Capital social	20.001	1	
			Capital social a integralizar	(4.207)	-	
			Adiantamento para futuro aumento de capital	5.993	5.556	
			Prejuízos acumulados	(5.304)	(10.721)	
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>16.483</b>	<b>(5.164)</b>	
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>144.846</b>	<b>120.248</b>	<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>144.846</b>	<b>120.248</b>	

4

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



*[Handwritten signature]*

KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A



Demonstração de resultado do exercício  
findo em 31 de dezembro de 2013  
(Em milhares de reais)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Receita bruta de serviços</b>		
Incorporação de imóveis	72.861	40.602
<b>Deduções</b>		
PIS	(278)	(173)
COFINS	(1.284)	(798)
	<u>(1.562)</u>	<u>(971)</u>
<b>Receita líquida</b>	71.299	39.631
<b>Custo de obras e de serviços prestados</b>	<u>(57.370)</u>	<u>(25.762)</u>
<b>Lucro Bruto</b>	<u>13.929</u>	<u>13.869</u>
<b>Despesas operacionais</b>		
Gerais e Administrativas	(2.945)	(3.256)
Equivalência Patrimonial	-	(4.472)
Vendas	(3.058)	(4.111)
Comerciais	-	(711)
Marketing	-	(8.633)
Tributárias	-	(82)
Financeiras	(1.183)	(1.904)
	<u>(7.186)</u>	<u>(23.169)</u>
<b>Total Despesas</b>	(7.186)	(23.169)
<b>Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição s</b>	6.743	(9.300)
<b>Provisão IR e CS</b>		
IR	(853)	(931)
CS	(473)	(490)
	<u>(1.326)</u>	<u>(1.421)</u>
<b>Lucro/Prejuízo líquido do período</b>	<u><u>5.417</u></u>	<u><u>(10.721)</u></u>

*[Handwritten signature]*







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

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
em 31 de dezembro de 2013**  
(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Integralização do capital</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	1	-	-	-	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	5.556	-	5.556
Prejuízo do exercício	-	-	-	(10.721)	(10.721)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>5.556</u>	<u>(10.721)</u>	<u>(5.164)</u>
Integralização do capital	-	5.556	(5.556)	-	-
Aumento de capital	20.000	-	-	-	20.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	(9.763)	5.993	-	(3.770)
Lucro do exercício	-	-	-	5.417	5.417
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<u>20.001</u>	<u>(4.207)</u>	<u>5.993</u>	<u>(5.304)</u>	<u>16.483</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 2013 (Em milhares de reais)

	<u>2013</u>	<u>2012</u> (reclassificado)
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro/Prejuízo do exercício	5.417	(10.721)
Depreciação	-	(13)
<b>Variações de ativos e passivos</b>		
Contas a receber de clientes	4.395	(11.063)
Adiantamentos a fornecedores	(629)	(3.613)
Impostos a recuperar	8	(98)
Outras contas a receber	(47)	(122)
Estoques	(2.794)	17.042
Despesas antecipadas	-	(11)
Contas a receber de clientes - não circulante	(25.050)	3.382
Despesas antecipadas - não circulante	12	(28)
Imobilizado - não circulante	28	(109)
Fornecedores	584	1.008
Adiantamentos de clientes	(4.734)	(1.425)
Empréstimos e financiamentos	11.440	8.829
Obrigações fiscais e tributárias	(719)	2.381
Outros valores a apropriar	(3.469)	3.469
Permuta financeira com credores - não circulante	(138)	(15.352)
Outras contas a pagar - não circulante	(13)	13
	<hr/>	<hr/>
<b>Disponibilidades Líquidas Geradas pelas Atividades Operacionais:</b>	<b>(15.709)</b>	<b>(6.431)</b>
<b>Fluxo de Caixa das atividades de financiamento</b>		
Aumento de capital	20.000	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.993	5.556
Integralização de capital	(9.763)	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Disponibilidades Líquidas Geradas pelas Atividades de financiamento</b>	<b>16.230</b>	<b>5.556</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Disponibilidades Líquidas Aplicadas no Período</b>	<b>521</b>	<b>(875)</b>
<b>Demonstração da diminuição nas disponibilidades</b>		
Disponibilidades e valores equivalentes - no início do período	63	938
Disponibilidades e valores equivalentes - no fim do período	584	63
	<hr/>	<hr/>
<b>Aumento/Diminuição nas disponibilidades</b>	<b>521</b>	<b>(875)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis



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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.**  
(Em milhares de reais)

---

### **1 Contexto operacional**

A KPFR 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.

### **2 Apresentação das Demonstrações Contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações – Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício do julgamento por parte da administração da Entidade no processo de aplicação das políticas da Empresa. Essas políticas são revisadas anualmente.





## KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.  
(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>2013</u>	<u>2012</u>
Caixas e Bancos	7	-
Aplicação Financeira	<u>577</u>	<u>63</u>
Total	<u><u>584</u></u>	<u><u>63</u></u>



## KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.  
(Em milhares de reais)

### 5 Contas a receber de clientes

Esses valores são referentes às vendas das unidades do Empreendimento Condomínio Hotel do Frade.

O valor foi reconhecido da obtenção da multiplicação da razão (realizado/orçado) pelo total de cada contrato vendido, sendo que cada razão seja específica para cada modelo de imóvel (village).

	2013			2012		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total	Curto Prazo	Longo Prazo	Total
Compradores de imóveis	10.857	-	10.857	15.946	-	15.946
AVP	(1.413)	-	(1.413)	(2.107)	-	(2.107)
Total	<u>9.444</u>	<u>-</u>	<u>9.444</u>	<u>13.839</u>	<u>-</u>	<u>13.839</u>

O AVP foi calculado da seguinte forma: TR + 11,5% (-) inflação.

### 6 Estoques

	2013	2012
Estoques	<u>104.601</u>	<u>101.807</u>
Total	<u>104.601</u>	<u>101.807</u>



## KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.  
(Em milhares de reais)

Nessa conta, foi registrado o total de desembolsos financeiros alocados no empreendimento, conforme informações do departamento de engenharia, acrescido de: juros incididos sobre financiamento captado, permuta financeira referente à aquisição do terreno onde foi levantada a obra e ações adquiridas de uma empresa a qual estava estabelecida no local da obra, sendo que a mesma foi demolida.

A partir disso, e obtido o somatório explicado acima, foi aplicada a proporção realizado/orçado para chegar ao custo reconhecido. Sendo assim, o saldo final é a soma total citada diminuída desde custo reconhecido.

### 7 Obrigações Tributárias

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impostos sobre faturamento		
PIS	50	150
COFINS	229	692
	<u>279</u>	<u>842</u>
Impostos na fonte a recolher		
IRRF a recolher	94	43
PIS, COFINS, CSLL retido a recolher	170	45
INSS a recolher	56	91
ISS a recolher	339	67
	<u>659</u>	<u>246</u>
Impostos e contribuições s/ lucro		
IRPJ a recolher	147	515
CSLL a recolher	86	287
IR Diferido	403	403
CS Diferida	195	195
	<u>831</u>	<u>1.400</u>
Total	<u>1.769</u>	<u>2.488</u>



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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.**  
(Em milhares de reais)

---

### **8 Reconhecimento da Receita**

O critério utilizado para o reconhecimento da receita teve com base, para os valores realizados, a separação por village (natura, acqua, maris), acrescido do valor gasto com a piscina, rateado por apartamento, segundo cada metragem, mais os serviços comuns, dividido por cada unidade de cada apartamento.

Para os valores orçados, foi efetuado pelo valor proporcional, rateado segundo os critérios acima e dividido por unidade de cada village.

### **9 Provisão para Contingências**

Com base nos pareceres dos consultores jurídicos da empresa, Cascione, Pulino, Boulos & Santos, Spalding Advocacia Empresarial, DM Boulos Advogados, André Gomes Pereira e Célio Moreira Alves Júnior, não existem processos envolvendo a KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.

### **10 Empréstimos e financiamentos**

A KPFR optou por captar recursos no mercado na modalidade de Créditos Imobiliários. A emissão da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) foi feita pela Companhia Hipotecária Brasileira (CHB) e o montante atualizado de dívida da KPFR em 31 de dezembro de 2013 é de R\$ 56.966. O registro definitivo é de 07 de março de 2013, sob o N° CVM/SER/CRI/2013/003.

### **11 Permuta financeira com credores**

Refere-se a permuta financeira que está a cargo da KPFR receber em nome dos proprietários do terreno (Família Borges), de todas as unidades do empreendimento vendidas e a vender (17,5% VGV).



## KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.  
(Em milhares de reais)

### 12 Patrimônio Líquido

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital Social	20.001	1
Capital Social a integralizar	(4.207)	-
Adiantamento p/ Fut. Aum. Capital	5.993	5.556
Prejuízos acumulados	(5.304)	(10.721)
Total	<u>16.483</u>	<u>(5.164)</u>

#### Capital Social

O capital social da empresa é de R\$ 20.001 mil (Vinte e um mil), dividido em 20.001 ações ordinárias nominativas, todas da mesma espécie e classe, ao preço de 1 real (um real) cada ação, assim divididas:

	Ações	Participação
Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.000.500	50%
Kara José Incorporação de Imóveis e Vendas Ltda.	<u>10.000.500</u>	50%
Total	20.001.000	100%

Verificamos que a SPE Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. substituiu a Polo Capital Estate Gestão de Recursos Ltda, como acionista da KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A..





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

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2013.**  
(Em milhares de reais)

---

### **13 Empreendimento FRAD.E Villas**

A empresa lançou o empreendimento no montante de R\$ 421.897 mil, 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 31 de dezembro de 2013, suas vendas representam o valor de R\$ 192.120 mil que estão de acordo com o previsto no estudo de viabilidade do projeto.

### **14 HF Grupo Hoteleiro Ltda.**

A HF foi criada para administrar o projeto hoteleiro do empreendimento FRAD.E, já assumindo o antigo Hotel do Frade, onde além da atividade hoteleira, concentra as ações de marketing para atingir as vendas necessárias do empreendimento.

### **15 KP Participações Ltda.**

A Administração da empresa implementou em 13 de junho de 2013 a reestruturação de seus ativos a fim de separar a exploração econômica do sub-condomínio comercial do Empreendimento das atividades da KPFR, vendendo os mesmos para a empresa KP Participações Ltda. Essa decisão já estava tomada antes da emissão do CRI conforme consta do subitem 3.1(xxiii)(i) do Prospecto de Distribuição.