



## JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 4º TRIMESTRE DE 2010

**Lucro Líquido de R\$ 91,9 milhões em 2010**  
**Receita Líquida de R\$ 603,6 milhões em 2010**  
**VGV total Lançado de R\$ 928,3 milhões no ano**

**Rio de Janeiro, 28 de março de 2011** - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do ano de 2010.

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- ❑ VGV total de lançamento de **R\$ 928,3 milhões** em 2010;
- ❑ As vendas contratadas totalizaram **R\$ 697,5 milhões em 2010**; **99%** maior que o apresentado em 2009.
- ❑ Aumento de **61%** nas vendas de lançamento no ano, atingindo **R\$ 424,3 milhões**;
- ❑ Receita Líquida de **R\$ 603,6 milhões** em 2010; aumento de **108%** em comparação ao ano de 2009;
- ❑ EBITDA de **R\$ 146,3 milhões** e Margem EBITDA de **24%** no ano;
- ❑ Lucro Líquido no ano de **R\$91,9 milhões**, registrando crescimento de **28%** em relação ao ano passado.



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

Primeiramente, gostaríamos de agradecer aos acionistas da João Fortes pelo apoio e confiança depositados na administração ao longo desses três anos, nos ajudando a consolidar nossa marca na vida de nossos clientes.

Com muita satisfação, comemoramos no dia 10 de outubro de 2010, os 60 anos de atuação no mercado imobiliário nacional, sendo que os últimos 37 anos com ações negociadas em bolsa de valores. Hoje, após a reestruturação ocorrida em 2007, conseguimos administrar a tradicional marca João Fortes com uma gestão eficiente, voltada para rentabilidade dos empreendimentos, valor para nossos acionistas e, sobretudo, a satisfação dos nossos clientes.

No ano de 2010, a João Fortes pode contabilizar o lançamento de doze empreendimentos, totalizando R\$ 928,3 milhões em VGV total. Em destaque, empreendimentos como: o residencial de alto padrão *Mirador Morro Ipiranga* (o primeiro empreendimento em Salvador); *Le Quartier Águas Claras*, *Le Quartier Vert* e o *Comercial Brasília* (totalizando R\$ 214,6 milhões de VGV percentual João Fortes em Brasília); e, os residenciais *Sorocaba 527 All Suites* e *Ópera di Milano*, empreendimentos de alto padrão com grande aceitação no mercado do Rio de Janeiro.

Os lançamentos do trimestre contribuíram para o montante de R\$ 424,3 milhões em vendas de lançamento no ano. As vendas remanescentes registraram R\$ 273,2 milhões, um aumento de 216% em relação ao mesmo período de 2009. O resultado em vendas remanescentes pode ser atribuído, em grande parte, ao empreendimento *Lagoa Corporate*, uma das maiores vendas do setor imobiliário nos últimos anos, assim como o início das operações da House Vendas, corretora própria da João Fortes.

Nosso faturamento atingiu a marca de R\$ 623,3 milhões, aumento de aproximadamente 108% em relação ao mesmo período do ano passado. Os excelentes lançamentos e eficiência no controle de obra permitiram margem bruta de 34%, sustentando as margens superiores demonstradas nesse ano. Apuramos um resultado operacional (EBITDA) de R\$ 146,3 milhões, resultando em lucro líquido R\$ 91,9 milhões.

Estamos cada vez mais confiantes para o ano de 2011, que se iniciou com a aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira, uma das mais tradicionais e expressiva incorporadora atuante nos mercados de Niterói, Cabo Frio, Búzios, Itaboraí e São Gonçalo.

Assim, a João Fortes está certa de mais um ano de crescimento e conquistas.

Atenciosamente,  
Administração da João Fortes



## DESEMPENHO OPERACIONAL

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

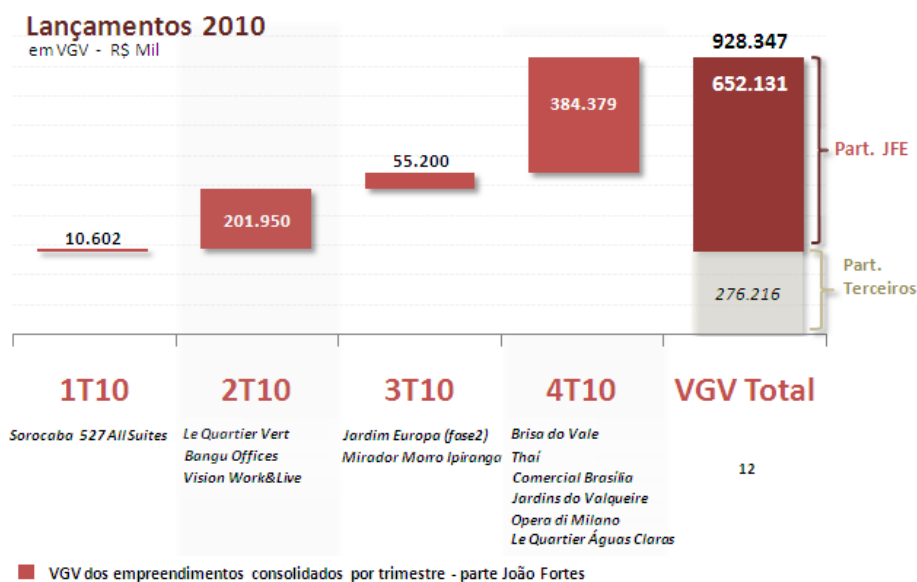
DADOS OPERACIONAIS	4T10	4T09	4T10 x 4T09	2010	2009	2010 x 2009
Nº empreendimentos Lançados	6	4	50%	12	8	50%
Nº de Unidades Lançadas	2.024	1.032	96%	3.409	2.260	51%
VGV dos Lançamentos (R\$ Mil)	555.545	469.914	18%	928.347	735.024	26%
VGV dos Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	384.379	366.357	5%	652.131	584.927	11%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	28.787	45.453	-37%	59.509	91.992	-35%
Área Privativa Total Lançada (m²)	114.923	59.895	92%	176.926	109.738	61%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	274	455	-40%	272	325	-16%
Vendas de Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	231.212	131.808	75%	424.304	264.334	61%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	38.117	20.401	87%	273.211	86.402	216%
Vendas Contratadas - parte JFE (R\$ Mil)	269.329	152.209	77%	697.515	350.736	99%
Vendas Contratadas (unidades)	705	443	59%	1.672	1.375	22%

DADOS FINANCEIROS	2010	2009	2010 x 2009
Receita Líquida (R\$ Mil)	603.646	290.283	108%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	207.424	69.308	199%
Margem Bruta (%)	34%	24%	44%
EBITDA (R\$ Mil)	146.311	94.749	54%
Margem EBITDA (%)	24%	33%	-26%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	91.892	60.369	52%
Margem Líquida (%)	15%	21%	-27%
Lucro (prejuízo) por Ação	0,919	0,603	52%

### LANÇAMENTOS

No quarto trimestre de 2010, a João Fortes lançou seis empreendimentos, totalizando doze empreendimentos lançados no ano de 2010 com VGV total de **R\$ 928,3 milhões**, sendo **R\$ 652,1 milhões** de VGV parcela João Fortes:



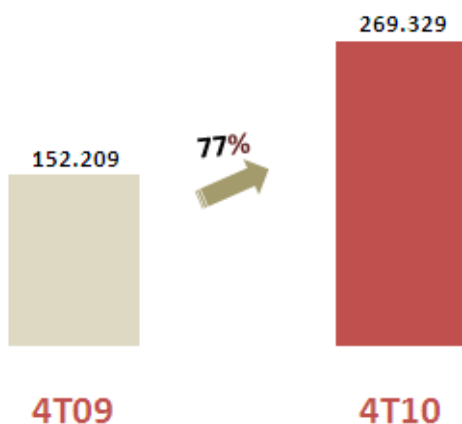


## VENDAS CONTRATADAS

Nesse quarto trimestre de 2010 a João Fortes registrou um aumento de **77%** em vendas contratadas, passando de **R\$ 152.209** apresentados no quarto trimestre de 2009 para **R\$ 269.329** em 2010. No trimestre, foram vendidas **705** unidades, aumento de **59%** contra as **443** unidades vendidas no 4T09.

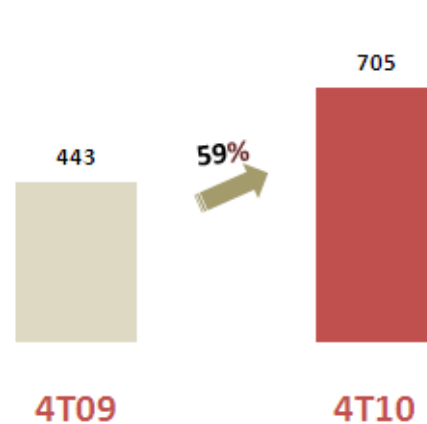
### Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



### Vendas Contratadas

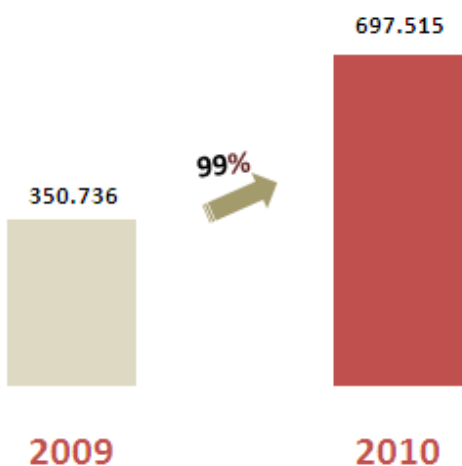
em Unidades



Em 2010, a Companhia atingiu **R\$ 697.515** em vendas contratadas, **114%** superior ao apresentado em 2009. Foram vendidas **1.738** unidades no ano, **22%** superior ao apresentado em 2009.

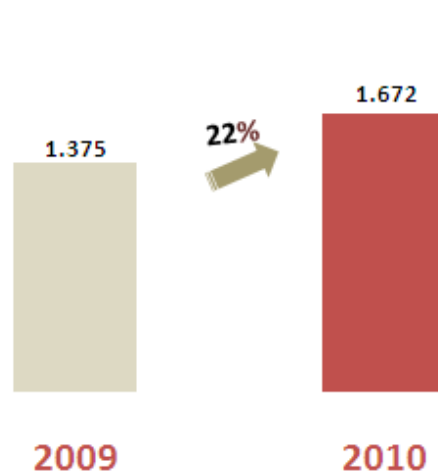
### Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



### Vendas Contratadas

em Unidades



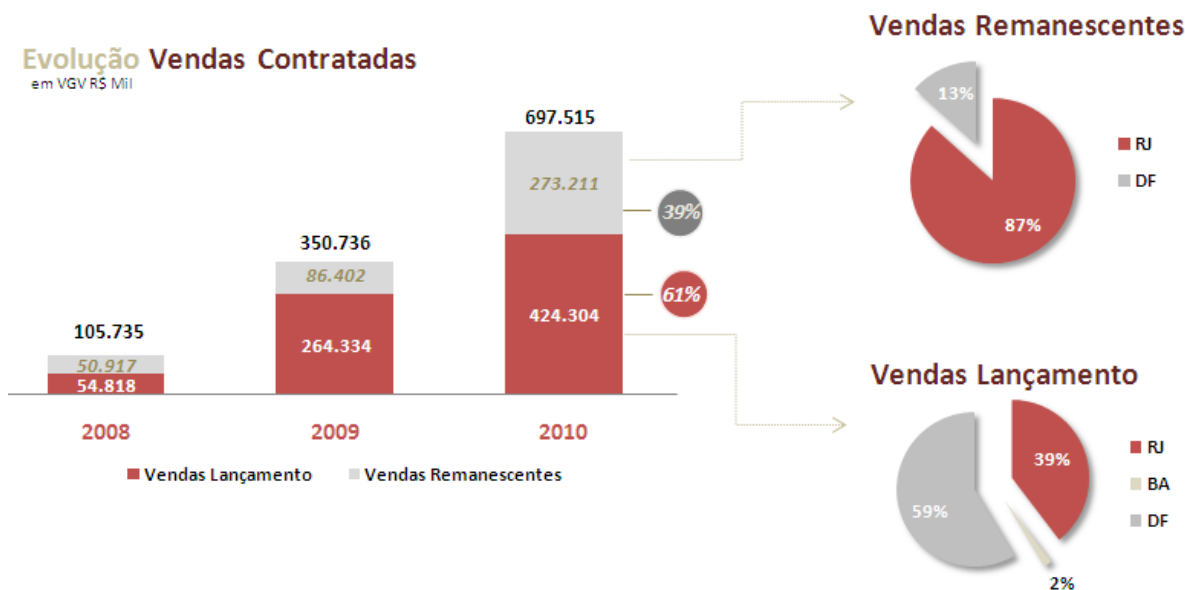


As vendas lançamento obtiveram uma participação de 61% do total de vendas contratadas.

As vendas de lançamento apresentaram um aumento expressivo em relação ao mesmo período no ano anterior, atingindo a marca de **R\$ 424.304**. No trimestre, o aumento de 130% em relação ao 4T09 é explicado pelo sucesso de vendas dos seis lançamentos do período. No 4T10, foram lançados VGV de **R\$ 384,4 milhões** (percentual João Fortes).

No ano de 2010, Brasília foi a cidade mais relevante em termos de vendas de lançamento (59%), seguido de Rio de Janeiro (39%) e Salvador (2%).

Empreendimentos lançados ao final de 2009 e início de 2010 representam grande parcela no valor de **R\$ 273.211** em vendas remanescentes no período, que inclui a venda total do empreendimento comercial *Lagoa Corporate*, localizado no Rio de Janeiro, pelo valor de **R\$ 165,0 milhões**. Dessa forma, o Estado do Rio de Janeiro permanece com percentual relevante (87%) nas vendas remanescentes no ano.



Em meados de agosto, a João Fortes iniciou as operações da House Vendas, no Rio de Janeiro, com foco em vendas de unidades remanescentes. A House Vendas é formada por uma equipe de 30 pessoas e funciona como uma corretora própria da João Fortes, capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia. Em 2010, a House Vendas representou 13% das vendas da Companhia.



## VELOCIDADE DE VENDAS

No quarto trimestre a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de **52%**. Esse resultado foi obtido pela soma do estoque de imóveis construídos e em construção no terceiro trimestre de 2010 (3T10) a valor de mercado e os lançamentos efetuados no 4T10.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)					
Estoque - 30/09/2010 (A)	Lançamento em 4T10 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 4T10	VSO 4T10	
164.754	355.592	520.346	269.329	52%	

## LANDBANK

Em 31 de dezembro de 2010, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Landbank* total da Companhia era de **R\$ 1.652,6 milhões**, sendo que **R\$ 958,9 milhões** referem-se à parcela da João Fortes apenas, ou seja, sem a inclusão dos sócios. O banco de terrenos total possui **22** empreendimentos.

Somados todos os empreendimentos da João Fortes temos um total de mais de **343 mil** metros quadrados de área privativa total, equivalente a **6.486** unidades, incluindo as unidades permutadas.

Segue a composição do *Landbank* (% JFE) em 31 de dezembro de 2010:

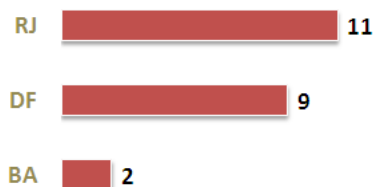
Praça	Empreendimento	Padrão	VGV JFE (R\$ mil)
RJ	PAVUNA - FASE 1	Baixa Renda	22.344
RJ	PAVUNA - FASE 2	Baixa Renda	14.901
RJ	PAVUNA - FASE 3	Baixa Renda	14.004
RJ	BRISA DO VALE - FASE 2	Baixa Renda	28.320
RJ	M3	Média Renda	18.090
RJ	SOARES CALDEIRA - MADUREIRA	Comercial	59.458
DF	NOROESTE - QUADRA 311 PROJ E - ATRIUM PLATINE	Alta Renda	64.400
DF	NOROESTE - QD 311 PROJ D - ATRIUM D'OR	Alta Renda	64.400
DF	NOROESTE - QUADRA 311 PROJ C - ATRIUM D'ARGENT	Alta Renda	63.000
RJ	POSTO SHELL - JARDIM BOTÂNICO	Comercial	76.126
DF	NOROESTE - QUADRA 108 PROJ G - Bossa Nova	Alta Renda	16.378
DF	NOROESTE - QD 307 PROJ C - OPP 1 - Due	Alta Renda	16.100
DF	NOROESTE - QD 307 PROJ D - OPP 2 - Due	Alta Renda	16.100
RJ	BARÃO DE ITAMBI (METRÔ)	Alta Renda	20.223
BA	LADEIRA DO ACUPE	Média Renda	21.670
BA	TORRES DA CIDADE (JARDIM DO HORTO)	Média Renda	79.706
RJ	SHOPPING DOS LAGOS	Shopping	39.312
RJ	COMERCIAL TIJUCA - Enaldo Cravo Peixoto - Prefeitura	Comercial	42.926
RJ	PETRÓPOLIS	Média Renda	36.578
DF	SCES trecho 4, lote 4 (Lago Sul)	Alta Renda	87.927
DF	NOROESTE - Quadra 310 Projecao D	Alta Renda	70.906
DF	CNB 06 -TAGUATINGA	Média Renda	86.049
<b>Total</b>			<b>958.918</b>



A distribuição aproximada do valor deste banco de terrenos é de **39%** situados no Estado do Rio de Janeiro, **51%** em Brasília e **10%** na Bahia.

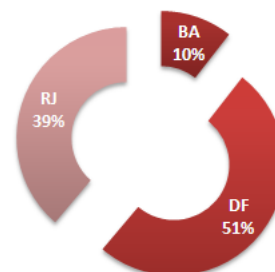
### Composição Landbank

em número de empreendimentos



### Composição Landbank

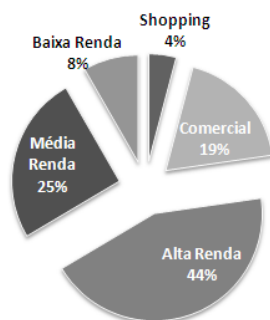
% de VGV



Aproximadamente **57%** dos custos do nosso *landbank* serão quitados através de permutas. Utilizamos freqüentemente a permuta física para a aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno recebe uma quantidade de unidades concluídas deste empreendimento, reduzindo assim os custos dos terrenos.

### Composição Landbank

% de VGV por segmento



Segmento	Preço Médio (R\$/M <sup>2</sup> )
Baixa Renda	> 2.000
Econômico	2.001 < e > 3.000
Média Renda	3.001 < e > 5.000
Alto Padrão	5.000 <
Comercial	

A composição de nosso *landbank* mostra equilíbrio entre os segmentos de atuação da companhia. A João Fortes não está limitada a um segmento específico, e sim, comprometida com a rentabilidade dos empreendimentos e mercados estratégicos. Contudo, 44% de nosso banco de terrenos estão destinadas ao segmento de Alta Renda.

## OBRAS

Em 2010, a João Fortes terminou as obras dos empreendimentos Alfa Business e o Saint Morritz, localizados no Rio de Janeiro e Brasília, respectivamente.

Nossas obras estão localizadas, em grande parte, no Rio de Janeiro, sendo mais três empreendimentos em Brasília e um em Blumenau, o Shopping Park Europeu. No momento, existem **14** obras em andamento, totalizando 386.820 m<sup>2</sup> em construção.



Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m <sup>2</sup>	PREVISÃO DE ENTREGA
Vive La Vie	Brasília/DF	68.462	mai/11
Le Quartier Residence	Rio de Janeiro/RJ	26.750	jun/11
Option	Rio de Janeiro/RJ	2.770	abr/11
Máximo	Rio de Janeiro/RJ	35.900	abr/11
Copacabana Vert	Rio de Janeiro/RJ	3.140	jun/11
Pró-Criança	Rio de Janeiro/RJ	7.513	out/11
Shopping Park Europeu	Blumenau/SC	84.723	nov/11
Le Quartier Hotel & Bureau	Brasília/DF	42.750	abr/12
Golden Tree	Rio de Janeiro/RJ	20.600	abr/12
Fusion Work & Live	Brasília/DF	35.619	set/12
Le Quartier Vert	Rio de Janeiro/RJ	19.437	dez/11
Jardim Europa	Rio de Janeiro/RJ	35.462	mar/12
Sorocaba All Suites	Rio de Janeiro/RJ	2.674	fev/12
Rainha Guilhermina	Rio de Janeiro/RJ	1.020	abr/11
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>386.820</b>	

## Shopping

### Shopping Park Lagos – RJ

O Shopping Park Lagos, está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m<sup>2</sup> de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 160 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora de abrangência nacional, incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 7 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, superando as médias nacionais (Dados: Gismarket).

O empreendimento se encontra em fase final de licenciamento e deverá consumir cerca de R\$ 130 milhões de investimentos, com previsão do início de obras para Maio-2011.

### Shopping Park Europeu – SC

No trimestre, as obras do Shopping Park Europeu continuam avançando dentro do cronograma estipulado. Já foram concluídas as etapas de terraplenagem, estaqueamento e coroamento e agora os esforços se concentram na finalização da estrutura, cobertura, impermeabilização, instalações prediais e ar condicionado.

O Shopping Park Europeu, um projeto de R\$ 160 milhões que deverá ser inaugurado em novembro de 2011, irá contar com 220 lojas, incluindo cinco âncoras, cinco salas de cinema de última geração e 1.700 vagas de estacionamento. O projeto está com cerca de 72% de sua ABL locada.



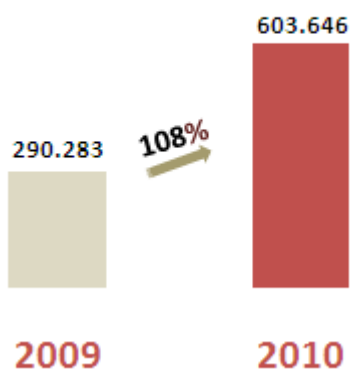
## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA LÍQUIDA

Em 2010, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 603.646**, registrando um aumento de **108%** em comparação aos **R\$ 290.283** apresentados em 2009.

#### Receita Líquida

em R\$ Mil

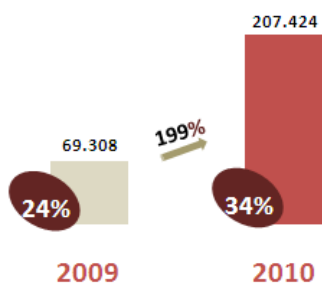


### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No ano, a Companhia apresentou um aumento de **199%**, apresentando um Lucro Bruto de **R\$ 207.424**, mantendo o patamar de **34%** de Margem Bruta apresentado durante o ano e superior a margem de 24% de 2009.

#### Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %





## DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (DVG&A)

No ano, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram R\$ 91.563, um aumento de 72% se compararmos os R\$ 53.312 apresentados em 2009. O aumento 22% nas despesas administrativas é atribuído a distribuição de participação no resultado da Companhia aos empregados.

É importante verificar que as despesas com vendas, gerais e administrativas (DVG&A) tiveram uma redução em 2010 quanto a participação sobre a receita líquida, passando de 18%, em 2009, para 15% em 2010.



## EBITDA E MARGEM EBITDA

Em 2010, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 146.311**, aumento de **54%** em comparação ao reapresentado de 2009. A margem EBITDA da Companhia ficou em **24%**.

EBTIDA (R\$ Mil)	2010	2009	2010 x 2009
Receita Líquida	603.646	290.283	108%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(396.222)	(220.975)	79%
Lucro Bruto	207.424	69.308	199%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(77.245)	19.467	-497%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	130.179	88.775	47%
Depreciação	424	296	43%
<b>EBITDA</b>	<b>130.603</b>	<b>89.071</b>	<b>47%</b>
Custo de Empréstimo	15.708	5.678	177%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>146.311</b>	<b>94.749</b>	<b>54%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<b>24%</b>	<b>33%</b>	

(1) O cálculo do EBITDA não é padronizado e a definição do EBITDA da João Fortes pode não ser comparável a utilizada por outras empresas do setor

(2) O EBITDA ajustado não considera Custos de Empréstimos, instituído pelo CPC 20 para ativos qualificáveis.



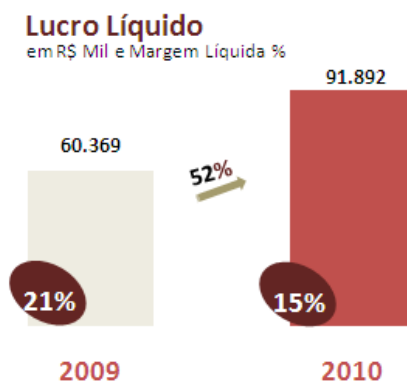
## RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro líquido refletido das demonstrações do acumulado deste ano (2010) teve um aumento de **84%** em relação ao ano anterior (**R\$30.823** contra **R\$ 16.778**). Esse resultado reflete o crescimento operacional das obras em execução da Companhia e do financiamento dos empreendimentos lançados.

## RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou, no ano de 2010, lucro líquido de **R\$ 91.892**, aumento de **52%** em comparação ao resultado de R\$ 60.369 de 2009 (reajustado).

Com os resultados obtidos, a Companhia concretiza o processo de reestruturação dos últimos três anos.



A Administração propôs R\$ 13.826 em dividendos, representando 25% do Lucro líquido do exercício ajustado à base legal.

A intenção da Administração, anteriormente informada, de distribuir 50% do lucro líquido do exercício ajustado em forma de dividendos a partir de 2011, está sendo revista em razão da necessidade de atendimento a exigência para contratação junto a instituições financeiras de fomento ao desenvolvimento para o investimento no setor de shopping center.



## BALANÇO PATRIMONIAL

### CONTAS A RECEBER

No 4T10, a Companhia apresentou variação de **125%** das contas a receber em relação ao mesmo trimestre do ano passado. As contas a receber em 31/12/2010 encerraram com montante de **R\$ 653.095**, contra os **R\$ 290.522** registrados em 2009. Esse montante contempla contas a receber de clientes e de alienação de investimento, conforme o quadro abaixo:

	4T10	4T09	4T10 x 4T09
<i>Clientes</i>			
<i>Curto prazo</i>	348.812	132.561	163%
<i>Longo prazo</i>	230.070	72.661	217%
	<b>578.882</b>	<b>205.222</b>	<b>182%</b>
<i>Alienação de investimento</i>			
<i>Curto prazo</i>	1.126	4.340	-74%
<i>Longo prazo</i>	73.087	80.960	-10%
	<b>74.213</b>	<b>85.300</b>	<b>-13%</b>
<b>Total</b>	<b>653.095</b>	<b>290.522</b>	<b>125%</b>

### IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No saldo de imóveis a comercializar da Companhia incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A João Fortes encerrou o quarto trimestre de 2010 com estoque de **R\$ 258.902**, praticamente estável ao valor de **R\$ 260.237** do 4T09, sendo **94%** desse montante nos imóveis a comercializar no curto prazo.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado, pelo custo histórico, em 31 de dezembro de 2010 conforme inserido no balanço patrimonial:

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (R\$ Mil)	4T10	4T09	4T10 x 4T09
<i>Unidades prontas</i>	8.744	10.715	-18%
<i>Construções em andamento</i>	56.424	166.462	-66%
<i>Terrenos</i>	189.074	81.942	131%
<i>Encargos financeiros</i>	4.660	1.118	317%
<b>TOTAL</b>	<b>258.902</b>	<b>260.237</b>	<b>-1%</b>
<i>Curto Prazo</i>	243.943	228.526	7%
<i>Longo Prazo</i>	14.959	31.711	-53%
<b>TOTAL</b>	<b>258.902</b>	<b>260.237</b>	<b>-1%</b>



## ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	4T10	4T09	4T10 x 4T09
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	312.171	120.026	160%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	219.919	108.532	103%
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>532.090</b>	<b>228.558</b>	<b>133%</b>
Disponibilidades	118.773	16.063	639%
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>413.317</b>	<b>212.495</b>	<b>95%</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>124%</b>	<b>86%</b>	<b>44%</b>

Com o avanço das obras contratadas e o desenvolvimento dos empreendimentos lançados, há exigências de níveis de endividamento mais elevados em comparação ao registrado no período inicial das operações da companhia em 2009. No 4T10, podemos observar uma melhor distribuição da dívida entre curto e longo prazos, sendo a composição de 59% da dívida no curto prazo.

Apesar da relação de 124% entre a Dívida Líquida e Patrimônio Líquido, a Companhia entende que o montante de Dívida Total apurado é relativamente inferior a média praticada pelo mercado de incorporação, sendo este indicador (Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido) sensível as variações do caixa.

Parte da dívida está garantida pelos recebíveis provenientes da venda do empreendimento *Lagoa Corporate*, fazendo com que a dívida líquida ajustada seja de R\$ 303.317.

## GOVERNANÇA CORPORATIVA

### RELACIONAMENTO COM AUDITORES

Nos termos da instrução CVM nº 381, a Companhia firmou contrato com a PricewaterhouseCoopers em agosto de 2007, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2007 e teve o contrato renovado para auditar também os anos de 2008, 2009 e 2010.

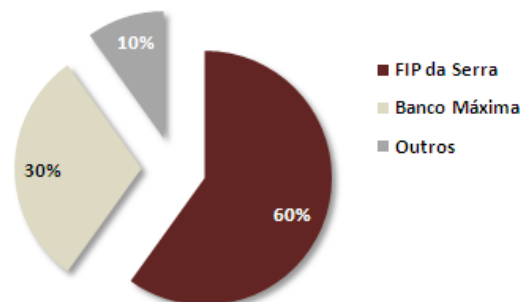
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.



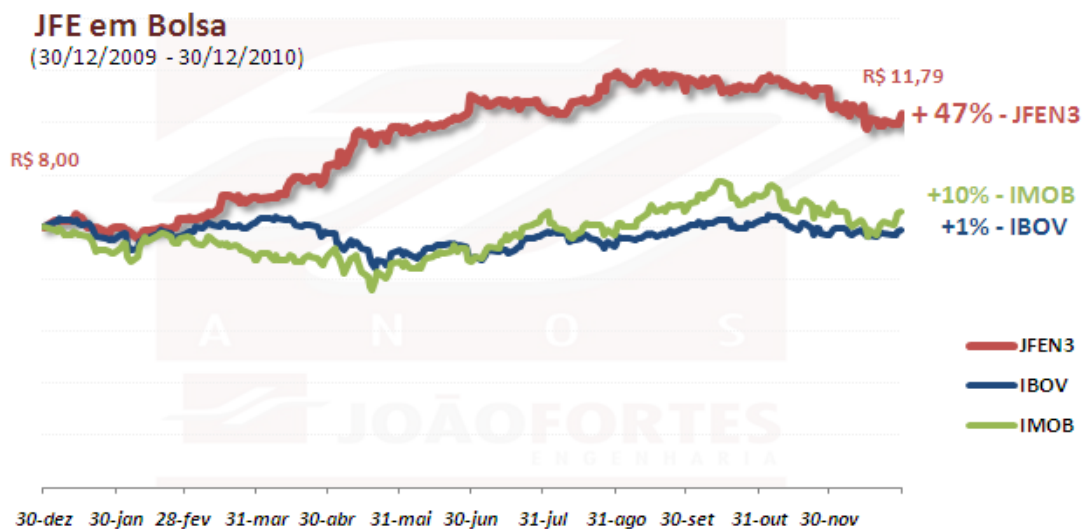
## COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A composição acionária da João Fortes em 31 de dezembro de 2010 era a seguinte:

### Composição Acionária 31.12.2010



Desempenho em bolsa de valores 2010:



No ano de 2010, a João Fortes obteve valorização em bolsa de valores acima dos índices de mercado (Índice Bovespa - IBOV) e do setor imobiliário (índice Imobiliário – IMOB), registrando uma valorização de aproximadamente +47% nesse período.



## RESULTADOS

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	2010	2009	2010 x 2009
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	603.646	290.283	108%
<i>Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos</i>	(396.222)	(220.975)	79%
Lucro Bruto	207.424	69.308	199%
Despesas/Receitas Operacionais	(77.245)	19.467	-497%
<i>Despesas com Vendas</i>	(29.076)	(14.271)	104%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(62.487)	(39.041)	60%
<i>Outras Receitas operacionais</i>	14.318	72.779	-80%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	130.179	88.775	47%
Resultado Financeiro Líquido	(30.823)	(16.778)	84%
<i>Receitas Financeiras</i>	8.939	5.284	69%
<i>Despesas Financeiras</i>	(39.762)	(22.062)	80%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	99.356	71.997	38%
<i>Resultado de Equivalência Patrimonial</i>	2.586	3.083	
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	101.942	75.080	36%
<i>Provisão para IR e CS</i>	(11.062)	(8.515)	30%
<i>IR Diferido</i>	(1.766)	(6.260)	-72%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	89.114	60.305	48%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	91.892	60.369	52%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	(2.778)	(64)	
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,92	0,60	52%



## BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	4T10	4T09	4T10 x 4T09
<b>Ativo Circulante</b>	<b>744.035</b>	<b>391.535</b>	<b>90%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	118.773	16.063	639%
Aplicações financeiras	4.245	-	
Contas a receber	348.812	132.561	163%
Contas a receber - alienação de investimento	1.126	4.340	-74%
Imóveis a comercializar	243.943	228.526	7%
Impostos a recuperar	5.835	5.900	-1%
Outras contas a receber	21.301	4.145	414%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>460.639</b>	<b>223.913</b>	<b>106%</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>460.639</b>	<b>223.913</b>	<b>106%</b>
Contas a receber	230.070	72.661	217%
Imóveis a comercializar	14.959	31.711	-53%
Contas a receber - alienação de investimento	73.087	80.960	-10%
Aplicações financeiras	25.497	-	
Créditos com pessoas ligadas	28.858	10.834	166%
Outros	18.307	17.831	3%
Investimentos	2.375	176	1249%
Propriedades para investimento	55.900	-	
Imobilizado	7.194	5.998	20%
Intangível	4.392	3.742	17%
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>1.204.674</b>	<b>615.448</b>	<b>96%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>4T10</b>	<b>4T09</b>	<b>4T10 x 4T09</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>445.449</b>	<b>204.559</b>	<b>118%</b>
Empréstimos e Financiamentos	312.171	120.026	160%
Instrumentos financeiros derivativos	10.827	-	
Fornecedores	7.254	8.102	-10%
Obrigações para compra de imóveis	48.316	44.526	9%
Adiantamento de clientes	-	9.633	-100%
Salários e encargos sociais	661	2.980	-78%
Tributos a pagar	16.833	12.970	30%
Provisões	8.545	895	855%
Dividendos a pagar	13.826	-	
Outros	27.016	5.427	398%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>426.092</b>	<b>164.982</b>	<b>158%</b>
Empréstimos e Financiamentos	219.919	108.532	103%
Instrumentos financeiros derivativos	1.556	-	
Obrigações para compra de imóveis	66.655	28.664	133%
Adiantamento de clientes	88.232	-	
Provisões	4.726	3.297	43%
Obrigações Tributárias	41.740	24.473	71%
Outros	3.264	16	20300%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>333.133</b>	<b>245.907</b>	<b>35%</b>
<b>Patrimônio líquido dos acionistas</b>	<b>319.607</b>	<b>241.541</b>	<b>32%</b>
Capital Social Realizado	274.682	274.682	0%
Reserva de Capital	537	537	0%
Reservas de Reavaliação	-	-	
Reserva de Lucros	44.388	-	
Prejuízos Acumulados	-	(33.678)	-100%
<b>Patrimônio dos não controladores</b>	<b>13.526</b>	<b>4.366</b>	<b>210%</b>
<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>1.204.674</b>	<b>615.448</b>	<b>96%</b>



## GLOSSÁRIO DO SETOR

**ABL** – Área Bruta Locável.

**Área Privativa** – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário, sem contabilizar a área das paredes internas do apartamento.

**Hipoteca** – é um tipo de garantia fornecida num financiamento de imóvel, pelo devedor ao credor. Nesta modalidade, o financiador detém a propriedade do imóvel adquirido até que a dívida seja totalmente quitada pelo cliente, ou devedor.

**INCC** – Índice Nacional da Construção Civil. Trata-se de um indicador elaborado pela Fundação Getúlio Vargas que mede a evolução dos custos de construções habitacionais. É um dos índices que compõe o IGP-M e tem peso de 10% no mesmo.

**Incorporação Imobiliária** – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

**Lançamento Imobiliário** – trata-se do processo de início das vendas de um empreendimento imobiliário, que ocorre antes do início da obra de construção. Geralmente, a construção do empreendimento se inicia 6 meses após o lançamento.

**Permuta** – no setor imobiliário, a permuta é a transação onde a companhia adquire um terreno junto a uma pessoa física ou jurídica mediante comprometimento em conceder algumas unidades prontas ao proprietário do terreno. Nada mais é do que uma troca entre o terreno e as unidades concluídas. Trata-se de um procedimento muito usado neste mercado.

**Securitização de Recebíveis Imobiliários** – operação pela quais créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**SFH (Sistema Financeiro de Habitação)** – sistema financeiro criado para levantar recursos e direcionar aplicações para a construção de casas populares e obras de urbanização e saneamento.

**SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário)** – conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não-financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

**SPE (Sociedade de Propósito Específico)** – sociedade constituída com um objeto social específico que permite um isolamento das outras atividades comerciais dos acionistas controladores. Permite que os agentes financiadores tenham um acesso direto e menos burocrático aos ativos e recebíveis do empreendimento no caso de inadimplência da sociedade.

**Valor de venda estimado** – preço que o bem pode alcançar no mercado.

**VGv** – Valor Geral de Vendas.



## NOTAS

Os demonstrativos financeiros e as informações operacionais são apresentadas de acordo com as práticas contábeis vigentes em Reais (R\$ Mil) e estão de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os comentários se referem ao desempenho operacional consolidado e as comparações, exceto quando indicado o contrário. Os auditores independentes não revisaram as informações de natureza operacional, estatística ou financeira que não derivam diretamente dos sistemas contábeis tais como: VGV (Valor Geral de Vendas), *landbank*, vendas contratadas, lançamentos, etc. Além disso, as informações que representam medida não contábil (ex: EBITDA e Margem EBITDA) também não foram auditadas.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

### **Francisco de Almeida e Silva**

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

### **Alexandre Ramos**

Analista de Relações com Investidores

E-mail: [ri@joaofortes.com.br](mailto:ri@joaofortes.com.br)

Tel: (21) 3501-4900

Fax: (21) 3501-4800

Site: [www.joaofortes.com.br/ri](http://www.joaofortes.com.br/ri)