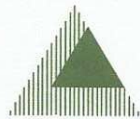


B K R
International



Lopes, Machado

Auditors, Consultants & Business Advisers
Independent Member of BKR International

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

**Demonstrações Contábeis do
Exercício Findo em 31 de dezembro de
2012**

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
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 2012 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-lopessmachado.com.br

Rio de Janeiro

- Belo Horizonte

- Porto Alegre

- Manaus

- Salvador

- Macaé

- Recife



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 2012, 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, 02 de julho de 2014



Lopes, Machado
Auditors, Consultants & Business Advisers

Independent Member of
B K R
International

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 - Porto Alegre - Manaus -

3

BKR INTERNATIONAL

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

Salvador - Macaé - Recife

KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

**Balanco Patrimonial
em 31 de dezembro de 2012**
(Em milhares de reais)

ATIVO	2012	2011 (reclassificado)	PASSIVO	2012	2011 (reclassificado)
Circulante			Circulante		
Disponibilidades	63	938	Fornecedores	2.563	1.555
Contas a receber de clientes	13.839	2.776	Adiantamentos de clientes	4.734	6.159
Adiantamentos a fornecedores	3.904	291	Empréstimos e financiamentos	45.526	36.697
Impostos a recuperar	101	4	Obrigações fiscais e tributárias	2.488	107
Outras contas a receber	373	251	Coligadas e controladas	-	1
Estoques	101.807	118.849	Outros valores a apropriar	3.469	-
Despesas antecipadas	11	-			
Total do ativo circulante	120.098	4.280	Total do passivo circulante	58.780	44.519
Não circulante			Não circulante		
Despesas antecipadas	28	-	Outras contas a pagar	13	-
Contas a receber de clientes	-	3.382	Permuta com credores	66.619	81.971
Imobilizado	122	-			
Total do ativo não circulante	150	3.382	Total do passivo não circulante	66.632	81.971
TOTAL DO ATIVO	120.248	126.491	Patrimônio líquido		
			Capital social	1	1
			Adiantamento para futuro aumento de capital	5.556	-
			Prejuízos acumulados	(10.721)	-
			Total do patrimônio líquido	(5.164)	1
TOTAL DO ATIVO	120.248	126.491	TOTAL DO PASSIVO	120.248	126.491



KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A**Demonstração de resultado do exercício
findo em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de reais)**

	<u>2012</u>
Receita bruta de serviços	
Incorporação de imóveis	40.602
Deduções	
PIS	(173)
COFINS	(798)
	<hr/>
	(971)
Receita líquida	39.631
Custo de obras e de serviços prestados	<hr/>
	(25.762)
Lucro Bruto	<hr/>
	13.869
Despesas operacionais	
Gerais	(3.256)
Equivalência Patrimonial	(4.472)
Vendas	(4.111)
Comerciais	(711)
Marketing	(8.633)
Tributárias	(82)
Financeiras	(1.904)
	<hr/>
Total Despesas	(23.169)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(9.300)
Provisão IR e CS	
IR	(931)
CS	(490)
	<hr/>
	(1.421)
Prejuízo líquido do período	<hr/> <hr/>
	(10.721)

KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido
em 31 de dezembro de 2012**
(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	5.556	-	5.556
Prejuízo do período	-	-	(10.721)	(10.721)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>1</u>	<u>5.556</u>	<u>(10.721)</u>	<u>(5.164)</u>

6

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 2012
(Em milhares de reais)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u> (reclassificado)
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo do período	(10.721)	-
Depreciação	(13)	-
Variações de ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(11.063)	(2.776)
Adiantamentos a fornecedores	(3.613)	(291)
Impostos a recuperar	(98)	(4)
Outras contas a receber	(122)	(251)
Estoques	17.042	(118.849)
Despesas antecipadas	(11)	-
Despesas antecipadas - longo prazo	(28)	-
Contas a receber de clientes - não circulante	3.382	(3.382)
Imobilizado - não circulante	(109)	-
Fornecedores	1.008	1.555
Adiantamentos de clientes	(1.425)	6.159
Empréstimos e financiamentos	8.829	36.697
Obrigações fiscais e tributárias	2.381	107
Coligadas e controladas	-	1
Outros valores a apropriar	3.469	-
Outras contas a pagar - não circulante	13	-
Permuta com credores - não circulante	(15.352)	81.972
	<u>(6.431)</u>	<u>938</u>
Disponibilidades Líquidas Geradas pelas Atividades Operacionais:	<u>(6.431)</u>	<u>938</u>
Fluxo de Caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.556	-
Disponibilidades Líquidas Geradas pelas Atividades de financiamento	<u>5.556</u>	<u>-</u>
Disponibilidades Líquidas Aplicadas no Período	<u>(875)</u>	<u>938</u>
Demonstração da diminuição nas disponibilidades		
Disponibilidades e valores equivalentes - no início do período	938	-
Disponibilidades e valores equivalentes - no fim do período	63	938
Diminuição/Aumento nas disponibilidades	<u>(875)</u>	<u>938</u>

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 2012.
(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.

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.

A demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não está de forma comparativa, visto que em 31 de dezembro de 2011, a empresa encontrava-se em fase pré-operacional.

2 Apresentação das Demonstrações Contábeis

A Administração da empresa realizou no exercício de 2012, estudo para a adoção das novas Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC), as quais se encontram em conformidade com os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as Normas Internacionais de Contabilidade.

Na elaboração das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações.



KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2012.
(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>2012</u>	<u>2011</u>
Banco	-	507
Aplicação Financeira	<u>63</u>	<u>431</u>
Total	<u>63</u>	<u>938</u>



KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2012.
(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).

	<u>2012</u>			<u>2011</u>		
	<u>Curto Prazo</u>	<u>Longo Prazo</u>	<u>Total</u>	<u>Curto Prazo</u>	<u>Longo Prazo</u>	<u>Total</u>
Compradores de Imóveis	15.946			2.776	3.382	6.158
AVP	<u>(2.107)</u>					
Total	<u>13.839</u>	<u>-</u>	<u>13.839</u>			

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

6 Estoques

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Estoques	<u>101.807</u>	<u>118.849</u>
Total	<u>70.541</u>	<u>118.849</u>

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.





KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2012.
(Em milhares de reais)

7 Obrigações Tributárias

<u>Descrição</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impostos sobre faturamento		
PIS	150	-
COFINS	692	-
	<u>842</u>	<u>-</u>
Impostos na fonte a recolher		
IRRFF a recolher	43	39
PIS, COFINS, CSLL retido a recolher	45	30
INSS a recolher	91	-
ISS a recolher	67	15
	<u>246</u>	<u>84</u>
Provisão IRPJ e CSLL		
IRPJ a recolher	515	1
CSLL a recolher	287	-
IR Diferido	403	-
CS Diferida	195	22
	<u>1.400</u>	<u>23</u>
Total	<u><u>2.488</u></u>	<u><u>107</u></u>



KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2012.
(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, Vaz, Barreto, Shingaki e Oioli Advogados, DM Boulos Advogados e Del Mar e Associados Advogados, não existem processos envolvendo a KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A.

10 Patrimônio Líquido

<u>Descrição</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital Social	1	1
Adiantamento p/ Fut. Aum. capital	5.556	-
Prejuízos acumulados	(10.721)	-
Total	<u>(5.164)</u>	<u>1</u>



KPFR Participações e Empreendimentos Imobiliários S/A

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2012.
(Em milhares de reais)

Capital Social

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

	<u>Ações</u>
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>

Evento Subsequente

Conforme novo acordo de acionistas, o quadro acionário da empresa ficou assim distribuído, com aporte no ano de 2013:

<u>Acionista</u>	<u>Ações da Companhia</u>	<u>Participação</u>
Kara José	10.000.500	50%
Yogo	<u>10.000.500</u>	<u>50%</u>
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 2012.
(Em milhares de reais)

11 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 2012, suas vendas representam o valor de R\$ 108.625 mil que estão de acordo com o previsto no estudo de viabilidade do projeto.

12 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.