



## JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 1º TRIMESTRE DE 2011

**Margem bruta de 37%**  
**Receita Líquida de R\$ 89,8 milhões no trimestre**  
**VGV total Lançado de R\$ 100,0 milhões no 1T11**

**Rio de Janeiro, 16 de maio 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 primeiro trimestre de 2011.

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- VGV total de lançamento de **R\$ 100 milhões** em 2011;
- As vendas contratadas totalizaram **R\$ 76,4 milhões** em 2011;
- Aumento de **25%** nas vendas de lançamento no 1T11, atingindo **R\$ 61,1 milhões**;
- Receita Líquida de **R\$ 89,8 milhões** no trimestre;
- Lucro Bruto de **R\$ 33,2 milhões** e Margem Bruta de **37%** no trimestre;
- Lucro Líquido no ano de **R\$ 4,1 milhões**.



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,

No primeiro trimestre de 2011 (1T11), a João Fortes pode contabilizar os lançamentos dos empreendimentos residenciais: *Bossa Nova (Brasília)* e *Terrazze di Ravello (Rio de Janeiro)*, totalizando R\$ 100,0 milhões em VGV total.

Os lançamentos do trimestre atual, juntamente com os lançamentos no último trimestre de 2010 contribuíram para o montante de R\$ 61,1 milhões em vendas de lançamento. As vendas remanescentes registraram R\$ 15,3 milhões, um aumento de 3% em relação ao mesmo período de 2010.

Em 26 de janeiro de 2011, a Companhia comunicou a aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira, uma das mais tradicionais empresas atuante nos mercados de Niterói, Cabo Frio, Búzios, Itaboraí e São Gonçalo. A João Fortes já iniciou os trabalhos de aperfeiçoamento de processos e integração de sistemas da adquirida, visando o aproveitamento das sinergias da operação o quanto antes.

Nosso faturamento atingiu a marca de R\$ 93,4 milhões no trimestre. Os excelentes lançamentos e eficiência no controle de obra permitiram margem bruta de 37%, sustentando as margens superiores demonstradas ao longo do ano passado. Apuramos um resultado operacional (EBITDA) de R\$ 16,4 milhões, resultando em lucro líquido R\$ 4,1 milhões.

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	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Nº empreendimentos Lançados	2	1	100%
Nº de Unidades Lançadas	120	10	1100%
VGW dos Lançamentos (R\$ Mil)	100.000	10.930	815%
VGW dos Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	42.754	10.930	291%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	-	-	
Área Privativa Total Lançada (m <sup>2</sup> )	11.752	1.654	611%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	833	1.093	-24%
Vendas de Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	61.046	48.651	25%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	15.342	25.186	-39%
Vendas Contratadas - parte JFE (R\$ Mil)	76.388	73.837	3%
Vendas Contratadas (unidades)	235	260	-10%

DADOS FINANCEIROS	1T11	1T10	
Receita Líquida (R\$ Mil)	89.817	90.433	-1%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	33.243	28.741	16%
Margem Bruta (%)	37%	32%	16%
EBITDA (R\$ Mil)	16.363	21.357	-23%
Margem EBITDA (%)	18%	24%	-23%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	4.097	10.999	-63%
Margem Líquida (%)	5%	12%	-62%
Lucro (prejuízo) por Ação	0,041	0,110	-63%

### LANÇAMENTOS

No primeiro trimestre de 2011, a João Fortes lançou dois empreendimentos com VGW total de **R\$ 100,0 milhões**, sendo **R\$ 42,7 milhões** de VGW parcela João Fortes:

1T11



<b>Bossa Nova</b>	
Localização	<b>Brasília-DF</b>
VGW (R\$ MIL)	<b>76.328</b>
Unidades	<b>96</b>
Part. JFE (%)	<b>25%</b>
Lançamento	<b>fev/11</b>



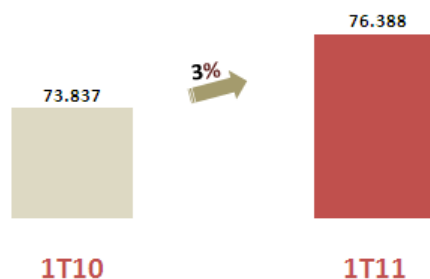
<b>Terrazze di Ravello</b>	
Localização	<b>Rio de Janeiro -RJ</b>
VGW (R\$ MIL)	<b>23.672</b>
Unidades	<b>24</b>
Part. JFE (%)	<b>100%</b>
Lançamento	<b>mar/11</b>
	<b>100% vendido</b>

## VENDAS CONTRATADAS

No trimestre, a João Fortes registrou um aumento de **3%** em vendas contratadas, passando de **R\$ 73.837** apresentados no primeiro trimestre de 2010 para **R\$ 76.388** em 2011. No trimestre, foram vendidas **260** unidades, contra as **235** unidades vendidas no 1T10.

### Vendas Contratadas

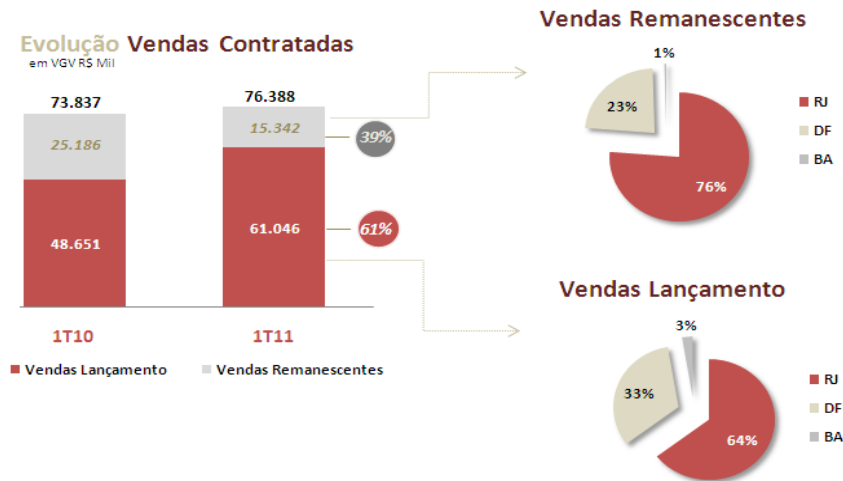
em VGV R\$ Mil



No trimestre, o aumento de 25% em vendas de lançamento pode ser atribuído aos seis lançamentos ocorridos no último trimestre de 2010 (VGV lançado no 4T10: R\$ 384.379), além dos lançamentos *Terrazze di Ravello* (100% vendido) e *Bossa Nova*, ambos ocorridos em 2011. Os lançamentos no 1T11 totalizaram VGV de **R\$ 100,0 milhões** total.

As vendas remanescentes alcançaram R\$ 15.342 no período, 39% menos se compararmos o mesmo período de 2010. Fatores como a grande aceitação pelo mercado dos empreendimentos lançados nos últimos trimestres e as operações da House Vendas, contribuíram para diminuição da base de estoques da Companhia.

No ano de 2011, Rio de Janeiro foi a cidade mais relevante em termos de vendas contratadas no período (67%), seguido de Brasília (31%) e Salvador (2%).





## VELOCIDADE DE VENDAS

No quarto trimestre a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de **32%**. Esse resultado foi obtido pela soma do estoque de imóveis construídos e em construção no quarto trimestre de 2010 (4T10) a valor de mercado e os lançamentos efetuados no 1T11.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)				
Estoque - 31/12/2010 (A)	Lançamento em 1T11 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 4T10	VSO 4T10
193.207	42.754	235.961	76.388	32%

## LANDBANK

Em 31 de março de 2011, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Landbank* total da Companhia era de **R\$ 1.652,5 milhões**, sendo que **R\$ 984,8 milhões** referem-se à parcela da João Fortes apenas, ou seja, sem a inclusão dos sócios. O banco de terrenos total possui **23** empreendimentos.

Somados todos os empreendimentos da João Fortes temos um total de mais de **244 mil** metros quadrados de área privativa total, equivalente a **4.929** unidades, incluindo as unidades permutadas.

Segue a composição do *Landbank* (% JFE) em 31 de março de 2011:

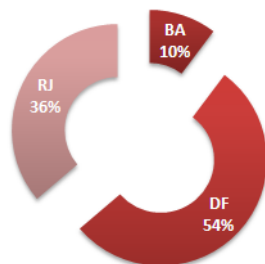
Praça	Empreendimento	Padrão	VGV JFE (R\$ mil)
RJ	PAVUNA - FASE 1	Baixa Renda	12.600
RJ	PAVUNA - FASE 2	Baixa Renda	13.200
RJ	PAVUNA - FASE 3	Baixa Renda	13.500
RJ	BRISA DO VALE - FASE 2	Baixa Renda	28.320
RJ	M3	Média Renda	24.000
RJ	SOARES CALDEIRA - MADUREIRA	Comercial	62.615
DF	NOROESTE - QUADRA 311 PROJ E - ATRIUM D'ARGENT	Alta Renda	65.000
DF	NOROESTE - QD 311 PROJ D - ATRIUM D'OR	Alta Renda	65.000
DF	NOROESTE - QUADRA 311 PROJ C - ATRIUM PLATINE	Alta Renda	65.000
RJ	POSTO SHELL - JARDIM BOTÂNICO - TOUCH	Comercial	74.000
DF	NOROESTE - QD 307 PROJ C - OPP 1 - Due Murano	Alta Renda	16.250
DF	NOROESTE - QD 307 PROJ D - OPP 2 - Due Capri	Alta Renda	16.250
BA	LADEIRA DO ACUPE - Salvador	Média/Alta	21.670
BA	T. DA CIDADE (JARDIM DO HORTO) - Le Quartier Salvador	Média/Alta	79.728
RJ	CORPORATE TIJUCA - Enaldo Cravo Peixoto - Prefeitura	Comercial	43.000
RJ	PETRÓPOLIS - Washington Luiz	Média Renda	36.610
DF	SCES trecho 4, lote 4 (Lago Sul)	Alta Renda	87.904
DF	NOROESTE - Quadra 310 Projecao D	Alta Renda	70.920
DF	CNB 06 - Lotes 4, 5, 7, 8, 9, 10 e 11 - TAGUATINGA	Média Renda	81.938
RJ	PARQUE DE DIVERSÕES - COMERCIAL TAQUARA	Comercial	48.809
DF	Asa Norte - SQN 402 Proj 6	Residencial	35.210
DF	Asa Norte - SQN 703 Proj 13	Residencial	10.220
DF	Asa Norte - SQN 703 Proj 15	Residencial	13.020
<b>Total</b>			<b>984.763</b>



A distribuição aproximada do valor deste banco de terrenos é de **36%** situados no Estado do Rio de Janeiro, **54%** em Brasília e **10%** na Bahia.

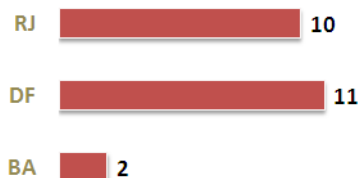
#### Composição Landbank

% de VGV



#### Composição Landbank

em número de empreendimentos



Aproximadamente **63%** 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.

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

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	jun/11
Le Quartier Residence	Rio de Janeiro/RJ	26.750	ago/11
Option	Rio de Janeiro/RJ	2.770	jun/11
Máximo	Rio de Janeiro/RJ	35.900	jun/11
Copacabana Vert	Rio de Janeiro/RJ	3.140	ago/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	jun/12
Golden Tree	Rio de Janeiro/RJ	20.600	abr/12
Fusion Work & Live	Brasília/DF	35.619	nov/12
Le Quartier Vert	Rio de Janeiro/RJ	19.437	jan/12
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	jul/11
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>386.820</b>	



## Shopping

### 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, 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 76% de sua ABL locada.

### 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.

Na parte comercial, temos recebido diversas consultas e propostas de interessados, que corresponderiam a cerca de 85% da ABL do shopping, número que é bastante satisfatório para a indústria nesta fase do desenvolvimento do empreendimento.

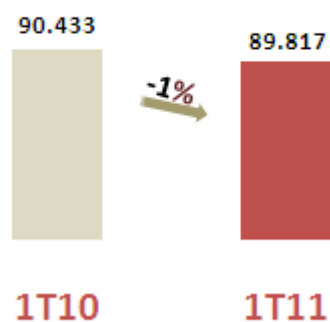
## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA LÍQUIDA

No primeiro trimestre de 2011, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 89.817**, registrando um resultado semelhante ao primeiro trimestre de 2010 (**R\$ 90.433**).

#### Receita Líquida

em R\$ Mil

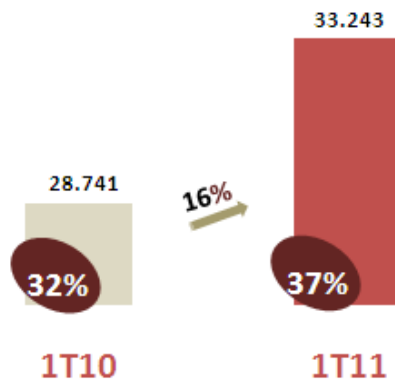


### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

Em 2011, a Companhia apresentou um aumento de **16%**, apresentando um Lucro Bruto de **R\$ 33.243**. No período, a Margem Bruta da companhia registrou **37%**.

#### Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %





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

No 1T11, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram R\$ 20.084, um aumento de 49% se compararmos os R\$ 13.451 apresentados em 2010.

## EBITDA E MARGEM EBITDA

No 1T11, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 16.363**, redução de **23%** em comparação ao representado em 2010. A margem EBITDA da Companhia foi de **18%**.

EBTIDA (R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Receita Líquida	89.817	90.433	-1%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(56.574)	(61.692)	-8%
Lucro Bruto	33.243	28.741	16%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(19.952)	(8.397)	138%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.291	20.344	-35%
Depreciação	128	95	35%
<b>EBITDA</b>	<b>13.419</b>	<b>20.439</b>	<b>-34%</b>
Custo de Empréstimo	2.944	918	221%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>16.363</b>	<b>21.357</b>	<b>-23%</b>
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	<b>18%</b>	<b>24%</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 prejuízo financeiro líquido refletido das demonstrações do primeiro trimestre de 2011 diminuiu cerca de **20%** em relação ao ano anterior (**R\$3.327** contra **R\$ 4.156**).

## RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no 1T11, lucro líquido de **R\$ 4.097**, redução de 62% em comparação ao resultado apurado no mesmo período do ano anterior.



## BALANÇO PATRIMONIAL

### CONTAS A RECEBER

No 1T11, a Companhia apresentou variação de **-14%** das contas a receber em relação ao ano passado. As contas a receber em 31/03/2011 encerraram com montante de **R\$ 499.117**, contra os **R\$ 578.882** registrados em 2010, conforme o quadro abaixo:

	1T11	4T10	1T11 x 4T10
<b>Clientes</b>			
<i>Curto prazo</i>	259.151	348.812	-26%
<i>Longo prazo</i>	239.966	230.070	4%
<b>Total</b>	<b>499.117</b>	<b>578.882</b>	<b>-14%</b>

### IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

O saldo de imóveis a comercializar da Companhia, que inclui terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento, unidades prontas e encargos financeiros atribuídos aos ativos qualificáveis, encerrou o primeiro trimestre de 2011 com estoque de **R\$ 301.385**, 16% maior ao apresentado em 2010.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado, pelo custo histórico, em 31 de março de 2011 conforme inserido no balanço patrimonial:

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (R\$ Mil)	1T11	4T10	1T11 x 4T10
<i>Unidades prontas</i>	9.300	8.744	-100%
<i>Construções em andamento</i>	51.906	56.424	-100%
<i>Terrenos</i>	234.704	189.074	-95%
<i>Encargos financeiros</i>	5.475	4.660	1014%
<b>TOTAL</b>	<b>301.385</b>	<b>258.902</b>	<b>16%</b>
<i>Curto Prazo</i>	294.798	243.943	21%
<i>Longo Prazo</i>	6.587	14.959	-56%
<b>TOTAL</b>	<b>301.385</b>	<b>258.902</b>	<b>16%</b>



## ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	1T11	4T10	1T11 x 4T10
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	275.734	312.171	-12%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	214.345	219.919	-3%
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	490.079	532.090	-8%
Disponibilidades	169.661	118.773	43%
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	320.418	413.317	-22%
<b>DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	0,89	1,29	-31%

No primeiro trimestre de 2011, a Companhia pode demonstrar o início do processo de alongamento do endividamento, reduzindo em 12% o saldo da conta “Empréstimos e Financiamentos” alocados no curto prazo com relação ao ano de 2010.

Diante desse processo, a Companhia demonstrou também uma redução do endividamento total, equalizando nossa estrutura de capital em 0,89 a relação Dívida Líquida/Patrimônio (ex-Participação de Não Controladores).

Em 23 de março de 2011, o Conselho de Administração deliberou sobre debêntures de primeira emissão da João Fortes, sendo emitidas 100 debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais). Os recursos obtidos com a emissão serão utilizados para o alongamento do perfil de dívidas, mediante a liquidação e/ou amortização de operações de financiamento de curto prazo celebradas pela Companhia. Os efeitos no perfil do endividamento referentes à captação não foram registradas nessas demonstrações.

## 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, 2010 e 2011.

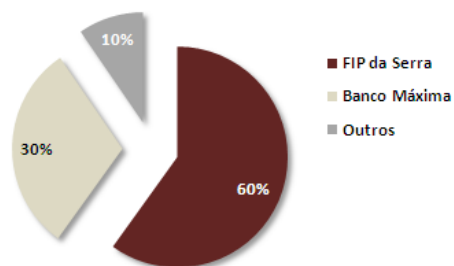
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.



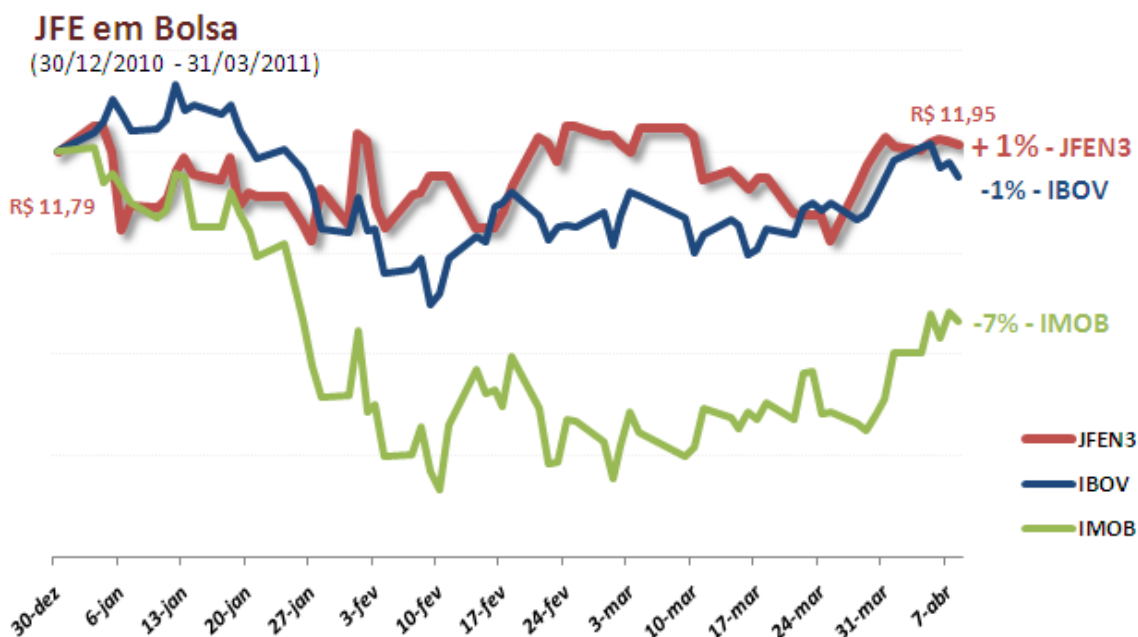
## COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A composição acionária da João Fortes em 31 de março de 2011 era a seguinte:

**Composição Acionária**  
31.03.2011



Desempenho em bolsa de valores no trimestre:



No 1T11, 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 +1% nesse período.



## RESULTADOS

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	89.817	90.433	-1%
<i>Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos</i>	(56.574)	(61.692)	-8%
Lucro Bruto	33.243	28.741	16%
Despesas/Receitas Operacionais	(19.952)	(8.397)	138%
<i>Despesas com Vendas</i>	(5.578)	(4.105)	36%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(14.506)	(9.346)	55%
<i>Outras Receitas operacionais</i>	132	5.054	
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.291	20.344	-35%
Resultado Financeiro Líquido	(3.327)	(4.156)	-20%
<i>Receitas Financeiras</i>	8.696	2.754	216%
<i>Despesas Financeiras</i>	(12.023)	(6.910)	74%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.964	16.188	-38%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(6.573)	(5.518)	19%
<i>Corrente</i>	(8.366)	(2.370)	253%
<i>Diferido</i>	1.793	(3.148)	-157%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	3.391	10.670	-68%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	4.097	10.999	-63%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	(706)	(329)	
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,03	0,11	-68%


**BALANÇO PATRIMONIAL**

<b>ATIVO</b>	<b>1T11</b>	<b>4T10</b>	<b>1T11 x 4T10</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>774.192</b>	<b>744.035</b>	<b>4%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	169.661	118.773	43%
Aplicações financeiras	-	4.245	
Contas a receber	259.151	348.812	-26%
Contas a receber - alienação de investimento	-	1.126	-100%
Imóveis a comercializar	294.798	243.943	21%
Impostos a recuperar	5.860	5.835	0%
Outras contas a receber	44.722	21.301	110%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>470.731</b>	<b>460.639</b>	<b>2%</b>
Contas a receber	239.966	230.070	4%
Imóveis a comercializar	6.587	14.959	-56%
Contas a receber - alienação de investimento	9.987	73.087	-86%
Aplicações financeiras	-	25.497	-100%
Créditos com pessoas ligadas	49.045	28.858	70%
Outros	28.283	18.307	54%
Investimentos	73.604	2.375	2999%
Propriedades para investimento	51.168	55.900	-8%
Imobilizado	8.078	7.194	12%
Intangível	4.013	4.392	-9%
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>1.244.923</b>	<b>1.204.674</b>	<b>3%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>1T11</b>	<b>4T10</b>	<b>1T11 x 4T10</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>442.857</b>	<b>445.449</b>	<b>-1%</b>
Empréstimos e Financiamentos	275.734	312.171	-12%
Fornecedores	6.509	7.254	-10%
Obrigações para compra de imóveis	56.894	48.316	18%
Adiantamento de clientes	7.072	-	
Salários e encargos sociais	4.897	661	641%
Tributos a pagar	23.340	16.833	39%
Provisões	4.380	8.545	-49%
Dividendos a pagar	17.378	13.826	26%
Outros	46.653	37.843	23%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>426.239</b>	<b>426.092</b>	<b>0%</b>
Empréstimos e Financiamentos	214.345	219.919	-3%
Obrigações para compra de imóveis	35.752	66.655	-46%
Adiantamento de clientes	126.588	88.232	
Provisões	4.547	4.726	-4%
Obrigações Tributárias	33.643	38.840	-13%
Outros	11.364	7.720	47%
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>375.827</b>	<b>333.133</b>	<b>13%</b>
<b>Patrimônio líquido dos acionistas</b>	<b>358.219</b>	<b>319.607</b>	
Capital Social Realizado	274.682	274.682	0%
Reserva de Capital	34.515	537	6327%
Reservas de Reavaliação			
Reserva de Lucros	3.449	44.388	-92%
Lucros Acumulados	45.573	-	
<b>Patrimônio dos não controladores</b>	<b>17.608</b>	<b>13.526</b>	<b>30%</b>
<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>1.244.923</b>	<b>1.204.674</b>	<b>3%</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 qual 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.

**VG** – 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)