

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 5 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 7 |
|--------------------------------|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011 | 9 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração do Valor Adicionado | 10 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 11 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 12 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 14 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 16 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 17 |
|--------------------------------|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012 | 18 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011 | 19 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração do Valor Adicionado | 20 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 21 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 45 |
|--------------------|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 86 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Trimestre Atual 30/09/2012 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 136.800.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 136.800.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 0 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 0 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 1.767.629 | 1.379.124 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 501.336 | 392.017 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 44.788 | 50.166 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 23.320 | 48.931 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo | 23.320 | 48.931 |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação | 23.320 | 48.931 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 234.989 | 216.779 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 174.476 | 189.238 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 60.513 | 27.541 |
| 1.01.03.02.01 | Outras contas a receber | 1.222 | 2.420 |
| 1.01.03.02.02 | Dividendos a receber | 32.147 | 0 |
| 1.01.03.02.20 | Outros | 27.144 | 25.121 |
| 1.01.04 | Estoques | 186.385 | 64.389 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 7.368 | 8.525 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 7.368 | 8.525 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 4.486 | 3.227 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.266.293 | 987.107 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 346.764 | 241.040 |
| 1.02.01.03 | Contas a Receber | 95.396 | 87.678 |
| 1.02.01.03.01 | Clientes | 92.596 | 80.715 |
| 1.02.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 2.800 | 6.963 |
| 1.02.01.04 | Estoques | 595 | 3.606 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 204.769 | 117.418 |
| 1.02.01.08.02 | Créditos com Controladas | 105.746 | 72.123 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 99.023 | 45.295 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 46.004 | 32.338 |
| 1.02.01.09.03 | Outros Ativos | 46.004 | 32.338 |
| 1.02.02 | Investimentos | 914.643 | 741.630 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 914.643 | 741.630 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 914.643 | 741.630 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 3.093 | 3.113 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 3.093 | 3.113 |
| 1.02.04 | Intangível | 1.793 | 1.324 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 1.793 | 1.324 |
| 1.02.04.01.02 | Softwares | 1.793 | 1.324 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 1.767.629 | 1.379.124 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 737.208 | 572.960 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 6.951 | 4.222 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 6.951 | 4.222 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 5.667 | 3.509 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 5.667 | 3.509 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 5.380 | 9.002 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 5.380 | 9.002 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 149 | 3.525 |
| 2.01.03.01.02 | Outras Obrigações Federais | 5.231 | 5.477 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 542.728 | 394.250 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 509.475 | 394.250 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 479.094 | 394.250 |
| 2.01.04.01.02 | Em Moeda Estrangeira | 30.381 | 0 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 33.253 | 0 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 175.147 | 154.132 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 149.712 | 105.353 |
| 2.01.05.01.02 | Débitos com Controladas | 149.712 | 105.353 |
| 2.01.05.02 | Outros | 25.435 | 48.779 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 468 | 16.225 |
| 2.01.05.02.04 | Obrigações por Aquisição de Imóveis | 13.806 | 8.959 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de clientes | 4.252 | 12.213 |
| 2.01.05.02.10 | Outras Obrigações | 6.909 | 11.382 |
| 2.01.06 | Provisões | 1.335 | 7.845 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 188 | 6.670 |
| 2.01.06.01.05 | Provisões para Participação nos Resultados | 188 | 6.670 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 1.147 | 1.175 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 1.147 | 1.175 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 435.829 | 415.163 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 265.868 | 357.678 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 199.919 | 258.621 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 169.538 | 158.295 |
| 2.02.01.01.02 | Em Moeda Estrangeira | 30.381 | 100.326 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 65.949 | 99.057 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 128.662 | 21.958 |
| 2.02.02.02 | Outros | 128.662 | 21.958 |
| 2.02.02.02.03 | Obrigações por Aquisição de Imóveis | 104.271 | 2.975 |
| 2.02.02.02.04 | Adiantamento de Cliente | 13.460 | 10.973 |
| 2.02.02.02.06 | Obrigações por Aquisições de Participação Societária | 6.427 | 6.047 |
| 2.02.02.02.09 | Outras Obrigações | 2.697 | 0 |
| 2.02.02.02.10 | Obrigações fiscais | 1.807 | 1.963 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 15.866 | 13.364 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 15.866 | 13.364 |
| 2.02.03.01.01 | Outras Obrigações Federais | 3.896 | 10.122 |
| 2.02.03.01.02 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 11.970 | 3.242 |
| 2.02.04 | Provisões | 25.433 | 22.163 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 2.647 | 1.475 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 1.975 | 1.034 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 672 | 441 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 22.786 | 20.688 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 2.324 | 2.175 |
| 2.02.04.02.04 | Provisão para Passivo a Descoberto | 20.462 | 18.513 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 594.592 | 391.001 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 509.669 | 275.220 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 13.589 | 20.538 |
| 2.03.02.07 | Instrumentos Patrimoniais a Emitir | 13.589 | 20.538 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 95.243 | 95.243 |
| 2.03.04.04 | Reserva de Lucros a Realizar | 95.243 | 95.243 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -23.909 | 0 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 49.336 | 117.158 | 45.955 | 156.726 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -49.534 | -104.107 | -39.846 | -115.265 |
| 3.03 | Resultado Bruto | -198 | 13.051 | 6.109 | 41.461 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 1.132 | -20.349 | -5.015 | -23.673 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -2.804 | -9.584 | -7.162 | -14.238 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -12.461 | -47.260 | -11.837 | -45.532 |
| 3.04.02.01 | Despesas administrativas diversas | -11.644 | -38.147 | -11.044 | -35.089 |
| 3.04.02.02 | Honorários da administração | -817 | -9.113 | -793 | -10.443 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 60 | 312 | 981 | 1.402 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -261 | -819 | 0 | -569 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 16.598 | 37.002 | 13.003 | 35.264 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 934 | -7.298 | 1.094 | 17.788 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 8.985 | -15.542 | -4.664 | -7.751 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 14.937 | 24.499 | 4.546 | 19.223 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -5.952 | -40.041 | -9.210 | -26.974 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 9.919 | -22.840 | -3.570 | 10.037 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -627 | -1.069 | 8.135 | 3.863 |
| 3.08.01 | Corrente | -146 | -415 | 3.066 | -215 |
| 3.08.02 | Diferido | -481 | -654 | 5.069 | 4.078 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 9.292 | -23.909 | 4.565 | 13.900 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 9.292 | -23.909 | 4.565 | 13.900 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,08153 | 0,22793 | 0,04565 | 0,13900 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 0,08153 | 0,22793 | 0,04565 | 0,13900 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 9.292 | -23.909 | 4.565 | 13.900 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 9.292 | -23.909 | 4.565 | 13.900 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -141.213 | -67.973 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -41.729 | 5.814 |
| 6.01.01.01 | Lucro Líquido do exercício | -23.909 | 13.900 |
| 6.01.01.02 | Resultado de equivalência patrimonial | -37.002 | -35.264 |
| 6.01.01.03 | Juros e encargos financeiros não realizados | 16.639 | 27.481 |
| 6.01.01.04 | Impostos e contribuições diferidos | 654 | -4.078 |
| 6.01.01.05 | Depreciação e amortização | 596 | 403 |
| 6.01.01.06 | Provisão para contingências | 1.293 | 3.372 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -99.484 | -73.787 |
| 6.01.02.01 | Clientes | 2.881 | 34.941 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar | -10.336 | -22.195 |
| 6.01.02.03 | Demais contas a receber | -108.419 | -95.280 |
| 6.01.02.04 | Gastos com vendas a apropriar | -1.259 | -3.085 |
| 6.01.02.05 | Obrigações por compra de imóveis | -2.506 | 10.246 |
| 6.01.02.06 | Impostos e contribuições | -1.774 | -4.138 |
| 6.01.02.07 | Contingências | -6.482 | -10.376 |
| 6.01.02.08 | Fornecedores | 2.158 | 2.240 |
| 6.01.02.09 | Adiantamentos de clientes | -5.474 | 8.686 |
| 6.01.02.10 | Salários, encargos e provisões p/ bônus | 2.729 | 5.273 |
| 6.01.02.11 | Demais contas a pagar | 28.998 | -99 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -131.694 | -100.523 |
| 6.02.01 | Aquisição ativo imobilizado e diferido | -1.045 | 643 |
| 6.02.02 | Aumento dos investimentos | -224.282 | -172.840 |
| 6.02.03 | Parcela rec. na alienação de part. em invest. | 5.361 | 64.931 |
| 6.02.04 | Dividendos | 88.272 | 6.743 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 267.529 | 75.546 |
| 6.03.01 | Transação de capital de sócio | 227.500 | 20.538 |
| 6.03.02 | Acréscimo empréstimos e financiamentos | 282.471 | 277.463 |
| 6.03.03 | Amortização empréstimos e financiamentos | -242.442 | -222.455 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -5.378 | -92.950 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 50.166 | 97.765 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 44.788 | 4.815 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 275.220 | 20.538 | 95.243 | 0 | 0 | 391.001 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 275.220 | 20.538 | 95.243 | 0 | 0 | 391.001 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 234.449 | -6.949 | 0 | 0 | 0 | 227.500 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 234.449 | -6.949 | 0 | 0 | 0 | 227.500 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -23.909 | 0 | -23.909 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -23.909 | 0 | -23.909 |
| 5.07 | Saldos Finais | 509.669 | 13.589 | 95.243 | -23.909 | 0 | 594.592 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 274.682 | 537 | 44.388 | 0 | 0 | 319.607 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 274.682 | 537 | 44.388 | 0 | 0 | 319.607 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 537 | 20.001 | 0 | 0 | 0 | 20.538 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 537 | -537 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.08 | Capital a integralizar | 0 | 20.538 | 0 | 0 | 0 | 20.538 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 13.900 | 0 | 13.900 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 13.900 | 0 | 13.900 |
| 5.07 | Saldos Finais | 275.219 | 20.538 | 44.388 | 13.900 | 0 | 354.045 |

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 124.292 | 164.711 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 123.980 | 163.309 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 312 | 1.402 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -117.645 | -138.901 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -88.555 | -107.083 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -26.978 | -27.877 |
| 7.02.03 | Perda/Recuperação de Valores Ativos | -819 | -569 |
| 7.02.04 | Outros | -1.293 | -3.372 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 6.647 | 25.810 |
| 7.04 | Retenções | -596 | -403 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -596 | -403 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 6.051 | 25.407 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 61.501 | 54.487 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 37.002 | 35.264 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 24.499 | 19.223 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 67.552 | 79.894 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 67.552 | 79.894 |
| 7.08.01 | Pessoal | 42.279 | 35.107 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 33.166 | 24.664 |
| 7.08.01.04 | Outros | 9.113 | 10.443 |
| 7.08.01.04.01 | Honorários da diretoria | 9.113 | 10.443 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 7.891 | 2.720 |
| 7.08.02.01 | Federais | 7.873 | 2.146 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 0 | 574 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 18 | 0 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 41.291 | 28.167 |
| 7.08.03.01 | Juros | 40.041 | 26.974 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 1.250 | 1.193 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -23.909 | 13.900 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -23.909 | 13.900 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 2.167.588 | 1.801.495 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 1.456.387 | 1.022.088 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 65.405 | 62.887 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 23.320 | 48.931 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo | 23.320 | 48.931 |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação | 23.320 | 48.931 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 625.102 | 455.849 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 623.880 | 453.429 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 1.222 | 2.420 |
| 1.01.04 | Estoques | 647.530 | 384.944 |
| 1.01.06 | Tributos a Recuperar | 10.458 | 12.961 |
| 1.01.06.01 | Tributos Correntes a Recuperar | 10.458 | 12.961 |
| 1.01.07 | Despesas Antecipadas | 26.357 | 17.394 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 58.215 | 39.122 |
| 1.01.08.03 | Outros | 58.215 | 39.122 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 711.201 | 779.407 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 390.619 | 493.659 |
| 1.02.01.03 | Contas a Receber | 234.348 | 346.282 |
| 1.02.01.03.01 | Clientes | 231.446 | 339.319 |
| 1.02.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 2.902 | 6.963 |
| 1.02.01.04 | Estoques | 37.386 | 86.879 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 111.690 | 56.081 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 0 | 56.081 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 7.195 | 4.417 |
| 1.02.01.09.03 | Outros Ativos | 7.195 | 4.417 |
| 1.02.02 | Investimentos | 258.858 | 213.049 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 27.673 | 25.358 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 27.673 | 25.358 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 231.185 | 187.691 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 5.559 | 7.815 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 5.559 | 7.815 |
| 1.02.04 | Intangível | 56.165 | 64.884 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 52.954 | 61.673 |
| 1.02.04.01.02 | Softwares | 1.954 | 1.426 |
| 1.02.04.01.03 | Projetos | 51.000 | 60.247 |
| 1.02.04.02 | Goodwill | 3.211 | 3.211 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 2.167.588 | 1.801.495 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 797.082 | 640.022 |
| 2.01.01 | Obrigações Sociais e Trabalhistas | 8.897 | 5.092 |
| 2.01.01.02 | Obrigações Trabalhistas | 8.897 | 5.092 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 21.485 | 37.448 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 21.485 | 37.448 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 16.257 | 19.823 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 16.257 | 19.823 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 4.197 | 7.904 |
| 2.01.03.01.02 | Outras Obrigações Federais | 12.060 | 11.919 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 661.792 | 427.684 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 628.539 | 427.684 |
| 2.01.04.01.01 | Em Moeda Nacional | 598.158 | 427.684 |
| 2.01.04.01.02 | Em Moeda Estrangeira | 30.381 | 0 |
| 2.01.04.02 | Debêntures | 33.253 | 0 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 87.316 | 142.130 |
| 2.01.05.02 | Outros | 87.316 | 142.130 |
| 2.01.05.02.01 | Dividendos e JCP a Pagar | 0 | 963 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 1.046 | 15.841 |
| 2.01.05.02.04 | Obrigações por Aquisição de Imóveis | 52.743 | 45.385 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de Clientes | 17.937 | 52.952 |
| 2.01.05.02.07 | Obrigações por aquisição de part. societária | 391 | 0 |
| 2.01.05.02.10 | Outras Obrigações | 15.199 | 26.989 |
| 2.01.06 | Provisões | 1.335 | 7.845 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 188 | 6.670 |
| 2.01.06.01.05 | Provisões para Participação nos Resultados | 188 | 6.670 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 1.147 | 1.175 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 1.147 | 1.175 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 696.429 | 733.207 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 300.841 | 434.409 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 234.892 | 335.352 |
| 2.02.01.01.01 | Em Moeda Nacional | 204.511 | 235.026 |
| 2.02.01.01.02 | Em Moeda Estrangeira | 30.381 | 100.326 |
| 2.02.01.02 | Debêntures | 65.949 | 99.057 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 310.286 | 220.522 |
| 2.02.02.02 | Outros | 310.286 | 220.522 |
| 2.02.02.02.03 | Obrigações por Aquisição de Imóveis | 152.652 | 59.855 |
| 2.02.02.02.04 | Adiantamento de Clientes | 118.523 | 124.531 |
| 2.02.02.02.06 | Obrigações por aquisição de Part. Societária | 6.427 | 7.507 |
| 2.02.02.02.09 | Outras Obrigações | 30.877 | 26.666 |
| 2.02.02.02.10 | Obrigações Fiscais | 1.807 | 1.963 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 77.447 | 73.228 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 77.447 | 73.228 |
| 2.02.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social | 48.777 | 47.448 |
| 2.02.03.01.02 | Outras Obrigações Federais | 28.670 | 25.780 |
| 2.02.04 | Provisões | 7.855 | 5.048 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2012 | Exercício Anterior 31/12/2011 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 5.520 | 2.862 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 1.975 | 1.034 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 3.545 | 1.828 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 2.335 | 2.186 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 2.335 | 2.186 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 674.077 | 428.266 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 509.669 | 275.220 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 13.589 | 20.538 |
| 2.03.02.08 | Instrumentos Patrimoniais a Emitir | 13.589 | 20.538 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 95.243 | 95.243 |
| 2.03.04.01 | Reserva Legal | 2.911 | 2.911 |
| 2.03.04.05 | Reserva de Retenção de Lucros | 92.332 | 92.332 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -23.909 | 0 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 79.485 | 37.265 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 162.481 | 431.030 | 121.430 | 354.992 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -144.633 | -355.524 | -94.793 | -255.896 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 17.848 | 75.506 | 26.637 | 99.096 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -39.721 | -113.335 | -22.178 | -72.692 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -15.260 | -38.836 | -13.023 | -27.624 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -17.627 | -61.901 | -18.017 | -53.876 |
| 3.04.02.01 | Despesas administrativas diversas | -16.720 | -52.330 | -16.988 | -43.197 |
| 3.04.02.02 | Honorários da administração | -907 | -9.571 | -1.029 | -10.679 |
| 3.04.03 | Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos | 0 | 0 | 6.411 | 7.085 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 356 | 3.094 | 0 | 0 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -6.621 | -14.460 | -2.452 | -3.021 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -569 | -1.232 | 4.903 | 4.744 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -21.873 | -37.829 | 4.459 | 26.404 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 32.207 | 23.931 | -6.970 | -7.460 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 18.291 | 29.601 | 5.642 | 19.281 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | 13.916 | -5.670 | -12.612 | -26.741 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 10.334 | -13.898 | -2.511 | 18.944 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -4.992 | -13.961 | 7.179 | -3.288 |
| 3.08.01 | Corrente | -3.572 | -11.280 | 5.004 | -5.552 |
| 3.08.02 | Diferido | -1.420 | -2.681 | 2.175 | 2.264 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 5.342 | -27.859 | 4.668 | 15.656 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 5.342 | -27.859 | 4.668 | 15.656 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 9.292 | -23.909 | 4.565 | 13.900 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -3.950 | -3.950 | 103 | 1.756 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 0,04687 | 0,26559 | 0,04668 | 0,15656 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|----------------------------|---------------------------|--|---|--|--|
| 3.99.02.01 | ON | 0,04687 | 0,26559 | 0,04668 | 0,15656 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|---|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 5.342 | -27.859 | 4.668 | 15.656 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 5.342 | -27.859 | 4.668 | 15.656 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 9.292 | -23.909 | 4.565 | 13.900 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -3.950 | -3.950 | 103 | 1.756 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -277.763 | -160.094 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -3.821 | 38.909 |
| 6.01.01.01 | Lucro líquido do exercício | -27.859 | 13.900 |
| 6.01.01.02 | Resultado de equivalência patrimonial | 1.232 | -4.744 |
| 6.01.01.03 | Juros e encargos financeiros não realizados | 16.236 | 28.627 |
| 6.01.01.04 | Impostos e contribuições diferidos | 2.681 | -2.264 |
| 6.01.01.05 | Depreciação e amortização | 716 | 453 |
| 6.01.01.06 | Provisão para contingências | 3.173 | 2.937 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -273.942 | -199.003 |
| 6.01.02.01 | Clientes | -62.578 | -64.441 |
| 6.01.02.02 | Imóveis a comercializar | -104.444 | -124.177 |
| 6.01.02.03 | Demais contas a receber | -49.366 | -85.574 |
| 6.01.02.04 | Gastos com vendas a apropriar | -8.963 | -14.731 |
| 6.01.02.05 | Obrigações por compra de imóveis | -8.494 | 25.418 |
| 6.01.02.06 | Impostos e contribuições | -2.028 | 27.941 |
| 6.01.02.07 | Contingências | -6.876 | -2.337 |
| 6.01.02.08 | Fornecedores | -15.963 | 11.345 |
| 6.01.02.09 | Adiantamentos de clientes | -41.023 | 37.757 |
| 6.01.02.10 | Salários, encargos e provisão p/bônus | 3.805 | 5.763 |
| 6.01.02.11 | Demais contas a pagar | -24.182 | -22.454 |
| 6.01.02.12 | Participação de acionistas minoritários | 46.170 | 6.487 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -31.523 | -77.889 |
| 6.02.01 | Aquisição ativo imobilizado e diferido | 10.259 | -60.794 |
| 6.02.02 | Aumento nos investimentos | -47.041 | -82.026 |
| 6.02.03 | Parcela rec. na alienação de part. em invest. | 5.259 | 64.931 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 311.804 | 141.541 |
| 6.03.01 | Transação de capital com sócio | 227.500 | 20.538 |
| 6.03.02 | Acréscimo empréstimos e financiamentos | 411.349 | 349.277 |
| 6.03.03 | Amortização empréstimos e financiamentos | -327.045 | -228.274 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 2.518 | -96.442 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 62.887 | 118.773 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 65.405 | 22.331 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 275.220 | 20.538 | 95.243 | 0 | 0 | 391.001 | 37.265 | 428.266 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 275.220 | 20.538 | 95.243 | 0 | 0 | 391.001 | 37.265 | 428.266 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 234.449 | -6.949 | 0 | 0 | 0 | 227.500 | 46.170 | 273.670 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 234.449 | -6.949 | 0 | 0 | 0 | 227.500 | 46.170 | 273.670 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -23.909 | 0 | -23.909 | -3.950 | -27.859 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -23.909 | 0 | -23.909 | -3.950 | -27.859 |
| 5.07 | Saldos Finais | 509.669 | 13.589 | 95.243 | -23.909 | 0 | 594.592 | 79.485 | 674.077 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 274.682 | 537 | 44.388 | 0 | 0 | 319.607 | 13.526 | 333.133 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 274.682 | 537 | 44.388 | 0 | 0 | 319.607 | 13.526 | 333.133 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 537 | 20.001 | 0 | 0 | 0 | 20.538 | 4.731 | 25.269 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 537 | -537 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.08 | Capital a integralizar | 0 | 20.538 | 0 | 0 | 0 | 20.538 | 4.731 | 25.269 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 13.900 | 0 | 13.900 | 1.756 | 15.656 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 13.900 | 0 | 13.900 | 1.756 | 15.656 |
| 5.07 | Saldos Finais | 275.219 | 20.538 | 44.388 | 13.900 | 0 | 354.045 | 20.013 | 374.058 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 450.301 | 379.567 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 447.207 | 372.482 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 3.094 | 7.085 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -424.711 | -298.930 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -339.823 | -246.989 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -67.255 | -45.983 |
| 7.02.03 | Perda/Recuperação de Valores Ativos | -14.460 | -3.021 |
| 7.02.04 | Outros | -3.173 | -2.937 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 25.590 | 80.637 |
| 7.04 | Retenções | -716 | -453 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -716 | -453 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 24.874 | 80.184 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 28.369 | 24.025 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -1.232 | 4.744 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 29.601 | 19.281 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 53.243 | 104.209 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 53.243 | 104.209 |
| 7.08.01 | Pessoal | 43.917 | 39.660 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 34.346 | 28.981 |
| 7.08.01.04 | Outros | 9.571 | 10.679 |
| 7.08.01.04.02 | Honorários da diretoria | 9.571 | 10.679 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 30.138 | 20.778 |
| 7.08.02.01 | Federais | 29.996 | 20.128 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 142 | 650 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 7.047 | 28.115 |
| 7.08.03.01 | Juros | 5.670 | 26.741 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 1.377 | 1.374 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -27.859 | 15.656 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -27.859 | 15.656 |

Comentário do Desempenho**JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2012**

Lucro Bruto de R\$ 17,8 milhões no 3º Trimestre de 2012 (3T12).

Receita Líquida de R\$ 162,4 milhões no 3T12.

VGV total Lançado de R\$ 140,8 milhões no 3T12.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2012 - 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 3º Trimestre de 2012.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- ✚ VGV total de Lançamentos é de **R\$ 140,8 milhões** no 3T12;
- ✚ As vendas Contratadas totalizaram **R\$ 94,0 milhões** no 3T12;
- ✚ As vendas de Lançamentos no 3º Trimestre de 2012 totalizaram **R\$ 33,0 milhões**;
- ✚ As vendas de Remanescentes no 3º Trimestre de 2012 totalizaram **R\$ 60,9 milhões**; aumento de 215% em comparação ao mesmo período de 2011;
- ✚ Receita Líquida de **R\$ 162,5 milhões** no 3º Trimestre de 2012; aumento de 34% comparado ao 3º Trimestre de 2011;
- ✚ Lucro Bruto de **R\$ 17,8 milhões** no 3º Trimestre de 2012.

Comentário da Administração



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados acionistas,

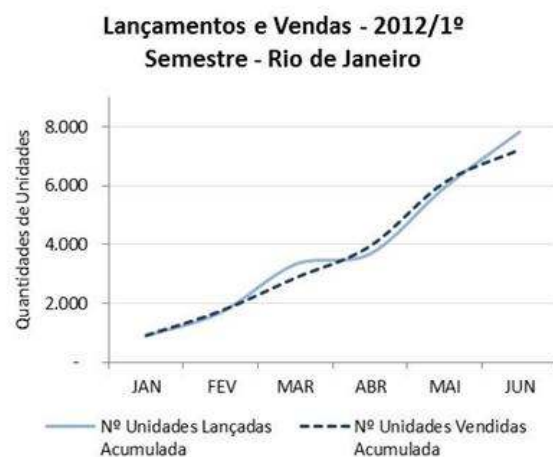
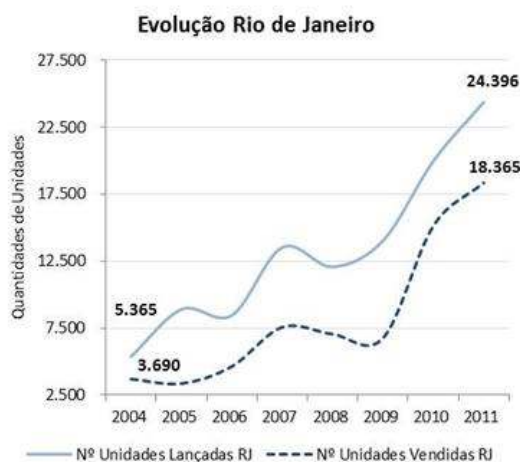
De acordo com determinações legais e estatutárias, a Administração da João Fortes Engenharia S.A torna público o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao 3º Trimestre de 2012. Os auditores independentes não revisaram informações de natureza operacional que não derivam diretamente dos sistemas contábeis (ex: Valor Geral de Vendas, Banco de terrenos, Vendas Contratadas, Lançamentos, etc.), assim como não auditaram medidas contábeis (EBITDA e Margem EBITDA).

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Tem se mostrado acertada a estratégia da João Fortes de ser uma companhia que prioriza a liquidez e rentabilidade de seus empreendimentos e não propriamente a dimensão dos mesmos. Liquidez que não afasta a ousadia de inaugurar a prática de preços em mercados e regiões com baixa oferta de produtos de qualidade.

Neste terceiro trimestre, focada nesta estratégia, a companhia lançou o empreendimento “Rosário 1”, retrofit contíguo à área portuária do Rio de Janeiro, onde está sendo desenvolvido o projeto “Porto Maravilha”. O preço médio do metro quadrado situou-se em R\$ 13.000,00 e todas as 17 lajes corporativas foram vendidas em tempo recorde.

Os quadros abaixo mostram a evolução do mercado do Rio de Janeiro nos últimos anos. Em 2004 foram 5.365 unidades lançadas das quais 3.690 vendidas. Em 2011, das 24.396 unidades lançadas, 18.385 foram vendidas. O primeiro semestre de 2012 indica clara estabilidade na relação unidades lançadas/vendidas.



Comentários do Departamento



A análise da evolução do preço do metro quadrado no Rio de Janeiro, principal praça de atuação da companhia, indica o acerto da compra de terrenos nesta cidade e neste Estado. A tabela abaixo aponta a variação do metro quadrado em algumas regiões, dentre as quais a João Fortes fez ou ainda fará lançamentos. Itaguaí é um exemplo. Outro é Vila Isabel, bairro onde não se tem um lançamento de porte há pelo menos cinco anos. Lá a João Fortes lançará o empreendimento “Vila Rosa” ainda antes do final do ano.

| Regiões com Maior Valorização | | | |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Região | Valor m ² em Jan/10 | Valor m ² em Set/12 | Valorização |
| Itaguaí | 1.343,10 | 5.800,00 | 332% |
| Itaboraí | 1.020,00 | 4.269,30 | 319% |
| Leblon | 12.726,00 | 39.391,40 | 210% |
| Ipanema | 10.708,90 | 32.653,40 | 205% |
| Gávea | 10.817,50 | 32.539,20 | 201% |
| Tijuca | 2.586,00 | 7.611,70 | 194% |
| lagoa | 12.645,60 | 36.088,40 | 185% |
| Vila Isabel | 2.258,30 | 5.335,00 | 136% |
| Laranjeiras | 5.439,24 | 11.822,84 | 117% |
| Cosme Velho | 5.739,40 | 12.420,00 | 116% |

Seguindo esta tendência, na análise de seus negócios a João Fortes prioriza projetos que permitam maiores rentabilidade e produtividade. E ainda que a companhia não tenha conseguido lançar o que havia projetado neste terceiro trimestre, as perspectivas para o final de 2012 e o primeiro semestre de 2013 são muito promissoras e consistentes.

É exemplo disso o empreendimento “Mansão Wildberger” localizado em Salvador, no conhecido e valorizado Corredor da Vitória. Depois de longa negociação, lançaremos o empreendimento no primeiro trimestre de 2013, sendo certo que o VGV supera os R\$ 500 milhões (R\$ 200 milhões – João Fortes).

Ainda para este ano, temos previstos seis lançamentos.

Mesmo que os desafios sejam grandes e os obstáculos cada vez maiores neste mercado em que os riscos são elevados, a João Fortes está confiante no desenvolvimento e crescimento de seus negócios.

As taxas de juros reais nunca estiveram tão baixas e há crédito habitacional de longo prazo disponível para atender o déficit de moradias.

O apoio e a confiança de nossos acionistas, que nunca nos faltaram, serão imprescindíveis para que a João Fortes mantenha o foco na rentabilidade de seus empreendimentos e na satisfação de seus clientes.

Atenciosamente,
Administração da João Fortes.

Comentário da Administração



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

| DADOS OPERACIONAIS | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|---|---------|--------|-------------|
| Nº empreendimentos Lançados | 2 | - | - |
| Nº de Unidades Lançadas | 178 | - | - |
| VGV dos Lançamentos (R\$ Mil) | 140.789 | - | - |
| VGV dos Lançamentos - parte JFE/IPP (R\$ Mil) | 96.743 | - | - |
| Valor Referente a Permutas (R\$ Mil) | 23.678 | - | - |
| Área Privativa Total Lançada (m ²) | 15.052 | - | - |
| Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil) | 791 | - | - |
| Vendas de Lançamentos - parte JFE/IPP (R\$ Mil) | 33.079 | 34.860 | -5% |
| Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil) | 60.948 | 19.354 | 215% |
| Vendas Contratadas - parte JFE/IPP (R\$ Mil) | 94.027 | 54.214 | 73% |
| Vendas Contratadas (unidades) | 243 | 428 | -43% |

| DADOS FINANCEIROS | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|------------------------------------|---------|---------|-------------|
| Receita Líquida (R\$ Mil) | 162.481 | 121.430 | 34% |
| Lucro Bruto (R\$ Mil) | 17.848 | 26.637 | -33% |
| Margem Bruta (%) | 11% | 16% | -33% |
| EBITDA (R\$ Mil) | -22.132 | 4.304 | -614% |
| Margem EBITDA (%) | -14% | 3% | -614% |
| Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil) | 9.292 | 4.565 | 104% |
| Margem Líquida (%) | 6% | 4% | 52% |
| Lucro (prejuízo) por Ação | 0,0469 | 0,0467 | 0% |

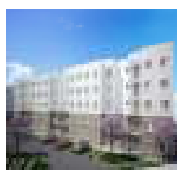
Comentário de Desempenho



LANÇAMENTOS

No 3º Trimestre de 2012, a João Fortes lançou dois empreendimentos com VGV total de R\$ 140,8 milhões, sendo R\$ 96,7 milhões de VGV parcela João Fortes:

1T12

**Estação Zona Norte (Condomínio Lisboa)**

| | |
|---------------|--------------------------|
| Localização | Rio de Janeiro-RJ |
| GVV (R\$ MIL) | 15.000 |
| Unidades | 120 |
| Part. JFE (%) | 30% |
| Lançamento | jan/12 |

**Quinta de Altiora**

| | |
|---------------|----------------------|
| Localização | Petrópolis-RJ |
| GVV (R\$ MIL) | 67.954 |
| Unidades | 108 |
| Part. JFE (%) | 75% |
| Lançamento | fev/12 |

**Varandas Jardim Icarai**

| | |
|---------------|-------------------|
| Localização | Niterói-RJ |
| GVV (R\$ MIL) | 27.740 |
| Unidades | 50 |
| Part. JFE (%) | 100% |
| Lançamento | fev/12 |

**Due Murano**

| | |
|---------------|--------------------|
| Localização | Brasília-DF |
| GVV (R\$ MIL) | 76.198 |
| Unidades | 180 |
| Part. JFE (%) | 25% |
| Lançamento | mar/12 |

2T12

**Brisa do Vale (2ª Fase)**

| | |
|---------------|-----------------|
| Localização | Macaé-RJ |
| GVV (R\$ MIL) | 45.872 |
| Unidades | 496 |
| Part. JFE (%) | 40% |
| Lançamento | mai/12 |

**Trend Tower Office**

| | |
|---------------|-------------------|
| Localização | Niterói-RJ |
| GVV (R\$ MIL) | 80.064 |
| Unidades | 407 |
| Part. JFE (%) | 100% |
| Lançamento | abr/12 |

3T12

**Kimberley Plain**

| | |
|---------------|----------------------|
| Localização | Taguatinga-DF |
| GVV (R\$ MIL) | 67.893 |
| Unidades | 161 |
| Part. JFE (%) | 70% |
| Lançamento | set/12 |

**Rosário 1**

| | |
|---------------|--------------------------|
| Localização | Rio de Janeiro-RJ |
| GVV (R\$ MIL) | 72.896 |
| Unidades | 17 |
| Part. JFE (%) | 100% |
| Lançamento | set/12 |

Comentários de Desempenho



VENDAS CONTRATADAS

Durante o 3º Trimestre de 2012 a João Fortes registrou um aumento de 73% em vendas contratadas, passando de R\$ 54.214 apresentados no 3º Trimestre de 2011 para **R\$ 94.027** em 2012. No trimestre, foram vendidas 243 unidades, contra as 428 unidades vendidas no 3T11.



As Vendas de Lançamentos representam uma participação de 35% do total de vendas contratadas.

As Vendas Contratadas apresentaram aumento em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo a marca de **R\$ 60.948 milhões** em 2012.

No 3T12, foi registrado VGV dos Lançamentos de **R\$ 140,8 milhões**, sendo que **52%** são relativos ao empreendimento Rosário 1 localizado no Rio de Janeiro/RJ e **48%** do empreendimento Kimberley Plain localizado em Taguatinga/DF.

Comentários do Departamento



As Vendas de Remanescentes alcançaram **R\$60.948** no 3T12, 215% maior se compararmos ao mesmo período de 2011.



Comentário da Administração



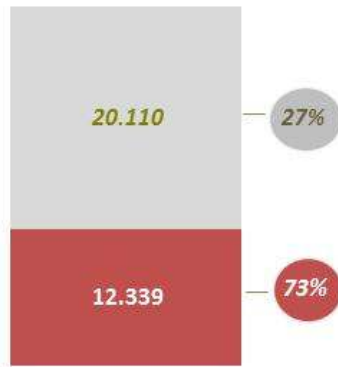
HOUSE VENDAS

Em meados de agosto de 2010, 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 181 colaboradores (CLTs, Terceirizado e Corretores Autônomos) e funciona como uma corretora própria da João Fortes, capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia.

Em 3T12 as vendas da House Vendas totalizaram R\$ 32.450 milhões, atingindo a marca de 35% das vendas contratadas da João Fortes durante o 3º Trimestre de 2012.

Evolução Vendas Contratadas

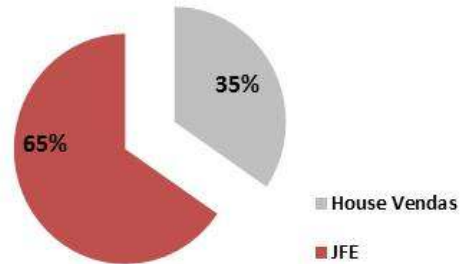
em VGV R\$ Mil



■ Vendas Lançamento ■ Vendas Remanescentes

Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



Comentários de Desempenho



VELOCIDADE DE VENDAS

No 3º trimestre de 2012 a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 17%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no terceiro trimestre de 2012 (3T12) e a soma do estoque a valor de mercado, composto pelos imóveis construídos e em construção no segundo trimestre de 2012 (2T12) e os Lançamentos efetuados no 3T12.

No 2T12 o estoque total da Companhia era de R\$ 445.069, vale ressaltar que as informações de estoque não consideram distratos, em função disso o montante está sujeito a constantes oscilações.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)

| Estoque - 31/06/2012 (A) | Lançamento em 3T12 (%JFE) (B) | (A) + (B) | Vendas 3T12 | VSO 3T12 |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------|----------------|----------|
| 445.069 | 96.743 | 541.812 | 94.027 | 17% |



BANCO DE TERRENOS

No 3º trimestre de 2012, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Banco de terrenos* total da Companhia é de **R\$ 2.695,0 milhões**.

Segue a composição do *Banco de terrenos* (% JFE) do 3º trimestre de 2012.

| Praça | Empreendimento | Padrão | VGV JFE (R\$ mil) |
|--------------|---|-------------|-------------------|
| RJ | EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 5 (MADRI) | Baixa Renda | 9.000 |
| RJ | EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 6 (BERLIM) | Baixa Renda | 12.000 |
| RJ | BRISA DO VALE - FASE 2 | Baixa Renda | 9.971 |
| RJ | M3 | Média Renda | 24.000 |
| RJ | SOARES CALDEIRA - MADUREIRA | Comercial | 74.074 |
| RJ | POSTO SHELL - JARDIM BOTÂNICO - TOUCH | Comercial | 101.476 |
| BA | T. DA CIDADE (JARDIM DO HORTO) - LE QUARTIER SALVADOR | Média Renda | 91.930 |
| DF | SCES TRECHO 4, LOTE 4 (LAGO SUL) - PORTO PARATY | Alta Renda | 87.904 |
| DF | NOROESTE - QUADRA 310 PROJECAO D - FELICITY | Alta Renda | 70.920 |
| DF | ASA NORTE - SQN 402 PROJ 6 - VOGUE DESIGN | Alta Renda | 37.800 |
| DF | ASA NORTE - SQN 703 PROJ 13 | Alta Renda | 10.197 |
| DF | ASA NORTE - SQN 703 PROJ 15 | Alta Renda | 13.073 |
| RJ | EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 1 | Comercial | 49.494 |
| RJ | EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 2 | Comercial | 24.051 |
| RJ | VISCONDE DE ABAETÉ - VILA ISABEL | Alta Renda | 38.618 |
| RJ | ITAGUAÍ - FASE 3 | Média Renda | 73.337 |
| RJ | RUA DA ALFANDEGA - CDL RIO | Comercial | 53.133 |
| RJ | JOAQUIM TÁVORA | Alta Renda | 117.136 |
| RJ | VILA DO PAN | Comercial | 86.329 |
| RJ | AMÉRICAS - QUADRA E - LOTE 5 E 6 | Média Renda | 107.694 |
| MG | GRANBERY | Com. / Res. | 121.526 |
| DF | QNN 31 ÁREA ESPECIAL A - CEILÂNDIA | Comercial | 23.829 |
| RJ | QUADRA G - LOTES 22,23 E 24 | Média Renda | 78.972 |
| RJ | RUA ALMIRANTE MARIATH, 01 | Comercial | 133.610 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 03 | Com. / Res. | 32.823 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 06 | Com. / Res. | 32.823 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 04 | Com. / Res. | 32.823 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 05 | Com. / Res. | 32.823 |
| RJ | GRANJA SANTA RITA | Média Renda | 35.381 |
| RJ | ITAIPAVA - MINISTRO ARMANDO ALENCAR COM SÃO JOSÉ | Média Renda | 60.453 |
| BA | MANSÃO WILDBERGER | Alta Renda | 184.159 |
| DF | CRNW 510 BL B LT 01 | Com. / Res. | 27.039 |
| DF | CRNW 510 BL B LT 05 | Com. / Res. | 23.428 |
| DF | CRNW 510 BL B LT 06 | Com. / Res. | 27.039 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 01 | Com. / Res. | 32.730 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 02 | Com. / Res. | 28.321 |
| DF | CRNW 511 BL A LT 07 | Com. / Res. | 32.730 |
| DF | CRNW 711 LT A | Comercial | 38.493 |
| DF | CRNW 711 LT B | Comercial | 38.493 |
| RJ | CHARITAS - MIRAGGIO | Alta Renda | 17.451 |
| RJ | KART - CABO FRIO (MEDITERRANEO RESIDENZA) | Média Renda | 29.481 |
| RJ | VILLE SOLEIL - CLUBE DA VELA | Comercial | 23.224 |
| RJ | ECO PARK - F2/2 | Média Renda | 15.454 |
| RJ | COVANCA- F1/2 | Baixa Renda | 32.908 |
| RJ | COVANCA - F2/2 | Baixa Renda | 21.939 |
| RJ | GAVIÃO PEIXOTO, 107 | Comercial | 72.543 |
| RJ | TAVARES DE MACEDO | Alta Renda | 28.038 |
| RJ | AV. 22 DE MAIO - ITOWN | Comercial | 37.589 |
| RJ | ALEX NOVELINO | Alta Renda | 73.554 |
| RJ | RUA DO CÉU | Alta Renda | 46.978 |
| RJ | CARLOS HALFELD | Alta Renda | 47.331 |
| RJ | ROBERTO SILVEIRA - PARK SQUARE | Alta Renda | 72.182 |
| RJ | FRÓES 615 | Alta Renda | 66.709 |
| Total | | | 2.695.014 |

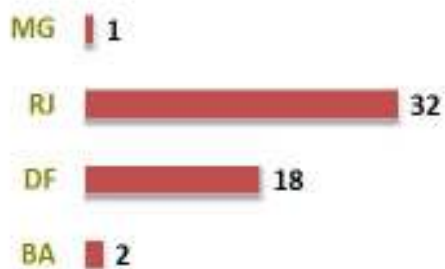
Composição do Banco de Terrenos



A distribuição aproximada do VGV JFE (R\$ mil) deste banco de terrenos é de **62%** situados no Rio de Janeiro, **23%** em Brasília, **5%** em Minas Gerais e **10%** na Bahia.

O banco de terrenos total possui **53** empreendimentos, distribuídos da seguinte forma: **32** no Rio de Janeiro, **18** em Brasília, **2** na Bahia e **1** em Minas Gerais.

Composição do Banco de Terrenos



Composição do Banco de Terrenos



Utilizamos frequentemente a permuta física para a aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno recebe uma quantidade de unidades concluídas deste empreendimento, essa estratégia não exige um desembolso antecipado, colaborando com a melhora do Fluxo de Caixa da Companhia.

OBRAS

Nossas obras estão localizadas, na sua maioria em Brasília e no Rio de Janeiro.
No momento, existem **41** obras em andamento, totalizando **844.777 m²** em construção.

Segue abaixo a relação das obras em andamento:

| OBRAS EM ANDAMENTO | LOCALIZAÇÃO | m ² | PREVISÃO DE ENTREGA |
|------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| Jardim Europa | Rio de Janeiro/RJ | 35.462 | 01/11/2012 |
| Pró - Criança | Rio de Janeiro/RJ | 7.513 | 01/11/2012 |
| Montparnasse Premier Residence | Brasília/DF | 18.319 | 01/12/2012 |
| Pret a Porter | Niterói/RJ | 12.048 | 01/01/2013 |
| Le Quartier Hotel & Boreau | Brasília/DF | 42.750 | 01/02/2013 |
| Fusion | Brasília/DF | 35.619 | 01/02/2013 |
| Vivant | Niterói/RJ | 13.399 | 01/02/2013 |
| Bangu Offices | Rio de Janeiro/RJ | 8.542 | 01/03/2013 |
| Opera Di Milano - Arnaldo Quintela | Rio de Janeiro/RJ | 13.651 | 01/04/2013 |
| Bloco E | Brasília/DF | 36.971 | 01/05/2013 |
| Thai | Rio de Janeiro/RJ | 18.311 | 01/05/2013 |
| Terrazze di Ravello | Rio de Janeiro/RJ | 4.094 | 01/06/2013 |
| Rio Marina | Itacuruçá/RJ | 25.431 | 01/06/2013 |
| Atrium D'or | Brasília/DF | 13.678 | 01/06/2013 |
| Vision | Brasília/DF | 39.390 | 01/08/2013 |
| Atrium D'Argent | Brasília/DF | 13.678 | 01/08/2013 |
| Jardins do Valqueire | Rio de Janeiro/RJ | 24.540 | 01/09/2013 |
| Le Quartier Águas Claras | Brasília/DF | 35.996 | 01/09/2013 |
| Shopping Park Lagos | Cabo Frio/RJ | 48.095 | 01/10/2013 |
| Morro do Ipiranga | Salvador/BA | 8.888 | 01/11/2013 |
| Bossa Nova | Brasília/DF | 14.110 | 01/11/2013 |
| Res.Brisa do Vale | Macaé/RJ | 15.664 | 01/01/2014 |
| Due Capri | Brasília/DF | 13.740 | 01/01/2014 |
| Due Murano | Brasília/DF | 13.740 | 01/01/2014 |
| Contemporanium | Niterói/RJ | 29.124 | 01/03/2014 |
| Fórum Empresarial Taquara | Rio de Janeiro/RJ | 16.346 | 01/05/2014 |
| Comercial São Bento | Rio de Janeiro/RJ | 20.593 | 01/07/2014 |
| One Offices | Rio de Janeiro/RJ | 23.169 | 01/08/2014 |
| Nobrega 100 | Niterói/RJ | 11.623 | 01/08/2014 |
| Quinta de Altiora | Petrópolis/RJ | 16.801 | 01/09/2014 |
| Varandas Jardim Icaráí | Niterói/RJ | 8.066 | 01/09/2014 |
| Corporate Tijuca | Rio de Janeiro/RJ | 9.719 | 01/09/2014 |
| Vintage Way | Rio de Janeiro/RJ | 29.861 | 01/10/2014 |
| Fusion - Itaguaí F1 | Itaguaí/RJ | 14.505 | 01/10/2014 |
| Fusion - Itaguaí F4 | Itaguaí/RJ | 14.505 | 01/10/2014 |
| Opera de Milano | Niterói/RJ | 21.778 | 01/12/2014 |
| Rua do Rosario | Rio de Janeiro/RJ | 7.804 | 01/01/2015 |
| Le Quartier Taguatinga | Brasília/DF | 48.594 | 01/02/2015 |
| Trend Tower - Andrade Neves | Niterói/RJ | 25.388 | 01/04/2015 |
| Andrade Neves | Niterói/RJ | 25.388 | 01/04/2015 |
| Mediterraneo Residenza | Cabo Frio/RJ | 7.885 | 01/08/2015 |
| TOTAL | 41 | 844.777 | |



SHOPPING

Shopping Park Lagos – RJ

As obras do Shopping Park Lagos seguem em ritmo acelerado. Estando com 100% da terraplenagem e 90% do estaqueamento concluídos, os serviços já entram na fase da estrutura pré-moldada o que torna a obra visível pelo lado de fora do canteiro, momento que era muito aguardado pela população local.

O empreendimento encontra-se com cerca de 88% de sua ABL (área bruta locável) já comercializada, contando com grandes nomes do varejo nacional, tais como Lojas Americanas, Casa e Construção (C&C), Casa & Vídeo, Leader Magazine, Marisa, Riachuelo, Casas Bahia, Ponto Frio, Centauro, Cine Araújo, Kalunga, You Win Games e várias outras marcas de renome nacional e até internacional.

O shopping está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m² de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 198 lojas, sendo 166 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 5 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 deve consumir cerca de R\$ 160 milhões de investimentos, e tem sua inauguração prevista para Novembro de 2013.

Shopping Park Europeu – SC

"Melhor a cada dia". Essa é a resposta do crescente público frequentador do Shopping Park Europeu.

Com vendas crescentes e reconhecimento do consumidor, o shopping continua atraindo novos lojistas, que investem com a plena convicção de que entram no melhor shopping do Vale do Itajaí. Dentre as diversas marcas presentes no shopping, destacam-se a espanhola Zara, que tem lojas espalhadas por mais de 400 cidades no mundo e que trouxe para o Shopping Park Europeu seu mais novo conceito arquitetônico de loja, além de grandes marcas como o hipermercado Bistek, Cassol Center Lar, Havan, Lojas Americanas, Siberian, Crawford, Memove, Boticário, Ortobom, Óticas do Povo e outras.

Comentário de Desempenho

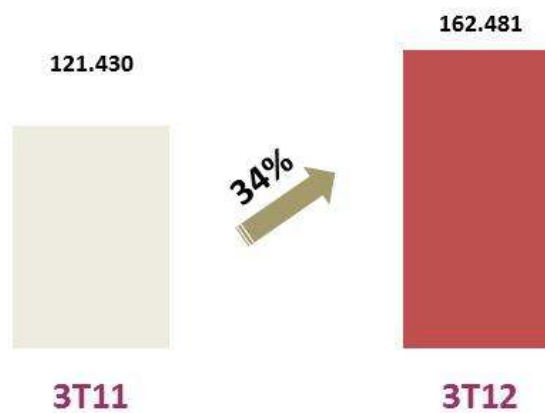


DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

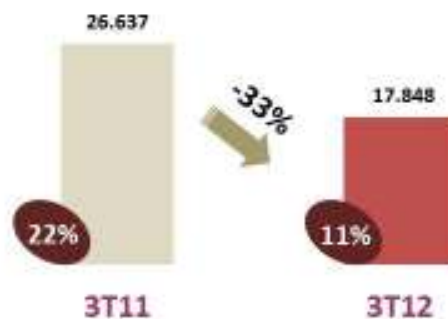
No 3º Trimestre de 2012, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 162,5 milhões**, registrando um aumento de 34% em relação ao 3º Trimestre de 2011.

Receita Líquida



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No 3T12, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de **R\$ 17,8 milhões** e uma Margem Bruta de **11%**, registrando uma queda de 33% em relação ao 3º Trimestre de 2011.

Lucro Bruto
em R\$ Mil e Margem Bruta %

Comentários de Despesas

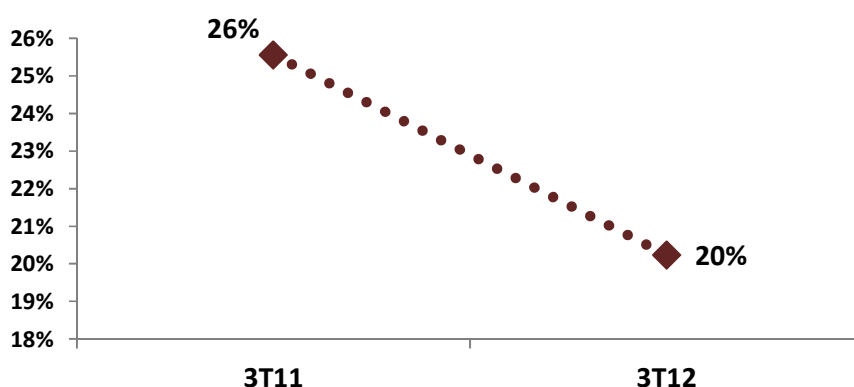


DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o 3º Trimestre de 2012, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$32.887** representaram **20%** de participação sobre a Receita Líquida, registrando uma queda de 21% se comparado aos **26%** de participação informada no mesmo período de 2011.

DVG&A

em % sobre a Receita Líquida



EBITDA E MARGEM EBITDA

No 3º trimestre de 2012, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 4.536**.

| EBTIDA (R\$ Mil) | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|--|-----------|----------|-------------|
| Receita Líquida | 162.481 | 121.430 | 34% |
| (-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos | (144.633) | (94.793) | -53% |
| Lucro Bruto | 17.848 | 26.637 | -33% |
| (-) Despesas/Receitas Operacionais | (39.721) | (22.178) | -79% |
| Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | (21.873) | 4.459 | -591% |
| Depreciação | (259) | (155) | -267% |
| EBITDA | (22.132) | 4.304 | -614% |
| Custo de Empréstimo | 26.668 | 5.888 | 353% |
| EBITDA Ajustado | 4.536 | 10.192 | 55% |
| <i>Margem EBITDA Ajustado</i> | 3% | 8% | |

(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.

Comentários de Desempenho



RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no ano 3T12, lucro líquido consolidado de **R\$ 9.292**, registrando um aumento de **104%** se comparado ao mesmo período de 2011.



BALANÇO PATRIMONIAL

CONTAS A RECEBER

As contas a receber no 3º Trimestre de 2012 registraram um montante de **R\$ 859.450**, conforme o quadro abaixo:

| <i>R\$ Mil</i> | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|--------------------|----------------|----------------|--------------------|
| <i>Curto prazo</i> | 625.102 | 482.705 | 29% |
| <i>Longo prazo</i> | 234.348 | 169.900 | 38% |
| Total | 859.450 | 652.605 | 32% |

Comentários da Administração



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No montante de imóveis a comercializar da Companhia incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A companhia encerrou o 3º trimestre de 2012, com estoque de **R\$ 684,9 milhões**, **79%** maior ao apresentado no mesmo período de 2011.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado pelo custo histórico em 3T12, conforme inserido no balanço patrimonial:

R\$ Mil

| IMÓVEIS A COMERCIALIZAR | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|---|----------------|----------------|-------------|
| <i>Adiantamento para compra de terrenos</i> | 37.386 | - | |
| <i>Unidades prontas</i> | 10.554 | 11.104 | -5% |
| <i>Construções em andamento</i> | 286.175 | 61.893 | 362% |
| <i>Terrenos</i> | 300.667 | 306.479 | -2% |
| <i>Encargos financeiros</i> | 50.134 | 3.603 | 1291% |
| TOTAL | 684.916 | 383.079 | 79% |
| <i>Curto Prazo</i> | 647.530 | 376.471 | 72% |
| <i>Longo Prazo</i> | 37.386 | 6.608 | 466% |
| TOTAL | 684.916 | 383.079 | 79% |

ENDIVIDAMENTO

R\$ Mil

| ENDIVIDAMENTO | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|--|----------------|----------------|-------------|
| <i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i> | 661.792 | 240.592 | 175% |
| <i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i> | 300.841 | 441.128 | -32% |
| DÍVIDA TOTAL | 962.633 | 681.720 | 41% |
| <i>Disponibilidades</i> | 65.405 | 22.332 | 193% |
| DÍVIDA LÍQUIDA | 897.228 | 659.388 | 36% |
| DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 133% | 176% | -24% |

Durante o 3T12 a companhia apresentou uma redução de 24% no endividamento. A razão principal foi o aumento de capital de R\$ 227.500.000,00 (duzentos e vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), aprovado na assembleia geral extraordinária em 23/05/2012.

Comentário da Administração



GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

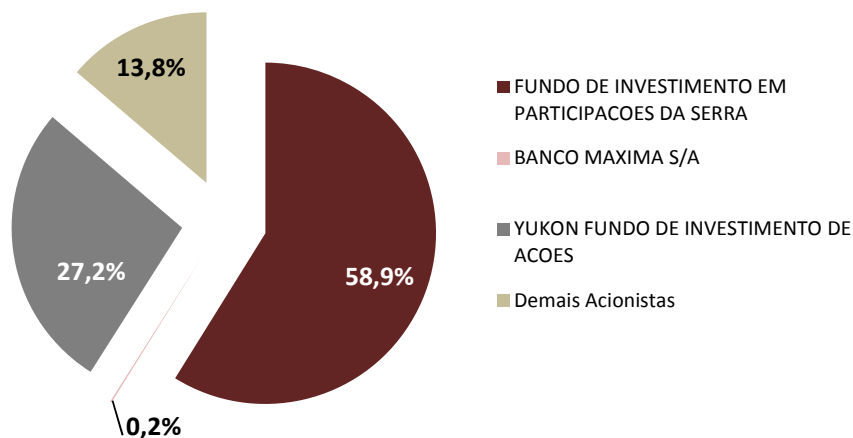
Em cumprimento ao disposto no artigo 28 da Instrução Normativa Nº308/99, a Companhia firmou contrato com a Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S em maio de 2012, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2012.

A João Fortes Engenharia S.A, durante o 3º Trimestre de 2012, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S não relacionados à auditoria externa.

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, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A composição acionária da João Fortes no 3º trimestre de 2012 era a seguinte:



Comentários de Desempenho



Desempenho em bolsa de valores no 3T12:

JFE em Bolsa

(31/12/2011 - 30/09/2012)



Comentário de Desempenho



RECURSOS HUMANOS

A João Fortes durante o 3º trimestre de 2012, deu continuidade ao programa de bolsa auxílio para 1ª graduação e MBA. Proporcionou também a participação de alguns colaboradores em cursos de extensão, visando o aprimoramento e aperfeiçoamento dos mesmos no desempenho de suas atividades.

Em agosto de 2012, iniciou-se o “Programa de Gestão Integrada de Recursos Humanos”, que visa primordialmente a implantação da política de Cargos e Salários da companhia. Afim de esclarecer dúvidas, foram realizados vários workshops, que contou com a participação de colaboradores representantes de todas as áreas e funções. Os mesmos receberam orientações sobre o programa e puderam esclarecer dúvidas em relação ao mesmo.

Buscando a melhoria contínua dos seus processos e a qualidade do produto que entrega aos seus clientes, a João Fortes capacitou 28 de seus funcionários proporcionando aos mesmos a participação no curso de capacitação para “Auditores Internos”. A companhia foi auditada em agosto de 2012 pelo órgão certificador BRTUV e mais uma vez manteve a sua certificação ISO 9001:2008 e PBQP-H.

Preocupada com a saúde de seus colaboradores, a João Fortes realizou nos canteiros de obras, palestras informativas abordando temas sobre saúde e bem estar, tais como: NUTRIÇÃO VITAL, ACIDENTE ZERO, BENEFÍCIOS DA ÁGUA e PRIMEIROS SOCORROS. Participam também destas palestras todos os colaboradores terceirizados, onde buscamos a integração e a inclusão, com Responsabilidade Social.

RELACIONAMENTO COM CLIENTES

Durante o 3º trimestre de 2012, a João Fortes Engenharia S.A possibilitou que os compradores das 120 unidades do Montparnasse Première Résidence, localizado no Setor Noroeste, tivessem a oportunidade de conhecer os seus apartamentos antes mesmo da entrega das chaves.

Cementificadora de Desemprego



RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

| DRE (R\$ Mil) | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 |
|--|----------|---------|-------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 162.481 | 121.430 | 34% |
| Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos | -144.633 | -94.793 | -53% |
| Resultado Bruto | 17.848 | 26.637 | -33% |
| Despesas/Receitas Operacionais | -39.721 | -22.178 | -79% |
| <i>Despesas com Vendas</i> | -15.260 | -13.023 | -17% |
| <i>Despesas Gerais e Administrativas</i> | -17.627 | -18.017 | 2% |
| <i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i> | -6.834 | 8.862 | -177% |
| Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos | -21.873 | 4.459 | -591% |
| Resultado Financeiro Líquido | 32.207 | -6.970 | 562% |
| <i>Receitas Financeiras</i> | 18.291 | 5.642 | 224% |
| <i>Despesas Financeiras</i> | 13.916 | -12.612 | 210% |
| Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 10.334 | -2.511 | 512% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -4.992 | 7.179 | -170% |
| <i>Imposto de renda e contribuição social do exercício</i> | -3.572 | 5.004 | -171% |
| <i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i> | -1.420 | 2.175 | -165% |
| Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período | 5.342 | 4.668 | 14% |
| <i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i> | 9.292 | 4.565 | 104% |
| <i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i> | -3.950 | 103 | -3935% |
| Lucro (Prejuízo) por Ação | 0,0469 | 0,0467 | 0,4% |



BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ Mil

| ATIVO | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 | 4T11 | 3T12 x 4T11 |
|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Ativo Circulante | 1.456.387 | 951.776 | 53% | 1.022.088 | 42% |
| Caixa e equivalentes de caixa | 65.405 | 22.332 | 193% | 62.887 | 4% |
| Aplicações financeiras | 23.320 | - | - | 48.931 | -52% |
| Contas a receber | 625.102 | 482.705 | 29% | 455.849 | 37% |
| Estoques | 647.530 | 376.471 | 72% | 384.944 | 68% |
| Impostos a recuperar | 10.458 | 12.469 | -16% | 12.961 | -19% |
| Despesas Antecipadas | 26.357 | 14.731 | - | 17.394 | 52% |
| Outras contas a receber | 58.215 | 43.068 | 35% | 39.122 | 49% |
| Ativo Não Circulante | 711.201 | 527.560 | 35% | 779.407 | -9% |
| Realizável a Longo Prazo | 711.201 | 527.560 | 35% | 779.407 | -9% |
| Aplicações Financeiras avaliadas ao custo amortizado | - | 51.070 | -100% | - | - |
| Contas a receber | 234.348 | 169.900 | 38% | 346.282 | -32% |
| Estoques | 37.386 | 6.608 | 466% | 86.879 | -57% |
| Créditos com pessoas ligadas | 111.690 | 40.201 | 178% | 56.081 | 99% |
| Outros | 7.195 | 42.809 | -83% | 4.417 | 63% |
| Participação Societária | 27.673 | 36.654 | -25% | 25.358 | 9% |
| Propriedades para investimento | 231.185 | 108.391 | 113% | 187.691 | 23% |
| Imobilizado | 5.559 | 8.079 | -31% | 7.815 | -29% |
| Intangível | 56.165 | 63.848 | -12% | 64.884 | -13% |
| ATIVO TOTAL | 2.167.588 | 1.479.336 | 47% | 1.801.495 | 20% |
| PASSIVO | 3T12 | 3T11 | 3T12 x 3T11 | 4T11 | 3T12 x 4T11 |
| Passivo Circulante | 797.082 | 439.153 | 82% | 640.022 | 25% |
| Obrigações Sociais e Trabalhistas | 8.897 | 6.424 | 38% | 5.092 | 75% |
| Fornecedores | 21.485 | 18.599 | 16% | 37.448 | -43% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 4.197 | 7.046 | -40% | 7.904 | -47% |
| Outras Obrigações federais | 12.060 | 13.076 | -8% | 11.919 | 1% |
| Empréstimos e Financiamentos | 661.792 | 240.592 | 175% | 427.684 | 55% |
| Débitos com Outras Partes Relacionadas | - | - | - | - | - |
| Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar | 1.046 | 964 | 9% | 16.804 | -94% |
| Obrigações por Aquisição de Imóveis e Part. Societária | 53.134 | 115.755 | -54% | 45.385 | 17% |
| Adiantamento de Clientes | 17.937 | 11.516 | 56% | 52.952 | -66% |
| Outras obrigações | 15.199 | 23.936 | -37% | 26.989 | -44% |
| Provisões Fiscais Previdenciárias | - | - | - | - | - |
| Trabalhistas e Cíveis | 188 | - | - | 6.670 | -97% |
| Outras Provisões | 1.147 | 1.245 | -8% | 1.175 | -2% |
| Passivo Não Circulante | 696.429 | 666.125 | 5% | 733.207 | -5% |
| Empréstimos e financiamentos | 300.841 | 441.128 | -32% | 434.409 | -31% |
| Outras Obrigações | 310.286 | 151.142 | 105% | 223.384 | 39% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 48.777 | 61.228 | -20% | 47.448 | 3% |
| Outras Obrigações federais | 28.670 | - | - | 25.780 | 11% |
| Provisões Fiscais Previdenciárias | - | - | - | - | - |
| Trabalhistas e Cíveis | 5.520 | 10.151 | -- | - | - |
| Outras Provisões | 2.335 | 2.476 | -6% | 2.186 | 7% |
| Patrimônio Líquido consolidado | 674.077 | 374.058 | 80% | 428.266 | 57% |
| Capital Social Realizado | 509.669 | 275.220 | 85% | 275.220 | 85% |
| Reserva de Capital | 13.589 | 21.666 | -37% | 20.538 | -34% |
| Reserva Legal | 2.911 | 2.911 | 0% | 2.911 | - |
| Reserva de Retenção de Lucros | 92.332 | 39.811 | 132% | 92.332 | - |
| Reserva de Incentivos Fiscais | - | 537 | -100% | - | - |
| Lucros/Prejuízos Acumulados | (23.909) | 13.900 | - | - | - |
| Participação de não Controladores | 79.485 | 20.013 | - | 37.265 | 113% |
| PASSIVO TOTAL | 2.167.588 | 1.479.336 | 47% | 1.801.495 | 20% |

GLOSSÁRIO DO SETOR

ABL – Área Bruta Locável.

Área Privativa – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário.

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 Lançamentos.

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.

Comentários de Desempenho

**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), *Banco de terrenos*, 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

Karla Simões

Analista de Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 3501-4816

Fax: (21) 3501-4800

Site: www.joaofortes.com.br/ri

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A.

Informações Trimestrais referentes ao Terceiro
Trimestre de 2012

Notas Explicativas

1 Contexto operacional

A João Fortes Engenharia S.A. é uma sociedade anônima constituída em 28 de setembro de 1957, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e filiais em Brasília e Salvador. A Companhia possui capital aberto desde 1973 e suas ações são negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – BM&FBOVESPA S.A. - sob o código JFEN3.

A João Fortes Engenharia S.A. (“Companhia”) tem por objeto o desenvolvimento, promoção, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, a alienação e aquisição de imóveis, locação e administração de imóveis próprios, a prestação de quaisquer serviços relacionados ao mercado imobiliário e à construção civil e tudo o mais que se fizer necessário para perfeita realização dos referidos objetivos.

As sociedades controladas, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todos os valores apresentados nestas informações trimestrais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

A emissão destas Informações Trimestrais foi aprovada pela diretoria em 12 de novembro de 2012.

2 Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Base de preparação

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas, não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa na nota explicativa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão – DFP, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. As informações contábeis consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com o Pronunciamento Técnico IAS 34, incluindo as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor.

Notas Explicativas

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

2.2 Informações trimestrais individuais

As informações trimestrais individuais da controladora foram preparadas de acordo com o CPC 21, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas. As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o IAS 34, emitida pelo IASB, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.3 Informações trimestrais consolidadas

As informações trimestrais consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme o CPC 21 e IAS 34, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor.

2.4 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações contábeis consolidadas.

(i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante).

Notas Explicativas

Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, sem, entretanto, serem consolidadas. . As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

A Controladora usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Controladora reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

(ii) Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Em 30 de setembro de 2012 as aquisições de não controladas referem-se a terrenos, cuja diferença entre a parcela adquirida e o valor contábil dos ativos líquida foi alocada diretamente ao custo do terreno registrado no estoque (Nota 8). Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

Notas Explicativas

(iii) Critérios de consolidação

Na consolidação foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros serem consolidados com as políticas adotadas pela controladora.

Para as sociedades controladas sob controle comum, as informações trimestrais não são consolidadas. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação. As informações trimestrais consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da João Fortes Engenharia S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), conforme detalhado na nota explicativa 9.

2.5 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Essas demonstrações têm por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período. Conforme requerido pela legislação societária brasileira, essa demonstração é apresentada como parte de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. A primeira parte da DVA apresenta a riqueza criada pela Companhia e sua controlada direta, representada pelas receitas, pelos insumos adquiridos de terceiros, e pelo valor adicionado recebido de terceiros. A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para

Notas Explicativas

as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no terceiro trimestre de 2012 com relação ao descrito na Demonstração Financeira de 31 de dezembro de 2011.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação aos eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

3.1 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia

(i) Transferência continuada de riscos e benefícios.

A Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se dariam por ocasião da entrega das chaves.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

Notas Explicativas

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Exceto pelo swap contratado, a Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia. A tesouraria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

4.2 Risco de mercado

(i) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras. A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 11. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "*pro rata temporis*".

(ii) Risco cambial

A Companhia possui ativos decorrentes de operações de swaps e passivos decorrentes de operações de empréstimos denominados em moeda estrangeira. A Companhia não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva e não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira (Nota 5.3).

4.3 Risco de crédito

Notas Explicativas

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação de seus produtos no caso de inadimplência.

4.4 Risco de liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área financeira da Companhia.

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da João Fortes e agregada pela área financeira da Companhia. Esta área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia e suas controladas, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

| | Consolidado | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------|-----------------|----------------------|----------------|---------|
| | 30/09/2012 | | | | 31/12/2011 | | | |
| | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Após dois anos | Total | Menos de um ano | Entre um e dois anos | Após dois anos | Total |
| Financiamento imobiliário | 79.851 | 30.674 | 102.597 | 213.122 | 57.109 | 16.910 | 151.470 | 225.489 |
| Empréstimos | 548.688 | 69.557 | 31.960 | 650.205 | 370.575 | 86.236 | 80.736 | 537.547 |
| | 628.539 | 100.231 | 134.557 | 863.327 | 427.684 | 103.146 | 232.206 | 763.036 |
| Fornecedores | 5.667 | | | 5.667 | 21.485 | | | 21.485 |
| Contas a pagar de terrenos | 52.473 | 39.342 | 113.310 | 205.395 | 45.385 | 27.682 | 32.173 | 105.240 |
| Debentures | 32.934 | 33.014 | 33.254 | 99.202 | 32.940 | 32.940 | 32.940 | 98.819 |
| | 719.613 | 172.587 | 281.121 | 1.173.591 | 527.494 | 163.768 | 297.319 | 988.580 |

4.5 Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

Notas Explicativas

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>30/09/2012</u> | <u>31/12/2011</u> | <u>30/09/2012</u> | <u>31/12/2011</u> |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 808.596 | 751.928 | 962.633 | 862.093 |
| Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras | (68.108) | (99.097) | (88.725) | (111.818) |
| Dívida líquida | 740.488 | 652.831 | 873.908 | 750.275 |
| Total do patrimônio líquido | 594.592 | 391.001 | 674.077 | 428.266 |
| Total do capital | <u>1.335.080</u> | <u>1.043.832</u> | <u>1.547.985</u> | <u>1.178.541</u> |
| Índice de alavancagem financeira | | | 56% | 64% |

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

5 Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo, os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

5.1 Caixa e equivalente de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 6). As taxas das aplicações financeiras pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

5.2 Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 11. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

5.3 Instrumentos financeiros derivativos – “Valor justo contra resultado”

Os instrumentos derivativos contratados pela Companhia têm o propósito de proteger suas operações contra riscos de flutuação nas taxas de câmbio e não são utilizados com o objetivo principal de gerar ganhos financeiros.

(i) Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Swaps - são avaliados pelo valor justo, à taxa de mercado na data-base, do fluxo futuro apurado pela aplicação das taxas contratuais até o vencimento. Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o portfólio de derivativos pode ser resumido conforme tabela a seguir:

| Fluxo | Valor principal (\$ Mil) | | Vencimento | Índice | Taxa média | Valor justo | | Ganho (perda) realizado | | Ganho (perda) não realizado | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------|------------|--------|------------|---------------|--------------|-------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | | | | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD | | | | | | | | | | | |
| Ativo | USD 7.143 | USD 7.143 | 08/07/2014 | USD | 2,95% | 15.191 | 13.630 | 4.191 | 2.630 | (59) | (905) |
| Passivo | R\$ 11.000 | R\$ 11.000 | 08/07/2014 | CDI | 117,00% | (12.327) | (12.544) | (1.268) | (2.449) | - | - |
| Líquido | | | | | | 2.864 | 1.086 | 2.923 | 181 | (59) | (905) |
| Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD | | | | | | | | | | | |
| Ativo | USD 7.143 | USD 7.143 | 12/01/2014 | USD | 2,95% | 14.974 | 13.630 | 3.974 | 2.630 | 7 | (642) |
| Passivo | R\$ 11.000 | R\$ 11.000 | 12/01/2014 | CDI | 117,00% | (12.261) | (12.281) | (1.268) | (1.923) | - | - |
| Líquido | | | | | | 2.713 | 1.349 | 2.706 | 707 | 7 | (642) |
| Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD | | | | | | | | | | | |
| Ativo | USD 7.143 | USD 7.143 | 15/07/2013 | USD | 2,95% | 14.974 | 13.630 | 3.974 | 2.630 | 47 | (462) |
| Passivo | R\$ 11.000 | R\$ 11.000 | 15/07/2013 | CDI | 117,00% | (12.221) | (12.101) | (1.268) | (1.563) | - | - |
| Líquido | | | | | | 2.753 | 1.529 | 2.706 | 1.067 | 47 | (462) |
| Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD | | | | | | | | | | | |
| Ativo | USD 7.143 | USD 7.143 | 15/01/2013 | USD | 2,95% | 14.974 | 13.630 | 3.974 | 2.630 | 32 | (292) |
| Passivo | R\$ 11.000 | R\$ 11.000 | 15/01/2013 | CDI | 117,00% | (12.236) | (11.931) | (1.268) | (1.223) | - | - |
| Líquido | | | | | | 2.738 | 1.699 | 2.706 | 1.407 | 32 | (292) |
| Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD | | | | | | | | | | | |
| Ativo | USD 7.143 | USD 7.143 | 19/07/2012 | USD | 2,95% | - | 13.630 | (11.000) | 2.630 | - | (170) |
| Passivo | R\$ 11.000 | R\$ 11.000 | 19/07/2012 | CDI | 117,00% | - | (11.809) | 11.000 | (979) | - | - |
| Líquido | | | | | | - | 1.821 | - | 1.651 | - | (170) |
| Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD | | | | | | | | | | | |
| Ativo | USD 17.000 | USD 17.000 | 18/09/2012 | USD | 4,04% | - | 32.218 | (29.041) | 3.177 | - | (253) |
| Passivo | R\$ 29.041 | R\$ 29.041 | 18/09/2012 | CDI | 118,40% | - | (30.230) | 29.041 | (1.442) | - | - |
| Líquido | | | | | | - | 1.988 | - | 1.735 | - | (253) |
| | | | | | | 11.068 | 9.472 | 11.041 | 6.748 | 27 | (2.724) |

5.4 Análise de sensibilidade requerida pela CVM

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com

Notas Explicativas

cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos futuros programados.

| Risco | Instrumento/operação | Descrição | Cenário provável (I) | | |
|--|---|----------------------------------|----------------------|------------|-------------|
| | | | Efeito | Cenário II | Cenário III |
| Cambial | | | | | |
| | Hedge | | | | |
| | Swap - instrumento de <i>hedge- ponta ativa</i> | Valorização de 20% | 12.022 | 15.028 | 18.033 |
| | Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$) | | (12.022) | (15.028) | (18.033) |
| | | Efeito líquido - <i>hedge</i> | - | - | - |
| De taxa de juros | | | | | |
| | Empréstimos - CDI | Aumento de 100 pontos-base (bps) | (5.780) | (7.225) | (8.670) |
| | Swap - instrumento de <i>hedge- ponta passiva</i> | | (490) | (613) | (736) |
| | Debentures-1ª emissão - CDI | | (1.000) | (1.250) | (1.500) |
| | Empréstimos - TR | | (1.100) | (1.375) | (1.650) |
| | | Efeito total líquido | (8.370) | (10.463) | (12.555) |
| De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC) | | | | | |
| | Contas a Receber | Queda de 1% | (17.563) | (21.954) | (26.345) |
| | Contas a pagar- Terrenos | | 2.254 | 2.818 | 3.382 |
| | Empréstimos | | 1.140 | 1.425 | 1.710 |
| | | | (14.168) | (17.711) | (21.253) |

5.5 Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado

| Tipo de operação | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Aplicações financeiras | | | | |
| Certificados de depósitos bancários - CDBs | 43.138 | 48.931 | 49.843 | 48.931 |
| Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge | 11.068 | 9.472 | 11.068 | 9.472 |
| | <u>54.206</u> | <u>58.403</u> | <u>60.911</u> | <u>58.403</u> |
| Não circulante | - | - | - | - |
| Ativo circulante | <u>54.206</u> | <u>58.403</u> | <u>60.911</u> | <u>58.403</u> |

Notas Explicativas

6 Caixa e equivalente de caixa

| Tipo de operação | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Caixa e equivalentes a caixa | | | | |
| Caixas e bancos | 13.776 | 5.514 | 27.688 | 15.845 |
| Equivalentes de caixa | | | | |
| Aplicação em título de liquidez imediata | 19.818 | 44.652 | 26.523 | 47.042 |
| Operações compromissadas | 11.194 | | 11.194 | |
| | <u>44.788</u> | <u>50.166</u> | <u>65.405</u> | <u>62.887</u> |

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), as quais são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e operações compromissadas lastreadas em Letras de Crédito Agrícola (LCAs) e Debêntures, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme a descrição do CPC 3 (IAS 7).

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

7 Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Empreendimentos concluídos | 66.852 | 57.405 | 215.918 | 233.327 |
| Empreendimentos em construção | 471.206 | 505.898 | 1.540.396 | 1.369.940 |
| Ajuste a valor presente | (11.619) | (12.717) | (27.865) | (30.795) |
| (-) Receita de vendas a apropriar | <u>(261.785)</u> | <u>(283.280)</u> | <u>(878.642)</u> | <u>(784.186)</u> |
| | 197.802 | 209.901 | 633.889 | 554.959 |
| | 264.654 | 267.306 | 849.807 | 788.286 |
| Prestação de serviços | 2.418 | 2.647 | 5.519 | 4.462 |
| | 267.072 | 269.953 | 855.326 | 792.748 |
| Não circulante | <u>(92.596)</u> | <u>(80.715)</u> | <u>(231.446)</u> | <u>(339.319)</u> |
| Circulante | <u>174.476</u> | <u>189.238</u> | <u>623.880</u> | <u>453.429</u> |

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "*pro rata temporis*" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Notas Explicativas

Dessa forma, o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão próximos ao valor justo.

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. As contas a receber individualmente impaired refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo o valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo das contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 os saldos de ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

| | <u>Controladora</u> <u>30/09/2012</u> | <u>Controladora</u> <u>31/12/2011</u> | <u>Consolidado</u> <u>30/09/2012</u> | <u>Consolidado</u> <u>31/12/2011</u> |
|-----------------------------------|--|--|---|---|
| Vencidos | 30.031 | 18.659 | 81.544 | 62.769 |
| A vencer: | | | | |
| Até 30 dias | 62.561 | 12.379 | 250.673 | 74.120 |
| 31 a 60 dias | 5.941 | 9.028 | 67.605 | 13.264 |
| 61 a 90 dias | 6.263 | 25.154 | 22.948 | 84.664 |
| 91 a 120 dias | 3.028 | 23.002 | 32.039 | 31.358 |
| 121 a 360 dias | 88.767 | 98.369 | 302.097 | 182.792 |
| | <u>196.591</u> | <u>186.591</u> | <u>756.906</u> | <u>448.967</u> |
| Prestação de serviços | 2.418 | 2.647 | 5.519 | 4.462 |
| (-) Receita de vendas a apropriar | (24.533) | - | (138.545) | - |
| Ativo circulante | <u>174.476</u> | <u>189.238</u> | <u>623.880</u> | <u>453.429</u> |
| | | | | |
| | <u>Controladora</u> <u>30/09/2012</u> | <u>Controladora</u> <u>31/12/2011</u> | <u>Consolidado</u> <u>30/09/2012</u> | <u>Consolidado</u> <u>31/12/2011</u> |
| A vencer | | | | |
| entre 1 e 2 anos | 110.964 | 102.930 | 303.845 | 361.496 |
| entre 2 e 3 anos | 136.591 | 94.576 | 311.166 | 167.207 |
| entre 3 e 4 anos | 12.777 | 89.162 | 56.643 | 303.791 |
| Após 4 anos | 69.516 | 77.327 | 299.889 | 291.011 |
| | <u>329.848</u> | <u>363.995</u> | <u>971.543</u> | <u>1.123.505</u> |
| (-) Receita de vendas a apropriar | (237.252) | (283.280) | (740.097) | (784.186) |
| Ativo não circulante | <u>92.596</u> | <u>80.715</u> | <u>231.446</u> | <u>339.319</u> |

Notas Explicativas

O saldo do contas a receber a vencer em 30 dias corresponde, preponderantemente, a empreendimentos concluídos cujos saldos devedores estão em processo de repasse junto a instituições financeiras e estão pendentes de aprovação de crédito dos adquirentes.

Operações de cessão de créditos

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Conseqüentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota 11). Em 30 de setembro de 2012, o valor contábil do respectivo passivo é de R\$ 80.449. Não havia operações dessa natureza em 31 de dezembro de 2011 e em 30 de junho de 2012.

8 Imóveis a comercializar- Estoque

São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Adiantamento para compra de terrenos | 595 | 3.606 | 37.386 | 14.746 |
| Terrenos | 66.646 | 21.436 | 300.667 | 242.278 |
| Imóveis concluídos | 911 | 911 | 10.554 | 11.412 |
| Imóveis em construção | 114.151 | 36.735 | 286.175 | 169.799 |
| Encargos financeiros | 4.677 | 5.307 | 50.134 | 33.588 |
| | 186.980 | 67.995 | 684.916 | 471.823 |
| Parcela circulante | (186.385) | (64.389) | (647.530) | (384.944) |
| Parcela não circulante | 595 | 3.606 | 37.386 | 86.879 |

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser assim demonstrada:

Notas Explicativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Saldo nos estoques no início do exercício | 5.307 | 455 | 33.588 | 4.600 |
| Encargos financeiros incorridos no exercício | 11.888 | 13.192 | 64.099 | 46.822 |
| Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas | (12.518) | (8.340) | (47.553) | (17.834) |
| Saldo nos estoques no fim do exercício | 4.677 | 5.307 | 50.134 | 33.588 |

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre as contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos obtidos com esta destinação específica e financiamento imobiliário. Os encargos financeiros, durante a fase de construção, sobre contas a pagar de terrenos são capitalizados nos estoques.

9 Investimentos

Notas Explicativas

- (a)** As principais informações das participações societárias mantidas em comparação com o mesmo período do exercício anterior estão resumidas a seguir:

Notas Explicativas

| 30/09/2012 | | | | | | |
|--|------------------|---------|---------|-----------------------|--------------------|--|
| Empresas | Quotas/ Ações | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Receita líquida | Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício |
| Controladas | | | | | | |
| Alfa Port Empreendimentos Ltda | 99,99% | 33.528 | 17.527 | 16.001 | 1.393 | (328) |
| CNR Empreendimentos Ltda | 99,99% | 32.810 | 5.357 | 27.453 | 339 | 1.431 |
| Costabella Empreendimentos Ltda | 99,99% | 14.150 | 29.574 | (15.424) | (246) | (1.558) |
| MNR 3 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 45.601 | 5.634 | 39.967 | 74 | 1.069 |
| MNR 7 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 6.637 | 1.380 | 5.257 | 163 | 251 |
| JFE 1 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 18.524 | 16.692 | 1.832 | - | (4) |
| JFE 2 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 218.832 | 101.082 | 117.750 | 78.818 | 17.163 |
| JFE 3 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 139 | - | 139 | - | 179 |
| JFE 4 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 3.875 | 2.930 | 945 | 855 | (1.210) |
| JFE 5 Empreendimentos Ltda | 90,00% | 21.425 | 5.235 | 16.190 | 15.192 | 2.728 |
| JFE 6 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 90.496 | 61.796 | 28.700 | 27.619 | 13.280 |
| JFE 7 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 25.137 | 7.057 | 18.080 | 19.706 | 5.801 |
| JFE 8 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 10.941 | 2.924 | 8.017 | 7.792 | 1.836 |
| JFE 9 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 20.247 | 1.482 | 18.765 | 879 | 10 |
| JFE 10 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 30.327 | 6.200 | 24.127 | 13.984 | 4.659 |
| JFE 11 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 28.026 | 5.853 | 22.173 | 13.756 | 5.289 |
| JFE 12 Empreendimentos Ltda | 80,00% | 20.019 | 9.398 | 10.621 | 7.877 | 1.501 |
| JFE 13 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 14.452 | 11.632 | 2.820 | - | - |
| JFE 16 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 23.519 | 13 | 23.506 | - | (6) |
| JFE 18 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 61.329 | 33.012 | 28.317 | 13.020 | (365) |
| JFE 19 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 3 | - | 3 | - | - |
| JFE PEI Empreendimentos Ltda | 60,00% | 900 | 47 | 853 | - | (186) |
| JFE 21 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 6.716 | 1.642 | 5.074 | 1.094 | 375 |
| JFE 22 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 5.313 | 289 | 5.024 | 4.753 | 183 |
| JFE 23 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 27.979 | 25.097 | 2.882 | - | (17) |
| JFE 24 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 24.323 | - | 24.323 | - | (3) |
| JFE 25 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.894 | - | 1.894 | - | (10) |
| JFE 26 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.436 | - | 1.436 | - | (10) |
| JFE 27 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.897 | - | 1.897 | - | (7) |
| JFE 28 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 9.418 | 1 | 9.417 | - | (17) |
| JFE 29 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 2.394 | - | 2.394 | - | (10) |
| JFE 30 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 5.151 | 1 | 5.150 | - | (17) |
| JFE 31 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 24.817 | 699 | 24.118 | 1.153 | 1.434 |
| JFE 32 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 25.434 | 21.030 | 4.404 | 7.387 | 2.589 |
| JFE 33 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 3.294 | 48 | 3.246 | - | (59) |
| JFE 34 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 28.965 | 19.388 | 9.577 | - | (47) |
| JFE 35 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 16.023 | 3.512 | 12.511 | 10.220 | 1.536 |
| JFE 36 Empreendimentos Ltda | 75,00% | 8.835 | 498 | 8.337 | 11.979 | 3.978 |
| JFE 37 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 19.617 | - | 19.617 | - | (20) |
| JFE 38 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 1.700 | 1.000 | 700 | - | (22) |
| JFE 39 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 1.991 | 1.250 | 741 | - | (25) |
| JFE 40 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 2 | - | 2 | - | - |
| JFE 41 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 269 | 15 | 254 | - | (128) |
| JFE 42 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 7.406 | 92 | 7.314 | - | (134) |
| JFE 43 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1 | - | 1 | - | (4) |
| JFE 44 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 654 | - | 654 | - | (2) |
| JFE 45 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 2.868 | 106 | 2.762 | - | (129) |
| JFE 47 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1 | - | 1 | - | (1) |
| JFE 48 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 6 | - | 6 | - | (1) |
| JFE 49 Empreendimentos Ltda | 82,50% | 6.968 | 350 | 6.618 | - | (505) |
| JFE 50 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 667 | 22 | 645 | - | (1) |
| JFE 51 Empreendimentos Ltda | 99,99% | - | - | - | - | - |
| JFE 52 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 83 | 3 | 80 | - | (1) |
| JFE 53 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 134 | 7 | 127 | - | (15) |
| JFE 54 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 5.241 | 14 | 5.227 | - | (116) |
| JFE 55 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 118 | 3 | 115 | - | (1) |
| JFE 56 Empreendimentos Ltda | 99,99% | - | - | - | - | - |
| JFE 60 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 90 | - | 90 | - | - |
| JFE 1 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | 7.759 | 2.000 | 5.759 | - | (4) |
| JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | 4 | - | 4 | - | (3) |
| JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | 541 | - | 541 | - | - |
| JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.948 | (2) | 1.950 | - | (3) |
| JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.948 | (1) | 1.949 | - | (4) |
| JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | (1) | (2) | 1 | - | (3) |
| JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | (1) | (2) | 1 | - | (3) |
| JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda | 99,99% | (1) | (2) | 1 | - | (3) |
| Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,99% | 61.217 | 13.894 | 47.323 | 2.422 | 842 |
| Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda | 40,00% | 66.420 | 79.015 | (12.595) | 19.317 | (3.384) |
| House Vendas Ltda | 99,99% | 1.137 | 329 | 808 | 2.470 | 125 |
| Shopinvest Empreend. e Participações S.A | 67,20% | 254.662 | 11.583 | 243.079 | 1.507 | (11.564) |
| JFE Participações S.A | 99,99% | 20.700 | 2.327 | 18.373 | - | (901) |
| João Fortes Niterói S/A | 99,99% | 238.411 | 122.612 | 115.799 | 50.349 | (12.826) |
| Investimentos direto não consolidado | | | | | | |
| MNR 6 Empreendimentos Ltda | 30,00% | 29.026 | 4.137 | 24.889 | 11.218 | (523) |
| Investimentos indiretos não consolidado | | | | | | |
| Icarai Village | 20,00% | 18.145 | 9.775 | 8.370 | 435 | 102 |
| Lake Garden | 50,00% | 3.590 | 1.386 | 2.204 | 118 | 303 |
| Papagaio | 50,00% | 26.796 | 16.680 | 10.116 | 4.038 | 2.804 |
| Andorinha | 50,00% | 22.331 | 13.471 | 8.860 | 2.269 | (3.212) |
| Arara | 50,00% | 7.723 | 6.879 | 844 | (758) | (1.165) |
| Jaguariuna | 25,00% | 70.291 | 31.551 | 38.740 | 2.466 | (1.638) |
| Valon Vert | 30,00% | 10.769 | 3.539 | 7.230 | 706 | (166) |
| Beija Flor | 50,00% | 723 | 1 | 722 | - | - |

Notas Explicativas

| 31/12/2011 | | | | | | |
|--|------------------|---------|---------|-----------------------|--------------------|--|
| Empresas | Quotas/ Ações | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Receita líquida | Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício |
| Controladas | | | | | | |
| Alfa Port Empreendimentos Ltda | 99,99% | 34.068 | 20.393 | 13.675 | 1.426 | (2.401) |
| CNR Empreendimentos Ltda | 99,99% | 37.821 | 9.548 | 28.273 | 5.428 | 3.353 |
| Costabella Empreendimentos Ltda | 99,99% | 14.463 | 29.243 | (14.780) | (11) | (1.294) |
| MNR 3 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 50.599 | 11.703 | 38.896 | 17.628 | 3.544 |
| MNR 7 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 9.045 | 3.409 | 5.636 | 5.980 | 542 |
| JFE 1 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 17.920 | 16.096 | 1.824 | - | (77) |
| JFE 2 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 163.709 | 63.122 | 100.587 | 90.593 | 18.193 |
| JFE 3 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 10.400 | - | 10.400 | - | (332) |
| JFE 4 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 3.463 | 1.307 | 2.156 | 4.476 | (122) |
| JFE 5 Empreendimentos Ltda | 90,00% | 12.294 | 5.352 | 6.942 | 1.829 | (5.313) |
| JFE 6 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 67.556 | 20.764 | 46.792 | 34.818 | 16.918 |
| JFE 7 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 10.564 | 6.043 | 4.521 | 11.676 | 2.364 |
| JFE 8 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 14.255 | 6.451 | 7.804 | 5.402 | 540 |
| JFE 9 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 16.164 | 3.547 | 12.617 | - | (101) |
| JFE 10 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 19.801 | 5.064 | 14.737 | 20.647 | 3.880 |
| JFE 11 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 18.031 | 4.860 | 13.171 | 17.600 | 2.976 |
| JFE 12 Empreendimentos Ltda | 80,00% | 12.400 | 4.841 | 7.559 | 7.524 | 1.379 |
| JFE 13 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 14.245 | 11.620 | 2.625 | - | (74) |
| JFE 16 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 23.374 | 7 | 23.367 | - | (46) |
| JFE 18 Empreendimentos Ltda | 70,00% | 57.259 | 33.873 | 23.386 | 48.264 | 12.796 |
| JFE 19 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 3 | - | 3 | - | (1) |
| JFE PEI Empreendimentos Ltda | 60,00% | 212 | - | 212 | - | (4) |
| JFE 21 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 6.542 | 579 | 5.963 | 5.990 | 1.267 |
| JFE 22 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 4.761 | - | 4.761 | - | (18) |
| JFE 23 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 27.657 | 25.107 | 2.550 | - | (67) |
| JFE 24 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 23.993 | - | 23.993 | - | (70) |
| JFE 25 Empreendimentos Ltda | 99,99% | - | - | - | - | (2) |
| JFE 26 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1 | - | 1 | - | (21) |
| JFE 27 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 2 | - | 2 | - | (20) |
| JFE 28 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1 | - | 1 | - | (21) |
| JFE 29 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1 | - | 1 | - | (21) |
| JFE 30 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1 | - | 1 | - | (21) |
| JFE 31 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 28.205 | 974 | 27.231 | 526 | 1.544 |
| JFE 32 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 23.642 | 11.118 | 12.524 | 23.729 | 10.709 |
| JFE 33 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 37 | - | 37 | - | (12) |
| JFE 34 Empreendimentos Ltda | 99,99% | - | - | - | - | - |
| JFE 35 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 26.889 | 15.915 | 10.974 | 10.803 | (450) |
| JFE 36 Empreendimentos Ltda | 75,00% | 5.645 | 5.711 | (66) | - | (67) |
| JFE 37 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 19.410 | 6 | 19.404 | - | (145) |
| JFE 38 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.647 | 1.004 | 643 | - | (68) |
| JFE 39 Empreendimentos Ltda | 99,99% | 1.929 | 1.254 | 675 | - | (66) |
| Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda | 99,99% | 78.052 | 5.654 | 72.398 | 9.931 | 4.927 |
| Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda | 40,00% | 31.898 | 41.109 | (9.211) | 9.206 | (2.896) |
| House Vendas Ltda | 99,99% | 1.677 | 582 | 1.095 | 3.104 | 617 |
| Shopinvest Empreend. e Participações S.A | 67,20% | 199.387 | 76.081 | 123.306 | 171 | 6.476 |
| JFE Participações S.A | 99,99% | 12.760 | 2.327 | 10.433 | 20 | (840) |
| Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Niteroi S/A) | 99,99% | 253.175 | 146.075 | 106.950 | 29.801 | (956) |
| Investimentos direto não consolidado | | | | | | |
| MNR 6 Empreendimentos Ltda | 30,00% | 18.197 | 6.140 | 12.057 | 6.750 | (467) |
| Investimentos indiretos não consolidado | | | | | | |
| Icarai Village | 20,00% | 22.897 | 14.213 | 8.684 | 1.450 | (2.100) |
| Lake Garden | 50,00% | 4.486 | 1.855 | 2.631 | 2.135 | (742) |
| Papagaio | 50,00% | 14.437 | 8.813 | 5.624 | 14.494 | 4.758 |
| Andorinha | 50,00% | 17.442 | 14.221 | 3.221 | 8.504 | 524 |
| Arara | 50,00% | 10.963 | 10.520 | 4.375 | 443 | (652) |
| Jaguariuna | 25,00% | 54.689 | 21.054 | 33.635 | 5.121 | (908) |
| Valon Vert | 30,00% | 9.828 | 3.755 | 6.073 | 2.449 | 637 |
| Beija Flor | 50,00% | 720 | (2) | 722 | - | - |

Notas Explicativas

b) Movimentação dos investimentos:

Notas Explicativas

| Investimentos | Saldos em 31 de dezembro de 2011 | Provisão para passivo a descoberto | Aumento/ Redução de capital | Aquisições/ Baixas | Dividendos | Resultado de equivalência patrimonial | Saldos em 30 de setembro de 2012 | Provisão para passivo a descoberto |
|--|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Alfa Port Empreendimentos Ltda | 13.675 | - | 2.654 | - | - | (328) | 16.001 | - |
| CNR Empreendimentos Ltda | 28.273 | - | 371 | - | (2.622) | 1.431 | 27.453 | - |
| Costabella Empreendimentos Ltda | - | (14.780) | 914 | - | - | (1.558) | - | (15.424) |
| MNR 3 Empreendimentos Ltda | 38.896 | - | 2 | - | - | 1.069 | 39.967 | - |
| MNR 7 Empreendimentos Ltda | 5.636 | - | 847 | - | (1.477) | 251 | 5.257 | - |
| JFE 1 Empreendimentos Ltda | 1.277 | - | 9 | - | - | (3) | 1.283 | - |
| JFE 2 Empreendimentos Ltda | 100.587 | - | - | - | - | 17.163 | 117.750 | - |
| JFE 3 Empreendimentos Ltda | 10.400 | - | (10.440) | - | - | 179 | 139 | - |
| JFE 4 Empreendimentos Ltda | 2.156 | - | (1) | - | - | (1.210) | 945 | - |
| JFE 5 Empreendimentos Ltda | 6.248 | - | 5.868 | - | - | 2.455 | 14.571 | - |
| JFE 6 Empreendimentos Ltda | 46.792 | - | 1 | - | (31.373) | 13.280 | 28.700 | - |
| JFE 7 Empreendimentos Ltda | 4.521 | - | 9.930 | - | (2.172) | 5.801 | 18.080 | - |
| JFE 8 Empreendimentos Ltda | 7.804 | - | 32 | - | (1.655) | 1.836 | 8.017 | - |
| JFE 9 Empreendimentos Ltda | 12.617 | - | 6.138 | - | - | 10 | 18.765 | - |
| JFE 10 Empreendimentos Ltda | 14.737 | - | 7.891 | - | (3.160) | 4.659 | 24.127 | - |
| JFE 11 Empreendimentos Ltda | 13.171 | - | 6.677 | - | (2.964) | 5.289 | 22.173 | - |
| JFE 12 Empreendimentos Ltda | 6.232 | - | 1.728 | - | - | 1.201 | 9.161 | - |
| JFE 13 Empreendimentos Ltda | 2.625 | - | 195 | - | - | - | 2.820 | - |
| JFE 16 Empreendimentos Ltda | 23.367 | - | 145 | - | - | (6) | 23.506 | - |
| JFE 18 Empreendimentos Ltda | 16.370 | - | 3.707 | - | - | (255) | 19.822 | - |
| JFE 19 Empreendimentos Ltda | 3 | - | - | - | - | - | 3 | - |
| JFE PEI Empreendimentos Ltda | 127 | - | 259 | - | - | (112) | 274 | - |
| JFE 21 Empreendimentos Ltda | 5.963 | - | - | - | (1.264) | 375 | 5.074 | - |
| JFE 22 Empreendimentos Ltda | 4.761 | - | 80 | - | - | 183 | 5.024 | - |
| JFE 23 Empreendimentos Ltda | 2.550 | - | 349 | - | - | (17) | 2.882 | - |
| JFE 24 Empreendimentos Ltda | 23.993 | - | 333 | - | - | (3) | 24.323 | - |
| JFE 25 Empreendimentos Ltda | - | - | 1.904 | - | - | (10) | 1.894 | - |
| JFE 26 Empreendimentos Ltda | 1 | - | 1.445 | - | - | (10) | 1.436 | - |
| JFE 27 Empreendimentos Ltda | 2 | - | 1.902 | - | - | (7) | 1.897 | - |
| JFE 28 Empreendimentos Ltda | 1 | - | 9.433 | - | - | (17) | 9.417 | - |
| JFE 29 Empreendimentos Ltda | 1 | - | 2.403 | - | - | (10) | 2.394 | - |
| JFE 30 Empreendimentos Ltda | 1 | - | 5.166 | - | - | (17) | 5.150 | - |
| JFE 31 Empreendimentos Ltda | 27.231 | - | - | - | (4.547) | 1.434 | 24.118 | - |
| JFE 32 Empreendimentos Ltda | 12.524 | - | - | - | (10.709) | 2.589 | 4.404 | - |
| JFE 33 Empreendimentos Ltda | 37 | - | 3.268 | - | - | (59) | 3.246 | - |
| JFE 34 Empreendimentos Ltda | - | - | 7.862 | - | - | (38) | 7.824 | - |
| JFE 35 Empreendimentos Ltda | 10.974 | - | 1 | - | - | 1.536 | 12.511 | - |
| JFE 36 Empreendimentos Ltda | - | (49) | 3.654 | - | - | 2.983 | 6.588 | - |
| JFE 37 Empreendimentos Ltda | 19.404 | - | - | (5.658) | - | (14) | 13.732 | - |
| JFE 38 Empreendimentos Ltda | 643 | - | - | (138) | - | (15) | 490 | - |
| JFE 39 Empreendimentos Ltda | 675 | - | - | (139) | - | (17) | 519 | - |
| JFE 40 Empreendimentos Ltda | - | - | 2 | - | - | - | 2 | - |
| JFE 41 Empreendimentos Ltda | - | - | 382 | - | - | (128) | 254 | - |
| JFE 42 Empreendimentos Ltda | - | - | 7.448 | - | - | (134) | 7.314 | - |
| JFE 43 Empreendimentos Ltda | - | - | 5 | - | - | (4) | 1 | - |
| JFE 44 Empreendimentos Ltda | - | - | 656 | - | - | (2) | 654 | - |
| JFE 45 Empreendimentos Ltda | - | - | 2.891 | - | - | (129) | 2.762 | - |
| JFE 47 Empreendimentos Ltda | - | - | 2 | - | - | (1) | 1 | - |
| JFE 48 Empreendimentos Ltda | - | - | 7 | - | - | (1) | 6 | - |
| JFE 49 Empreendimentos Ltda | - | - | 5.852 | - | - | (417) | 5.435 | - |
| JFE 50 Empreendimentos Ltda | - | - | 646 | - | - | (1) | 645 | - |
| JFE 52 Empreendimentos Ltda | - | - | 81 | - | - | (1) | 80 | - |
| JFE 53 Empreendimentos Ltda | - | - | 142 | - | - | (15) | 127 | - |
| JFE 54 Empreendimentos Ltda | - | - | 5.343 | - | - | (116) | 5.227 | - |
| JFE 55 Empreendimentos Ltda | - | - | 116 | - | - | (1) | 115 | - |
| JFE 56 Empreendimentos Ltda | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JFE 60 Empreendimentos Ltda | - | - | 90 | - | - | - | 90 | - |
| JFE 1 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 5.763 | - | - | (4) | 5.759 | - |
| JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 7 | - | - | (3) | 4 | - |
| JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 541 | - | - | - | 541 | - |
| JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 1.953 | - | - | (3) | 1.950 | - |
| JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 1.953 | - | - | (4) | 1.949 | - |
| JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 4 | - | - | (3) | 1 | - |
| JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 4 | - | - | (3) | 1 | - |
| JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda | - | - | 4 | - | - | (3) | 1 | - |
| Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda | 72.398 | - | - | - | (25.917) | 842 | 47.323 | - |
| Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | (3.684) | - | - | - | (1.354) | - | (5.038) |
| House Vendas Ltda | 1.095 | - | - | - | (412) | 125 | 808 | - |
| Shopinvest Empreend. e Participações S.A | 82.862 | - | 87.163 | - | - | (7.771) | 162.254 | - |
| JFE Participações S.A | 10.433 | - | 8.841 | - | - | (901) | 18.373 | - |
| João Fortes Niterói S/A | 106.950 | - | 21.675 | - | - | (12.826) | 115.799 | - |
| | <u>738.013</u> | <u>(18.513)</u> | <u>226.298</u> | <u>(5.935)</u> | <u>(88.272)</u> | <u>37.159</u> | <u>909.213</u> | <u>(20.462)</u> |
| MNR 6 Empreendimentos Ltda | 3.617 | - | 1.970 | - | - | (157) | 5.430 | - |
| Total do investimento da controladora | <u>741.630</u> | <u>(18.513)</u> | <u>228.268</u> | <u>(5.935)</u> | <u>(88.272)</u> | <u>37.002</u> | <u>914.643</u> | <u>(20.462)</u> |

Notas Explicativas

| Investimentos | Saldos em 31 de dezembro de 2010 | Provisão para passivo a descoberto | Aumento/Redução de capital | Aquisições/Baixas | Dividendos | Resultado de equivalência patrimonial | Saldos em 31 de dezembro de 2011 | Provisão para passivo a descoberto |
|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Alfa Port Empreendimentos Ltda | 20.722 | - | 2.097 | - | (6.743) | (2.401) | 13.675 | - |
| CNR Empreendimentos Ltda | 24.409 | - | 511 | - | - | 3.353 | 28.273 | - |
| Costabella Empreendimentos Ltda | - | (14.095) | 609 | - | - | (1.294) | - | (14.780) |
| MNR 1 Empreendimentos Ltda | 10 | - | (10) | - | - | - | - | - |
| MNR 2 Empreendimentos Ltda | 50 | - | (50) | - | - | - | - | - |
| MNR 3 Empreendimentos Ltda | 31.943 | - | 3.409 | - | - | 3.544 | 38.896 | - |
| MNR 4 Empreendimentos Ltda | 1 | - | (1) | - | - | - | - | - |
| MNR 5 Empreendimentos Ltda | 25 | - | (25) | - | - | - | - | - |
| MNR 6 Empreendimentos Ltda | 5.093 | - | 1 | - | - | 542 | 5.636 | - |
| JFE 1 Empreendimentos Ltda | 1.290 | - | 41 | - | - | (54) | 1.277 | - |
| JFE 2 Empreendimentos Ltda | 76.846 | - | 5.548 | - | - | 18.193 | 100.587 | - |
| JFE 3 Empreendimentos Ltda | 122 | - | 10.610 | - | - | (332) | 10.400 | - |
| JFE 4 Empreendimentos Ltda | 2.278 | - | - | - | - | (122) | 2.156 | - |
| JFE 5 Empreendimentos Ltda | 9.927 | - | 2.211 | (1.108) | - | (4.782) | 6.248 | - |
| JFE 6 Empreendimentos Ltda | 28.333 | - | 1.541 | - | - | 16.918 | 46.792 | - |
| JFE 7 Empreendimentos Ltda | 1.207 | - | 950 | - | - | 2.364 | 4.521 | - |
| JFE 8 Empreendimentos Ltda | 7.264 | - | - | - | - | 540 | 7.804 | - |
| JFE 9 Empreendimentos Ltda | 7.859 | - | 4.859 | - | - | (101) | 12.617 | - |
| JFE 10 Empreendimentos Ltda | 8.140 | - | 2.717 | - | - | 3.880 | 14.737 | - |
| JFE 11 Empreendimentos Ltda | 7.458 | - | 2.737 | - | - | 2.976 | 13.171 | - |
| JFE 12 Empreendimentos Ltda | 4.062 | - | 1.067 | - | - | 1.103 | 6.232 | - |
| JFE 13 Empreendimentos Ltda | 1.885 | - | 814 | - | - | (74) | 2.625 | - |
| JFE 16 Empreendimentos Ltda | 22.917 | - | 496 | - | - | (46) | 23.367 | - |
| JFE 18 Empreendimentos Ltda | - | - | 7.413 | - | - | 8.957 | 16.370 | - |
| JFE 19 Empreendimentos Ltda | - | - | 4 | - | - | (1) | 3 | - |
| JFE PEI Empreendimentos Ltda | - | - | 129 | - | - | (2) | 127 | - |
| JFE 21 Empreendimentos Ltda | 4.649 | - | 47 | - | - | 1.267 | 5.963 | - |
| JFE 22 Empreendimentos Ltda | 4.666 | - | 113 | - | - | (18) | 4.761 | - |
| JFE 23 Empreendimentos Ltda | 1.057 | - | 1.560 | - | - | (67) | 2.550 | - |
| JFE 24 Empreendimentos Ltda | 8.719 | - | 15.344 | - | - | (70) | 23.993 | - |
| JFE 25 Empreendimentos Ltda | - | - | 2 | - | - | (2) | - | - |
| JFE 26 Empreendimentos Ltda | - | - | 22 | - | - | (21) | 1 | - |
| JFE 27 Empreendimentos Ltda | - | - | 22 | - | - | (20) | 2 | - |
| JFE 28 Empreendimentos Ltda | - | - | 22 | - | - | (21) | 1 | - |
| JFE 29 Empreendimentos Ltda | - | - | 22 | - | - | (21) | 1 | - |
| JFE 30 Empreendimentos Ltda | - | - | 22 | - | - | (21) | 1 | - |
| JFE 31 Empreendimentos Ltda | 25.685 | - | 2 | - | - | 1.544 | 27.231 | - |
| JFE 32 Empreendimentos Ltda | - | - | 1.815 | - | - | 10.709 | 12.524 | - |
| JFE 33 Empreendimentos Ltda | - | - | 49 | - | - | (12) | 37 | - |
| JFE 34 Empreendimentos Ltda | - | - | - | - | - | - | - | - |
| JFE 35 Empreendimentos Ltda | - | - | 11.424 | - | - | (450) | 10.974 | - |
| JFE 36 Empreendimentos Ltda | - | - | 1 | - | - | (50) | - | (49) |
| JFE 37 Empreendimentos Ltda | - | - | 19.549 | - | - | (145) | 19.404 | - |
| JFE 38 Empreendimentos Ltda | - | - | 711 | - | - | (68) | 643 | - |
| JFE 39 Empreendimentos Ltda | - | - | 741 | - | - | (66) | 675 | - |
| Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda | 67.472 | - | (1) | - | - | 4.927 | 72.398 | - |
| Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | (2.526) | - | - | - | (1.158) | - | (3.684) |
| House Vendas Ltda | 99 | - | 379 | - | - | 617 | 1.095 | - |
| Shopinvest Empreend. e Participações S.A | 30.894 | - | 47.616 | - | - | 4.352 | 82.862 | - |
| JFE Participações S.A | 3.035 | - | 8.238 | - | - | (840) | 10.433 | - |
| Incorporadora Pinheiro Pereira - atual João Fortes Niteroi S/A (c) | - | - | 63.186 | 44.720 | - | (956) | 106.950 | - |
| | 408.117 | (16.621) | 218.564 | 43.612 | (6.743) | 72.570 | 738.013 | (18.513) |
| MNR 6 Empreendimentos Ltda | 2.375 | - | 1.382 | - | - | (140) | 3.617 | - |
| Total do investimento da controladora | 410.492 | (16.621) | 219.946 | 43.612 | (6.743) | 72.430 | 741.630 | (18.513) |

Notas Explicativas

Os investimentos na MNR 6 Empreendimentos Ltda estão líquidos de provisão para perdas na realização do investimento no montante de R\$ 2.286.

(c) Movimentação dos investimentos – Consolidado

| | Saldos em 31 de dezembro de 2011 | Resultado de equivalência - setembro de 2012 | Saldos em 30 de setembro de 2012 |
|----------------------------|--|---|--|
| Icarai Village | 1.531 | 20 | 1.674 |
| Lake Garden | 1.919 | 152 | 1.102 |
| Papagaio | 2.123 | 1.402 | 5.058 |
| Andorinha | 4.399 | (1.606) | 1.772 |
| Arara | 1.177 | (583) | 422 |
| Jaguariuna | 8.409 | (410) | 9.685 |
| Valon Vert | 1.822 | (50) | 2.169 |
| Beija Flor | 361 | - | 361 |
| MNR 6 Empreendimentos Ltda | 3.617 | (157) | 5.430 |
| | <u>25.358</u> | <u>(1.232)</u> | <u>27.673</u> |

(d) Combinação de negócios

(i) Aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Niteroi) e investidas Cinco de Julho e Contemporanium

Em 26 de janeiro de 2011, o Grupo adquiriu 25% do capital social da Incorporadora Pinheiro Pereira (“IPP”) por R\$ 20.000. Nessa mesma data o Grupo adquiriu, também, direito de adquirir os 75% restantes de participação por transferências das ações ordinárias de emissão de JFE aos vendedores, tendo gerado uma contraprestação contingente que considera duas partes:

- (ii) Parcela variável do preço - 1.800 mil ações ordinárias da JFE a serem emitidas correspondente a R\$ 20.538 em 26 de janeiro de 2011 (Nota 20), e
- (iii) Parcela do preço sujeita à condição suspensiva (earn-out até R\$ 10.000) – Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 o valor estimado era de R\$ 7.000 e iria variar em função do EBTIDA acumulado nos exercícios de 2012 e 2013. Conforme mencionado na Nota explicativa 27, em 11 de outubro de 2012 foi assinado Instrumento de Transação entre os acionistas da João Fortes Engenharia S.A. e o vendedor da Incorporadora Pinheiro Pereira, com a extinção através de encontro de contas, dos compromissos futuros decorrentes dessa transação.

Notas Explicativas

O valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos foi de R\$ 42.269 deduzido das contraprestações e gerou um deságio de R\$ 352 que foi reconhecido na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

Em 31 de dezembro de 2011, a controlada IPP adquiriu por R\$ 2.000, 70% do capital social da SPE Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Contemporanium), na qual detinha até então 30% do capital social dessa empresa, gerando um deságio de R\$ 6.983, quando deduzido o valor justo dos ativos remanescentes adquiridos. Esse deságio foi reconhecido como outros ganhos e perdas no resultado consolidado de junho e dezembro de 2011.

Notas Explicativas

(e) Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo até iniciarem as operações e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. No quarto trimestre de 2011 o Shopping Park Europeu foi inaugurado e avaliado a valor justo. Em 30 de setembro de 2012 a Companhia possui 1 projeto em andamento representado pelo empreendimento Shopping Park Lagos, com previsão de conclusão em novembro de 2013.

| | Consolidado | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| | Park Europeu | Park Lagos | Total em 30/09/2012 |
| Terreno | 15.024 | 17.100 | 32.124 |
| Obras em andamento | | 14.659 | 14.659 |
| Edificações | 166.111 | | 166.111 |
| Valor justo | 18.291 | | 18.291 |
| | 199.426 | 31.759 | 231.185 |

| | Consolidado | | |
|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|
| | Park Europeu | Park Lagos | Total em 31/12/2011 |
| Terreno | 15.024 | 10.669 | 25.693 |
| Obras em andamento | | 9.564 | 9.564 |
| Edificações | 134.143 | | 134.143 |
| Valor justo | 18.291 | | 18.291 |
| | 167.458 | 20.233 | 187.691 |

- (i) A administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio. A Companhia detém 75% de participação no Shopping Park Europeu e o ganho decorrente da participação no valor justo desse empreendimento é de R\$ 13.719 e foi registrado em outras receitas operacionais em 31 de dezembro de 2011.

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento é efetuada anualmente e foi realizada por método proprietário, suportado por taxas e evidências do mercado. Dessa forma, o valor justo das propriedades para investimento baseou-se em avaliação interna realizada por profissionais que possuem experiência nas propriedades que foram avaliadas.

As premissas utilizadas em 2011 para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado dessa propriedade encontram-se descritas a seguir:

Notas Explicativas

- INFLAÇÃO ANUAL: 0% (fluxo real)
- CRESCIMENTO PERPÉTUO 1,5%
- CAPEX 0%*
- NÚMERO DE ANOS CONSIDERANDO O FLUXO DE CAIXA: 10 anos
- TAXA REAL DE CRESCIMENTO DOS FLUXOS DE CAIXA ANTERIORES A PERPETUIDADE**: 0% / 5% / 8% / 5% / 8% / 10% / 2% / 4% / 2% / 4% / 1.5% (perpetuidade)
- TAXA DE DESCONTO REAL: 9%

* Custos de manutenção estarão no condomínio edifício (lojistas).

**O empreendimento é um greenfield que acabou de ser construído, portanto suas taxas de crescimento nos primeiros 10 anos são diferenciadas, devido aos incrementos reais de aluguel (contratuais) que acontecem com a maioria das lojas simultaneamente. Além disso, a maturação do empreendimento gera maiores valores de aluguel nas trocas de loja, o que também será refletido em aumento real de aluguel.

10 Imobilizado e Intangível

(a) Imobilizado

O ativo imobilizado é composto, principalmente, dos bens utilizados nas instalações da Companhia (móveis, utensílios e computadores, dentre outros). Está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido da depreciação.

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Imobilizado | 3.142 | 2.745 | 3.908 | 3.357 |
| Aquisição de controlada | | | 636 | 595 |
| (-) Depreciação acumulada | (1.016) | (776) | (1.397) | (1.058) |
| | 2.126 | 1.969 | 3.147 | 2.894 |
| Stand e apartamento decorado | 2.002 | 1.144 | 3.447 | 6.305 |
| (-) Depreciação acumulada | (1.035) | - | (1.035) | (1.384) |
| | 967 | 1.144 | 2.412 | 4.921 |
| | <u>3.093</u> | <u>3.113</u> | <u>5.559</u> | <u>7.815</u> |

Notas Explicativas

(b) Intangível

O intangível da controladora é composto, principalmente, das licenças de softwares. Está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações. O consolidado é composto pelo valor justo dos projetos aprovados quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira em 26 de janeiro de 2011. Os projetos têm vida útil definida. Em 30 de setembro de 2012, aproximadamente os projetos que totalizam aproximadamente R\$ 30.000 estão sendo amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Os demais projetos serão amortizados quando iniciado a sua construção.

| | Consolidado | | | |
|---------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------------|----------|
| | Projetos de empreendimentos | Softwares | Ágio na aquisição de investimentos | Total |
| Em 31 de dezembro de 2011 | 60.247 | 1.426 | 3.211 | 64.884 |
| Amortização | (9.247) | (988) | - | (10.235) |
| Aquisições | - | 1.516 | - | 1.516 |
| Em 30 de setembro de 2012 | 51.000 | 1.954 | 3.211 | 56.165 |

11 Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Em moeda nacional | | | | |
| Capital de giro | 482.584 | 407.168 | 509.098 | 437.221 |
| Cessão de recebíveis | 26.320 | | 80.449 | |
| Crédito imobiliário | 139.728 | 145.377 | 213.122 | 225.489 |
| | 648.632 | 552.545 | 802.669 | 662.710 |
| Em moeda estrangeira | 60.762 | 100.326 | 60.762 | 100.326 |
| | 709.394 | 652.871 | 863.431 | 763.036 |
| Passivo circulante | (509.475) | (394.250) | (628.539) | (427.684) |
| Não circulante | 199.919 | 258.621 | 234.892 | 335.352 |

Os financiamentos imobiliários estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os empréstimos de capital de giro são garantidos por aval prestado pelo acionista controlador da Companhia. As operações de cessão de créditos representam os créditos cedidos às instituições financeiras, oriundos de contratos de vendas de unidades imobiliárias sendo que o produto das respectivas cobranças das parcelas mensais está mantido em conta de titularidade da Companhia (Nota 7).

Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Notas Explicativas

| Garantia dos empréstimos | Consolidado | |
|---|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Estoque | 124.564 | 40.510 |
| Contas a receber | 503.212 | 198.857 |
| Contas a receber- alienação de investimento | - | 64.346 |
| Aplicação financeira | 23.320 | 29.651 |
| | <u>651.096</u> | <u>333.364</u> |

O valor justo dos empréstimos atuais se aproxima ao seu valor contábil, uma vez que o impacto do desconto não é significativo.

Os montantes em aberto de longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

| Períodos | Controladora | | Consolidado | |
|------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| entre 1 e 2 anos | 72.942 | 86.660 | 100.335 | 103.145 |
| entre 2 e 3 anos | 118.773 | 54.364 | 121.526 | 67.130 |
| entre 3 e 4 anos | 4.102 | 111.421 | 6.626 | 113.764 |
| 4 anos em diante | 4.102 | 6.176 | 6.405 | 51.313 |
| | <u>199.919</u> | <u>258.621</u> | <u>234.892</u> | <u>335.352</u> |

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

Notas Explicativas

| | | Controladora | |
|---|-------------------------------|---------------------|-------------------|
| Financiamentos Imobiliários | | | |
| Taxa | Vencimento | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| 110,00% CDI | 17/12/2014 | 102.597 | 100.406 |
| TR + 10,50% a.a. | entre 01/01/2013 e 01/04/2013 | 37.131 | 44.971 |
| | | <u>139.728</u> | <u>145.377</u> |
| Empréstimos e financiamentos em reais | | | |
| Taxa média | Vencimento | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| 118,35% CDI | entre 01/11/2012 e 06/05/2015 | 335.587 | 290.278 |
| CDI + 2,13% a.a. | entre 05/11/2012 e 01/02/2013 | 126.495 | 98.716 |
| IGP-M + 6,00% a.a. | entre 21/11/2012 e 01/11/2016 | 46.822 | 18.174 |
| | | <u>508.904</u> | <u>407.168</u> |
| Empréstimos em moeda estrangeira | | | |
| Taxa | Vencimento | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Ptax + 3,50% a.a. | 18/09/2012 | - | 32.177 |
| Ptax + 2,95% a.a. | entre 16/01/2013 e 09/07/2014 | 60.762 | 68.149 |
| Total dos empréstimos em moeda estrangeira | | 60.762 | 100.326 |
| Total dos financiamentos imobiliários | | 139.728 | 145.377 |
| Total dos empréstimos e financiamentos em reais | | <u>508.904</u> | <u>407.168</u> |
| | | <u>709.394</u> | <u>652.871</u> |

| | | Consolidado | |
|---|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Financiamentos imobiliários | | | |
| Taxa média | Vencimento | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| TJLP + 5,39% a.a. | 15/10/2018 | - | 41.087 |
| 110% CDI | 17/12/2014 | 102.605 | 100.406 |
| TR + 10,41% a.a. | entre 15/08/2012 e 15/04/2014 | 110.517 | 83.996 |
| | | <u>213.122</u> | <u>225.489</u> |
| Empréstimos e financiamentos em reais | | | |
| Taxa média | Vencimento | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| 116,90 % CDI | entre 16/07/2012 e 06/05/2015 | 349.013 | 306.444 |
| CDI + 2,14% a.a. | entre 01/07/2011 e 01/02/2013 | 126.495 | 98.716 |
| IGP-M + 6,36% a.a. | entre 01/07/2012 e 23/05/2017 | 114.039 | 32.061 |
| | | <u>589.547</u> | <u>437.221</u> |
| Empréstimos em moeda estrangeira | | | |
| Taxa | Vencimento | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Ptax + 3,50% a.a. | 18/09/2012 | - | 32.177 |
| Ptax + 2,95% a.a. | entre 16/01/2013 e 09/07/2014 | 60.762 | 68.149 |
| Total dos empréstimos em moeda estrangeira | | 60.762 | 100.326 |
| Total dos financiamentos imobiliários | | 213.122 | 225.489 |
| Total dos empréstimos e financiamentos em reais | | <u>589.547</u> | <u>437.221</u> |
| | | <u>863.431</u> | <u>763.036</u> |

12 Debêntures

Notas Explicativas

| <u>Debêntures</u> | Controladora e consolidado | |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | <u>30/09/2012</u> | <u>31/12/2011</u> |
| Primeira emissão | 100.000 | 100.103 |
| Custo da transação a apropriar (-) | (798) | (1.046) |
| | <u>99.202</u> | <u>99.057</u> |
| Passivo circulante | (33.253) | - |
| Passivo não circulante | <u>65.949</u> | <u>99.057</u> |

| <u>Garantia das debêntures</u> | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <u>30/09/2012</u> | <u>31/12/2011</u> |
| Contas a receber | 134.202 | 141.536 |
| Aplicação financeira | 17.356 | 10.613 |
| | <u>151.558</u> | <u>152.149</u> |

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 23 de março de 2011, deliberou sobre a primeira emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantia fidejussória adicional, que foram distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e compreendeu a emissão de 100 (cem) Debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$100.000. A taxa de remuneração foi fixada em 116,5% da taxa DI divulgada diariamente pela CETIP.

As debêntures serão amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

| Data de amortização | Primeira emissão |
|----------------------------|-------------------------|
| 28/03/2013 | 33.333 |
| 28/03/2014 | 33.333 |
| 28/03/2015 | 33.334 |
| | <u>100.000</u> |

A efetiva emissão ocorreu em 03/04/2011 com recebimento em 08/04/2011. Os recursos obtidos com a Emissão foram utilizados para o alongamento do perfil de dívidas, mediante a liquidação de operações de financiamento de curto prazo celebradas pela Companhia.

Notas Explicativas

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 1.275, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 30 de setembro de 2012 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

| Ano | Primeira emissão |
|--------------------------------|---------------------|
| 2012 | 80 |
| 2013 | 319 |
| 2014 | 319 |
| 2015 | 80 |
| Custo de transação a amortizar | <u>798</u> |

13 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária.

Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

Notas Explicativas

| | Ativo | | Passivo | | Transações (2012) | |
|--|------------|------------|------------|------------|--------------------|--------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 | Despesa financeira | Receita financeira |
| | | | | | Controladora | |
| Sociedades controladas | | | | | | |
| CNR Empreendimentos Ltda | - | 976 | - | - | 18 | 15 |
| Costabella Empreendimentos Ltda | 28.566 | 28.501 | - | - | - | 1.030 |
| Igaruana Participações Ltda | - | - | 18.656 | 18.007 | 649 | - |
| MNR 3 Empreendimentos Ltda | - | - | 20.722 | 5.184 | 478 | - |
| MNR 7 Empreendimentos Ltda | - | - | - | 1.739 | 32 | - |
| JFE 2 Empreendimentos Ltda | - | - | 60.584 | 27.609 | 1.657 | - |
| JFE 3 Empreendimentos Ltda | - | - | 137 | 132 | 5 | - |
| JFE 4 Empreendimentos Ltda | - | - | 2.268 | 266 | 52 | - |
| JFE 5 Empreendimentos Ltda | - | - | 4 | 381 | 4 | - |
| JFE 6 Empreendimentos Ltda | - | - | 21.484 | 13.162 | 538 | - |
| JFE 8 Empreendimentos Ltda | - | - | - | 5.677 | 124 | - |
| JFE 10 Empreendimentos Ltda | 1.436 | - | - | 75 | - | - |
| JFE 11 Empreendimentos Ltda | - | - | 1 | 118 | 3 | - |
| JFE 12 Empreendimentos Ltda | - | - | 80 | - | 29 | - |
| JFE 18 Empreendimentos Ltda | - | - | 239 | - | 4 | - |
| JFE 21 Empreendimentos Ltda | - | - | 1.036 | 524 | 23 | - |
| JFE 22 Empreendimentos Ltda | - | - | 1.499 | - | 18 | - |
| JFE 23 Empreendimentos Ltda | - | - | - | 16 | - | - |
| JFE 25 Empreendimentos Ltda | - | - | - | - | - | - |
| JFE 31 Empreendimentos Ltda | - | - | 14.764 | 15.579 | 620 | - |
| JFE 32 Empreendimentos Ltda | - | - | 311 | 627 | 28 | - |
| JFE 34 Empreendimentos Ltda | - | - | 250 | 627 | - | - |
| JFE 35 Empreendimentos Ltda | - | - | 804 | 112 | 120 | - |
| JFE 36 Empreendimentos Ltda | - | 3.053 | 2.584 | 3 | 35 | - |
| JFE 44 Empreendimentos Ltda | - | - | 1 | - | - | - |
| JFE BSB 3 Empreendimentos Ltd | - | - | 532 | 1 | 2 | - |
| JFE Participações S/A | - | - | 133 | - | - | - |
| João Fortes Niteroi S/A | - | - | 3.020 | 3.496 | 208 | - |
| Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 l | - | - | - | 11.748 | 436 | - |
| Macaé Realty Empreendimentos Ltda | 75.363 | 37.932 | - | - | - | 4.064 |
| House Vendas Ltda | - | - | 603 | 898 | 38 | - |
| Shopping Park Europeu S/A | 381 | 1.661 | - | - | - | 29 |
| | 105.746 | 72.123 | 149.712 | 105.353 | 5.121 | 5.138 |
| Demais partes relacionadas não consolidadas | | | | | | |
| Gelub | 26.579 | 11.014 | - | - | - | 2.289 |
| Petran | 289 | 678 | - | - | - | 38 |
| Paul Frederick Duval | 35.242 | 16.060 | - | - | - | 3.181 |
| George Henrique Moreira Belham | 35.242 | 16.059 | - | - | - | 3.181 |
| Construtora Nova Dimensão | 1.578 | 838 | - | - | - | 88 |
| LBL Valor | 93 | 646 | - | - | - | 42 |
| | 99.023 | 45.295 | - | - | - | 8.819 |
| Total da controladora | 204.769 | 117.418 | 149.712 | 105.353 | 5.121 | 13.957 |
| | 99.023 | 45.295 | - | - | - | - |
| Ipp - a receber de ex controladores | 12.667 | 10.786 | - | - | - | - |
| Total consolidado | 111.690 | 56.081 | - | - | - | - |

O contas a receber de partes relacionadas no consolidado estão garantidas pela participação dessas pessoas físicas e jurídicas em empreendimentos da Companhia. Esses saldos incluem encargos financeiros atualizados pelo CDI, sem previsão de liquidação.

(b) Remuneração dos administradores

Notas Explicativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Honorários do Conselho | 327 | 288 | 327 | 288 |
| Honorários da Administração | 2.091 | 2.094 | 2.549 | 2.330 |
| Bônus dos administradores | 6.695 | 8.061 | 6.695 | 8.061 |
| | <u>9.113</u> | <u>10.443</u> | <u>9.571</u> | <u>10.679</u> |

(c) Benefícios pós emprego

A Companhia mantém planos de previdência privada de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência e totalizaram R\$ 264, em 30 de setembro de 2012 (R\$ 528 em 31 de dezembro de 2011). Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Contas a pagar em moeda corrente | 118.077 | 11.934 | 205.395 | 105.240 |
| Não circulante | <u>(104.271)</u> | <u>(2.975)</u> | <u>(152.652)</u> | <u>(59.855)</u> |
| Passivo circulante | <u>13.806</u> | <u>8.959</u> | <u>52.743</u> | <u>45.385</u> |

Valores a pagar por ano de vencimento:

| A vencer | Controladora | | Consolidado | |
|------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| até 1 ano | 13.806 | 8.959 | 52.743 | 45.385 |
| entre 1 e 2 anos | 3.283 | 875 | 39.342 | 27.682 |
| entre 2 e 3 anos | 2.100 | 2.100 | 20.282 | 14.271 |
| após 3 anos | 98.888 | - | 93.028 | 17.902 |
| | <u>118.077</u> | <u>11.934</u> | <u>205.395</u> | <u>105.240</u> |

Nesse trimestre foram adquiridos 2 terrenos, cujo custo totaliza aproximadamente R\$ 86.000 para futuros lançamentos. Parte do saldo a pagar está representado pelo compromisso da entrega futura de unidades de empreendimentos imobiliários. As demais obrigações são atualizadas pelo IGPM.

Notas Explicativas

O Grupo reconheceu R\$ 47.429 em 2011 como obrigação a credores imobiliários quando da aquisição da IPP (Nota 9) e , decorrentes dos instrumentos particulares de opção de compra de terrenos em vigor na data de aquisição.

15 Adiantamento de clientes

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a Orientação OCP 04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

16 Tributos a pagar

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário , em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas a receber sobre unidades vendidas.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(a) Impostos com recolhimento diferido

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

Notas Explicativas

| Passivo | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Receitas reconhecidas pela evolução da obra e não realizadas financeiramente | 264.654 | 268.912 | 846.826 | 742.113 |
| Pis | 2.135 | 1.806 | 5.108 | 4.593 |
| Cofins | 9.835 | 8.316 | 23.562 | 21.187 |
| | <u>11.970</u> | <u>10.122</u> | <u>28.670</u> | <u>25.780</u> |
| Imposto de Renda | 2.689 | 2.263 | 26.466 | 30.151 |
| Contribuição social | 1.207 | 979 | 11.652 | 9.818 |
| Regime especial de tributação | - | - | 10.659 | 7.479 |
| | <u>3.896</u> | <u>3.242</u> | <u>48.777</u> | <u>47.448</u> |
| Encargos diferidos das operações | <u>15.866</u> | <u>13.364</u> | <u>77.447</u> | <u>73.228</u> |

(b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | (22.840) | 10.037 | -13.898 | 18.944 |
| Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação | (7.766) | 3.412 | -4.725 | 6.442 |
| Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva | | | | |
| (-) Resultado de participações societárias | (12.580) | (11.989) | 419 | 1.613 |
| (-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais | 23.345 | 4.274 | 23.345 | 4.274 |
| (-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas | (1.930) | 440 | (5.078) | (15.617) |
| Imposto de renda e contribuição social no período | <u>1.069</u> | <u>(3.863)</u> | <u>13.961</u> | <u>(3.288)</u> |
| Parcela corrente | (415) | (215) | (11.280) | (5.552) |
| Parcela diferida | (654) | 4.078 | (2.681) | 2.264 |
| | <u>(1.069)</u> | <u>3.863</u> | <u>(13.961)</u> | <u>(3.288)</u> |

Em 30 de setembro de 2012, o saldo de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da Companhia totalizaram R\$ 157.052 (2011 R\$ 134.960) e do consolidado R\$ 173.227 (2011 R\$ 142.818), estando registrado no ativo diferido R\$ 14.547, apresentado deduzido do passivo diferido de mesmo montante.

(c) REFIS IV

Notas Explicativas

Por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”.

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorreu no ano de 2010.

O saldo do parcelamento em 30 de setembro de 2012 era de R\$ 2.394 sendo R\$ 542 de parcela do circulante e R\$ 1.807 de parcela do não circulante.

17 Provisão para contingência

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Cíveis | 672 | 441 | 3.545 | 1.828 |
| Trabalhistas | 1.975 | 1.034 | 1.975 | 1.034 |
| | <u>2.647</u> | <u>1.475</u> | <u>5.520</u> | <u>2.862</u> |
| Depósitos judiciais | <u>720</u> | <u>733</u> | <u>1.775</u> | <u>1.767</u> |

Os processos cíveis nos quais a Companhia e as sociedades controladas figuram no pólo passivo estão relacionados, principalmente, à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança.

Conforme avaliações da Administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, referentes principalmente a causas cíveis, totalizam R\$ 30.950 (2011 – R\$ 25.006) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no pólo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a Administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 4.494 (2011 – R\$ 2.821), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos.

Notas Explicativas

A Companhia mantém depósitos judiciais para fazer face as contingências trabalhistas e cíveis.

18 Provisão para garantia de obra

As provisões por garantia de obras são alocadas na controladora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Garantia de obras | 3.471 | 3.350 | 3.482 | 3.361 |
| Não circulante | (2.324) | (2.175) | (2.335) | (2.186) |
| Passivo circulante | 1.147 | 1.175 | 1.147 | 1.175 |

19 Seguros

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

| | Consolidado | |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 31/12/2011 |
| Riscos | | |
| Engenharia | 1.088.169 | 1.088.169 |
| Responsabilidade civil | 39.249 | 39.249 |
| Incêndio e empresarial | 11.022 | 11.022 |
| | 1.138.440 | 1.138.440 |

20 Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Notas Explicativas

Na Assembleia Geral Extraordinária de 23 de maio de 2012, já havia sido deliberado aumento de capital no montante de \$ 227.500, mediante a emissão de 35.000.000 de novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 6,50 por ação. Até 30 de junho de 2012, em razão da subscrição de ações pelos acionistas que exerceram seu direito de preferência, foi efetuado adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 200.378, registrado no patrimônio líquido. No mês de agosto de 2012 foi concluído o procedimento de subscrição das sobras com o depósito de R\$ 27.122. O referido aumento de capital foi efetivado estando subscrito e integralizado a totalidade das ações, passando o capital social da Companhia para R\$ 509.669, correspondendo a 136.800.000 ações.

(b) Reserva de Capital

Instrumentos patrimoniais

Em 30 de maio de 2012 foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária, aumento do capital social em razão da incorporação das ações da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niteroi) no montante de R\$ 20.538 correspondente a 1.800.00 ações ordinárias. Deste montante, foi capitalizado de R\$ 6.949, restando em 30 de setembro de 2012 o montante de R\$ 13.589.

(c) Reserva de lucros

Legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

Destinação de retenção lucros

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 02 de maio de 2012 foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos propostos pela Administração, no montante de R\$ 15.841 (que corresponde a R\$ 0,158 por ação, pago em 15 de junho de 2012) e a destinação para Reserva de retenção de lucros no valor de R\$ 47.521 para expansão de negócios e capital de giro.

21 Informação por segmento de negócio

Notas Explicativas

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m² para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de que a administração não utiliza qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usa nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de setembro de 2012, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

22 Resultado operacional bruto

Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Demonstração da Receita Líquida | | | | |
| Incorporação de imóveis | 111.383 | 141.935 | 429.464 | 348.866 |
| Contrato de construção | | | | |
| Obras por empreitada | (538) | 5.338 | (538) | 5.338 |
| Obras por administração | 12.130 | 15.178 | 12.448 | 15.656 |
| Comissão sobre planejamento e vendas | - | - | 2.668 | 1.520 |
| Receita de aluguel | - | 4 | 1.986 | 140 |
| Outras receitas | 1.005 | 854 | 1.179 | 962 |
| Total da Receita Bruta | 123.980 | 163.309 | 447.207 | 372.482 |
| Impostos Incidentes sobre vendas | | | | |
| Total dos Impostos Incidentes sobre vendas | (6.822) | (6.583) | (16.177) | (17.490) |
| Receita Líquida | 117.158 | 156.726 | 431.030 | 354.992 |
| Custo dos Serviços Prestados | | | | |
| Incorporação de imóveis | (88.927) | (103.297) | (337.860) | (242.239) |
| Contrato de construção | | | | |
| Obras por empreitada | (574) | (4.648) | (856) | (4.648) |
| Obras por administração | (14.606) | (7.320) | (16.808) | (9.009) |
| Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados) | (104.107) | (115.265) | (355.524) | (255.896) |
| Lucro bruto | 13.051 | 41.461 | 75.506 | 99.096 |

23 Receitas e despesas financeiras

Notas Explicativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Resultado financeiro | | | | |
| Despesas | | | | |
| Emprestimos e financiamentos | (27.548) | (4.961) | (8.131) | (100) |
| Resultado operação SWAP | 8.721 | 3.836 | 8.721 | 3.836 |
| Variações monetárias passivas | (10.632) | (21.735) | (3.137) | (25.968) |
| Outras | (10.582) | (4.114) | (3.123) | (4.509) |
| | <u>(40.041)</u> | <u>(26.974)</u> | <u>(5.670)</u> | <u>(26.741)</u> |
| Receitas | | | | |
| Variação monetarias ativas | 15.964 | 6.878 | 17.380 | 3.978 |
| Receitas de aplic. financeiras | 6.063 | 10.823 | 6.845 | 11.900 |
| Outras | 2.472 | 1.522 | 5.376 | 3.403 |
| | <u>24.499</u> | <u>19.223</u> | <u>29.601</u> | <u>19.281</u> |
| | <u>(15.542)</u> | <u>(7.751)</u> | <u>23.931</u> | <u>(7.460)</u> |

Notas Explicativas

24 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Ganho /perdas na alienação/aquisição de de investimentos | 249 | 1.049 | 2.531 | 5.849 |
| Ganho na venda de imobilizado | - | 120 | 6 | 136 |
| Outras receitas | 63 | 233 | 557 | 1.100 |
| | <u>312</u> | <u>1.402</u> | <u>3.094</u> | <u>7.085</u> |
| Despesas operacionais diversos | (819) | (569) | (14.460) | (3.021) |
| | <u>(819)</u> | <u>(569)</u> | <u>(14.460)</u> | <u>(3.021)</u> |

A rubrica “despesas operacionais diversas” está composta de forma preponderante de R\$ 6.599 referente a amortização do intangível e R\$ 6.985 referente a custos com vacância do Shopping Park Europeu.

25 Despesas por natureza

(a) Despesas com vendas

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Corretagem | (4.095) | (4.823) | (17.137) | (11.873) |
| Publicidade | (2.968) | (6.107) | (11.861) | (10.406) |
| Stands de Venda e Apto decorado | (1.576) | (1.859) | (6.585) | (3.139) |
| Outras despesas de comercialização | (945) | (1.449) | (3.253) | (2.206) |
| | <u>(9.584)</u> | <u>(14.238)</u> | <u>(38.836)</u> | <u>(27.624)</u> |

(b) Despesas administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 30/09/2012 | 30/09/2011 | 30/09/2012 | 30/09/2011 |
| Pessoal | (18.618) | (17.675) | (23.118) | (21.487) |
| Gastos gerais | (17.640) | (13.639) | (25.323) | (18.320) |
| Provisões constituídas | (1.293) | (3.372) | (3.173) | (2.937) |
| Depreciação | (596) | (403) | (716) | (453) |
| | <u>(38.147)</u> | <u>(35.089)</u> | <u>(52.330)</u> | <u>(43.197)</u> |

26 Compromissos

Notas Explicativas

(a) Compromissos de incorporação

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva.

27 Eventos subsequentes

a) Alteração societária

Em 11 de outubro foi concluída negociação entre a Companhia e os antigos controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira, na qual ficou acertada que das 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) ações ordinárias emitidas pela Companhia em favor dos antigos controladores da IPP, decorrente da incorporação das ações desta no capital da Companhia, serão devolvidas 1.740.000 e portanto transferidas em definitivo para a Companhia ou para quem esta determinar. Adicionalmente, com esta negociação deixa de existir o “earn-out”, com valor estimado em setembro de 2012 no montante equivalente a R\$ 7.000, conforme nota explicativa 9 d (ii).

Não existem perdas esperadas decorrentes do referido instrumento, com base nas garantias obtidas para cobertura de indenizações e contingências que possam vir a ser exigidas decorrentes dos empreendimentos assumidos pela Companhia.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da:
João Fortes Engenharia S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da João Fortes Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três meses e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa no 3.1. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e ao trimestre findo em 30 de setembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente examinados e revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios datados de 30 de março de 2012 e de 22 de maio de 2012, respectivamente, que não continham qualquer modificação e com parágrafo de ênfase com o mesmo assunto mencionado acima.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2012.

Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S.S
CRC 2BA - 00710/O "S" RJ

José Renato Mendonça
Contador - CRC 1BA 9.749/O - 9 "S" RJ