



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 4º TRIMESTRE DE 2011

Lucro Líquido de R\$ 66,7 milhões em 2011

Receita Líquida de R\$ 645,0 milhões em 2011

VGV total Lançado de R\$ 1.377,9 milhões no ano de 2011

Rio de Janeiro, 30 de março de 2011 - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do ano de 2011.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- 🚩 VGV total de lançamento é de **R\$ 1.377,9 milhões** em 2011;
- 🚩 As vendas contratadas totalizaram **R\$ 736,7 milhões** em 2011;
- 🚩 As vendas de lançamento no ano de 2011 totalizaram **R\$ 645,5 milhões**;
- 🚩 Receita Líquida de **R\$ 645,0 milhões** em 2011; aumento de 7% em comparação ao ano de 2010;
- 🚩 EBITDA de **R\$ 118,2 milhões** e Margem EBITDA de **18%** no ano;
- 🚩 Lucro Líquido de **R\$66,7 milhões** no ano de 2011.



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 exercício findo em 31 de dezembro de 2011. 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

Prezados Acionistas,

No ano de 2011, a João Fortes pode contabilizar o lançamento de quatorze empreendimentos, totalizando R\$ 1.377,9 milhões em VGV total. São eles: Vintage Way Residence and Service (Rio de Janeiro), Fusion Work & Live (Itaguaí), One Offices (Rio de Janeiro), Forum Empresarial da Taquara (Rio de Janeiro), Le Quartier Boulevard (Brasília), Corporate Tijuca (Rio de Janeiro), Estação Zona Norte (Rio de Janeiro), Due Capri (Brasília), Atrium D'or (Brasília), Atrium D'argent (Brasília), Terrazze di Ravello (Rio de Janeiro), Bossa Nova (Rio de Janeiro), Ópera di Milano (Niterói-RJ), Nóbrega 100 (Niterói-RJ).

Os lançamentos do ano de 2011 contribuíram para o montante de R\$ 645,5 milhões em vendas de lançamento, resultando em um aumento de 52% em relação ao mesmo período de 2010.

Em 26 de janeiro de 2011, a Companhia comunicou a aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (IPP), uma das mais tradicionais empresas atuante no Leste Fluminense.

Com o apoio de seus competentes colaboradores e a indispensável confiança de seus acionistas, a João Fortes está segura de que a Companhia continuará trilhando o caminho do crescimento focada na rentabilidade de seus empreendimentos e na satisfação de seus clientes.

Atenciosamente,
Administração da João Fortes



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

DADOS OPERACIONAIS	4T11	4T10	4T11 x 4T10	2011	2010	2011 x 2010
Nº empreendimentos Lançados	8	6	33%	14	12	17%
Nº de Unidades Lançadas	2.852	2.024	41%	4.059	3.409	19%
VGV dos Lançamentos (R\$ Mil)	981.971	555.545	77%	1.377.875	928.347	48%
VGV dos Lançamentos - parte JFE/IPP (R\$ Mil)	757.221	384.379	97%	1.018.450	652.131	56%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	140.282	28.787	387%	140.282	59.509	136%
Área Privativa Total Lançada (m ²)	150.390	114.923	31%	205.309	176.926	16%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	344	274	25%	339	272	25%
Vendas de Lançamentos - parte JFE/IPP (R\$ Mil)	393.704	231.212	70%	645.543	424.304	52%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	10.385	38.117	-73%	91.158	273.211	-67%
Vendas Contratadas - parte JFE/IPP (R\$ Mil)	404.089	269.329	50%	736.700	697.515	6%
Vendas Contratadas (unidades)	1.293	705	83%	3.019	1.672	81%
DADOS FINANCEIROS				2011	2010	2011 x 2010
Receita Líquida (R\$ Mil)				644.959	603.646	7%
Lucro Bruto (R\$ Mil)				196.172	207.424	-5%
Margem Bruta (%)				30%	34%	-11%
EBITDA (R\$ Mil)				118.199	146.311	-19%
Margem EBITDA (%)				18%	24%	-24%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)				66.697	91.892	-27%
Margem Líquida (%)				10%	15%	-32%
Lucro (prejuízo) por Ação				0,667	0,919	-27%

LANÇAMENTOS

No quarto trimestre de 2011, a João Fortes lançou oito empreendimentos com VGV total de R\$ 981,9 milhões, sendo R\$ 757,2 milhões de VGV parcela João Fortes:

4T11

Le Quartier Boulevard

Localização	Brasília-DF
VGV (R\$ MIL)	200.799
Unidades	382
Part. JFE (%)	70%
Lançamento	out/11


One Offices

Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGV (R\$ MIL)	114.034
Unidades	448
Part. JFE (%)	70%
Lançamento	nov/11


Vintage Way Residence and Service

Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGV (R\$ MIL)	183.541
Unidades	252
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	dez/11


Forum Empresarial da Taquara

Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGV (R\$ MIL)	67.987
Unidades	275
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	out/11


Fusion Work & Live

Localização	Itaguaí -RJ
VGV (R\$ MIL)	231.904
Unidades	1.036
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	nov/11


Estação Zona Norte (Condomínio Roma)

Localização	Rio de Janeiro -RJ
VGV (R\$ MIL)	25.220
Unidades	260
Part. JFE (%)	30%
Lançamento	dez/11


**Ópera di Milano Residenza
Jardim Icarai**

Localização	Niterói -RJ
VGV (R\$ MIL)	102.557
Unidades	124
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	nov/11


Nóbrega 100

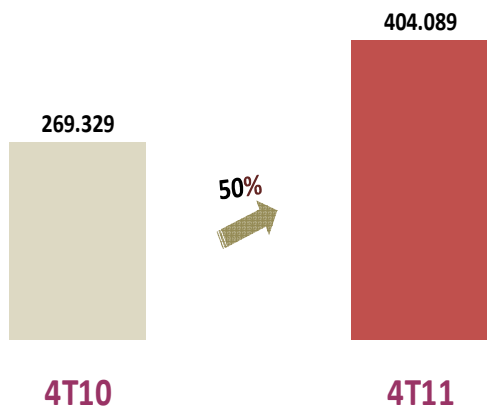
Localização	Niterói -RJ
VGV (R\$ MIL)	55.929
Unidades	75
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	dez/11

VENDAS CONTRATADAS

Durante o quarto trimestre de 2011 a João Fortes registrou um aumento de **50%** em vendas contratadas, passando de R\$ 269.329 apresentados no quarto trimestre de 2010 para **R\$ 404.089** em 2011. No trimestre, foram vendidas **1.293** unidades, contra as 705 unidades vendidas no 4T10.

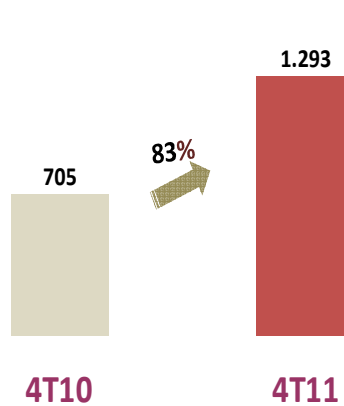
Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



Vendas Contratadas

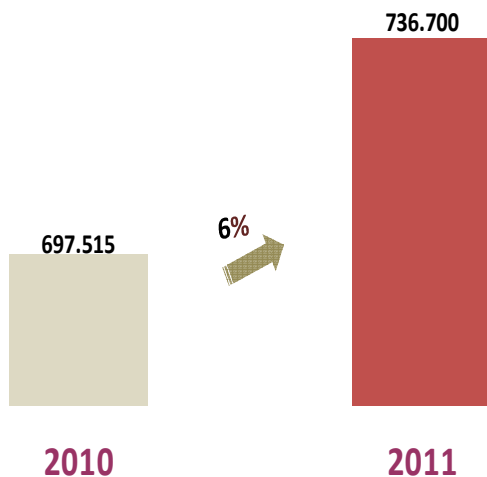
em Unidades



Em 2011, a Companhia atingiu **R\$ 736.700** em vendas contratadas, 6% superior ao apresentado em 2010. Foram vendidas **3.019** unidades no ano, 81% superior ao apresentado em 2010.

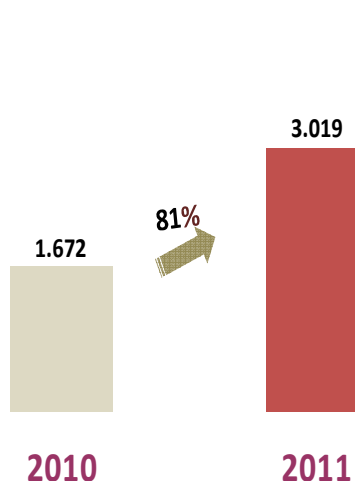
Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



Vendas Contratadas

em Unidades

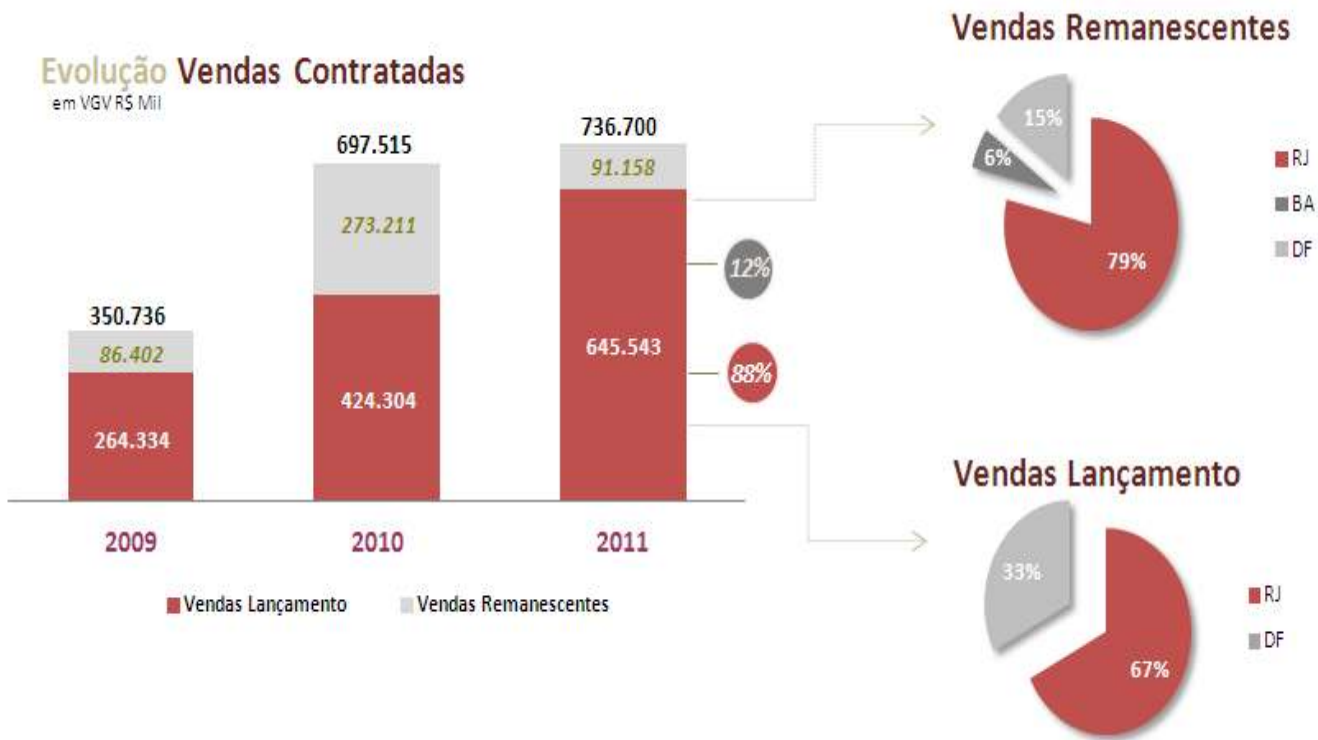


As vendas de lançamento obtiveram uma participação de 88% do total de vendas contratadas.

As vendas de lançamento apresentaram um aumento em relação ao mesmo período no ano anterior de **52%**, atingindo a marca de **R\$ 645.543**. No 4T11, foram lançados VGV de **R\$ 757,2 milhões** (percentual João Fortes).

No ano de 2011, o Rio de Janeiro foi a cidade mais relevante em termos de vendas de lançamento (67%), seguido de Brasília (33%) .

Empreendimentos lançados em 2009 e 2010 representam grande parcela no valor de **R\$ 91.158** em vendas remanescentes no período. Dessa forma, o Estado do Rio de Janeiro permanece com percentual relevante (79%) nas vendas remanescentes no ano. Podemos destacar os empreendimentos: Jardim Europa (Campo Grande), Jardins do Valqueire (Vila Valqueire), Le Quartier Residences e Le Quartier Vert (Recreio dos Bandeirantes).





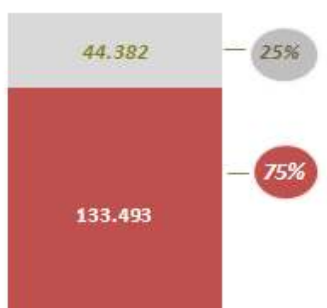
HOUSE VENDAS

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 120 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 2011 as vendas da House Vendas totalizaram um VGV de R\$ 177.875 milhões, atingindo a marca de 24% das vendas contratadas pela João Fortes durante o ano de 2011.

Evolução Vendas Contratadas

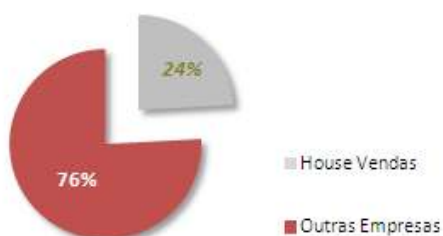
em VGV R\$ Mil



■ Vendas Lançamento ■ Vendas Remanescentes

Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



VELOCIDADE DE VENDAS

No quarto trimestre a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de **42%**. Esse resultado foi obtido pela soma do estoque de imóveis construídos e em construção no terceiro trimestre de 2011 (3T11) a valor de mercado e os lançamentos efetuados no 4T11.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)				
Estoque - 30/09/2011 (A)	Lançamento em 4T11 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 4T11	VSO 4T11
197.481	757.221	954.702	404.089	42%

BANCO DE TERRENOS

Em 31 de dezembro de 2011, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Banco de terrenos* total da Companhia era de **R\$ 1.626,4 milhões**. O banco de terrenos total possui **35** empreendimentos.

Somados todos os empreendimentos do Banco de Terrenos da João Fortes, temos um total de mais de **550 mil** metros quadrados de área privativa total.

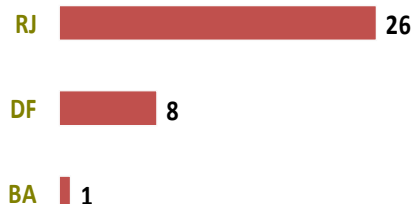
Segue a composição do *Banco de terrenos*(% JFE) em 31 de dezembro de 2011:

Praça	Empreendimento	Padrão	VGV JFE (R\$ mil)
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 4 (LISBOA)	Baixa Renda	4.500
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	28.320
RJ	M3	Média Renda	24.000
RJ	SOARES CALDEIRA - MADUREIRA	Comercial	74.074
DF	NOROESTE - QUADRA 311 PROJ C - ATRIUM PLATINE	Alta Renda	70.700
RJ	JARDIM BOTÂNICO - TOUCH	Comercial	101.476
DF	NOROESTE - QD 307 PROJ D - OPP 1 - DUE MURANO	Alta Renda	18.150
BA	T. DA CIDADE (JARDIM DO HORTO) - LE QUARTIER SALVADOR	Média Renda	91.930
RJ	PETRÓPOLIS - WASHINGTON LUIZ	Média Renda	49.223
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	Com. / Res.	73.337
RJ	RUA DO ROSÁRIO, N°1	Comercial	37.213
RJ	RUA DA ALFANDEGA	Comercial	53.133
RJ	JOAQUIM TÁVORA	Alta Renda	117.136
DF	PISTAO SUL - TAGUATINGA	Com. / Res.	63.726
RJ	AYRTON SENNA	Comercial	86.329
RJ	VIDA BOA - F1/2	Baixa Renda	17.604
RJ	VIDA BOA - F2/2	Baixa Renda	14.914
RJ	AIMARA II	Baixa Renda	132.239
RJ	CHARITAS - MIRAGGIO	Alta Renda	17.451
RJ	GRACILIANO RAMOS	Média Renda	24.128
RJ	CABO FRIO	Média Renda	25.164
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	ANDRADE NEVES	Comercial	78.282
Total			1.626.388

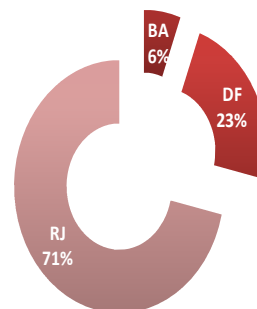


A distribuição aproximada do valor deste banco de terrenos é de **71%** situados no Estado do Rio de Janeiro, **23%** em Brasília e **6%** na Bahia.

Composição do Banco de Terrenos

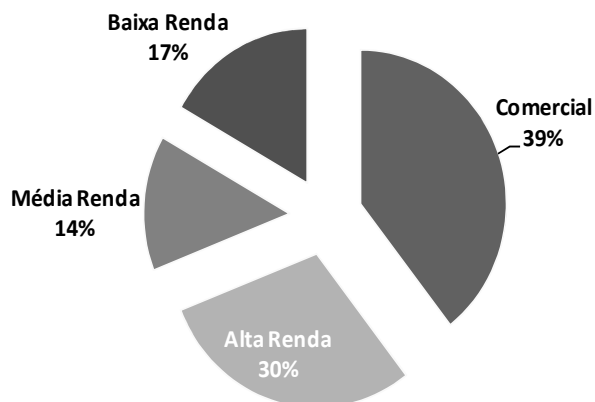


Composição do Banco de Terrenos



Aproximadamente **65%** dos custos do nosso *Banco de terrenos* serão quitados através de permutas. Utilizamos freqüentemente a permuta física para a aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno recebe uma quantidade de unidades concluídas deste empreendimento, reduzindo assim os custos dos terrenos.

Composição do Banco de Terrenos



Segmento	Preço Médio (R\$/M²)
Baixa Renda	> 2.000
Econômico	2.001 < e > 3.000
Média Renda	3.001 < e > 5.000
Alto Renda	5.000 <
Comercial	

A composição de nosso *Banco de terrenos* mostra equilíbrio entre os segmentos de atuação da companhia. A João Fortes não está limitada a um segmento específico, e sim, comprometida com a rentabilidade dos empreendimentos e mercados estratégicos. Contudo, 30% de nosso banco de terrenos estão destinadas ao segmento de Alta Renda.

OBRAS

Em 2011, a João Fortes terminou as obras dos empreendimentos Le Quartier Residence, Option, Máximo, Copacabana Vert, Rainha Guilhermina localizados no Rio de Janeiro, Vive La Vie em Brasília e Shopping Park Europeu em Blumenau.

Nossas obras estão localizadas, em grande parte, em Brasília e no Rio de Janeiro. No momento, existem 33 obras em andamento, totalizando 758.318 m² em construção.

Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m ²	PREVISÃO DE ENTREGA
Le Quartier Hotel & Boreau	Brasília/DF	42.750	mai/12
Montparnasse Premier Residence	Brasília/DF	18.319	ago/12
Fusion	Brasília/DF	35.619	set/12
Vision	Brasília/DF	39.390	mar/13
Morro do Ipiranga	Salvador/BA	8.888	dez/12
Bloco E	Brasília/DF	36.971	abr/13
Le Quartier Águas	Brasília/DF	35.996	set/13
Atrium D'argente	Brasília/DF	13.678	jul/13
Atrium D'or	Brasília/DF	13.678	jun/13
Le Quartier - Taguatinga	Brasília/DF	48.594	dez/14
Sorocaba 527 All Suítes	Rio de Janeiro/RJ	2.674	mar/12
Le Quartier Vert	Rio de Janeiro/RJ	19.437	abr/12
Bangu Offices	Rio de Janeiro/RJ	8.542	mar/13
Jardim Europa	Rio de Janeiro/RJ	35.462	mai/12
Thai	Rio de Janeiro/RJ	18.311	abr/13
Jardins do Valqueire	Rio de Janeiro/RJ	24.540	mai/13
Opera Di Milano - Arnaldo Quintela	Rio de Janeiro/RJ	13.651	mai/13
Terrazze di Ravello	Rio de Janeiro/RJ	4.094	jun/13
Res.Brisa do Vale	Macaé/RJ	15.664	jul/12
Rio Marina	Itacuruçá/RJ	25.431	abr/13
Pró - Criança	Rio de Janeiro/RJ	7.513	mai/12
RESERVA PARK	Niterói/RJ	92.011*	abr/12
MANIHI	Cabo Frio/RJ	8.361	abr/12
MOANA	Cabo Frio/RJ	13.001	mai/12
ILE SAINT LOUIS	Niterói/RJ	14.387	mai/12
ECO PARK I	Niterói/RJ	39.931	jun/12
PRET A PORTER	Niterói/RJ	12.048	out/12
VIVANT	Niterói/RJ	13.399	mar/13
CONTEMPORANIUM	Niterói/RJ	29.124	jan/14
OPERA DI MILANO	Niterói/RJ	21.778	set/14
NÓBREGA 100	Niterói/RJ	11.623	mai/14
VARANDAS JARDIM ICARAÍ	Niterói/RJ	8.066	jul/14
ANDRADE NEVES	Niterói/RJ	25.388	jan/15
TOTAL	33	758.318	

*Loteamento com 92.011,74m² de área total, sendo 55.117,02 m² de área privativa (lotes) e 36.894,72 m² de área comum (Infraestrutura).



SHOPPING

Shopping Park Lagos – RJ

O Shopping Park Lagos 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).

No fim de 2011, o empreendimento encerrou seu processo de licenciamento e em março deste ano iniciou suas obras com a implantação do canteiro e com o começo da limpeza e terraplenagem do terreno.

O empreendimento deve consumir cerca de R\$ 130 milhões de investimentos, sem contar com a parcela a ser realizada pelos lojistas, e tem sua inauguração prevista para Novembro de 2013.

O shopping encontra-se com cerca de 85% de sua ABL (área bruta locável) já comercializada, há cerca de 20 meses da sua inauguração.

Shopping Park Europeu – SC

A João Fortes Engenharia, através de sua subsidiária Shopinvest Empreendimentos, inaugurou em Dezembro de 2011 o Shopping Park Europeu, em Blumenau, representando um investimento de cerca de R\$ 170 milhões. A estimativa para o resultado operacional do shopping, após sua estabilização, é de cerca de R\$ 16 milhões/ano.

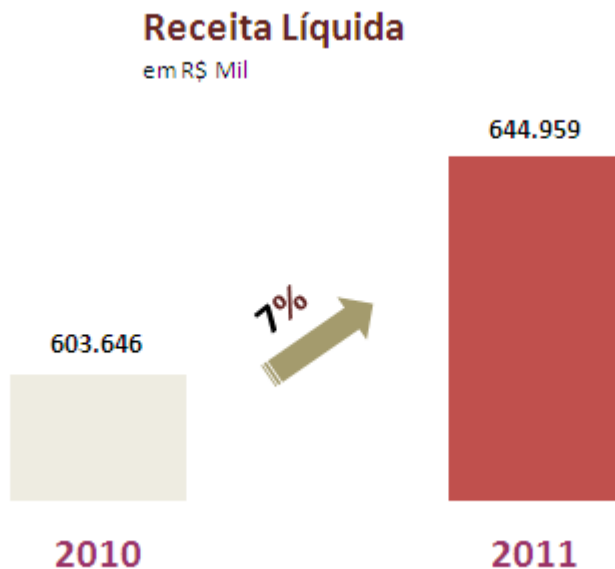
Dentre as diversas marcas presentes no shopping, destaca-se o mais moderno hipermercado da cidade – Bistek, a primeira loja do estilo home center do Vale do Itajaí – Cassol Center Lar, a maior loja de departamentos e a maior rede de cinemas da região sul do país – Havan e Arcoplex.

Conta também com as já tradicionais marcas com presença nacional como Lojas Americanas, Siberian, Crawford, Memove, Boticário, Ortobom, além da espanhola Zara, que tem lojas espalhadas por mais de 400 cidades no mundo e que traz para o Shopping Park Europeu seu mais novo conceito arquitetônico de loja.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

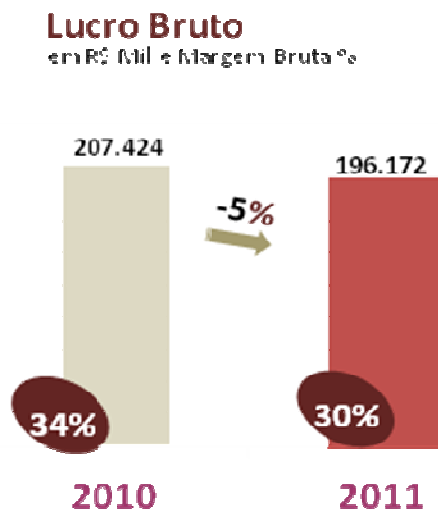
RECEITA LÍQUIDA

No ano de 2011, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 644.959**, registrando um aumento de 7% em relação ao ano de 2010 (R\$603.646).



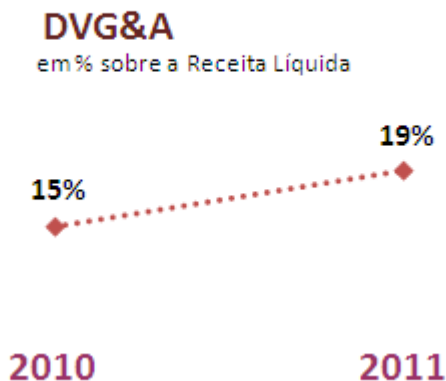
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

Em 2011, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de **R\$ 196,2 milhões** e uma Margem Bruta de **30%**.



DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o ano de 2011, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram R\$ 119.563 um aumento de 31% se compararmos aos R\$ 91.563 apresentados em 2010. Esse aumento deu-se principalmente em função do aumento das despesas com vendas (R\$20.189), o que nos permitiu alcançar um montante de R\$737,0 milhões de vendas contratadas no ano de 2011.



EBITDA E MARGEM EBITDA

No ano de 2011, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 118.199**, representando uma margem de EBITDA da Companhia de **18%**.

EBTIDA (R\$ Mil)	2011	2010	2011 x 2010
Receita Líquida	644.959	603.646	7%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(448.787)	(396.222)	13%
Lucro Bruto	196.172	207.424	-5%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(96.472)	(77.245)	25%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	99.700	130.179	-23%
Depreciação	665	424	57%
EBITDA	100.365	130.603	-23%
Custo de Empréstimo	17.834	15.708	14%
EBITDA Ajustado	118.199	146.311	-19%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	18%	24%	

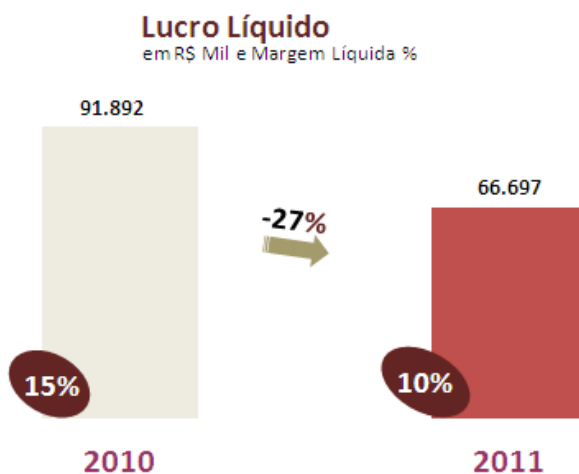
(1) O cálculo do EBITDA não é padronizado e a definição do EBITDA da João Fortes pode não ser comparável a utilizada por outras empresas do setor

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



RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no ano de 2011, lucro líquido de **R\$ 66.697** e margem líquida de **10%**. A redução do Lucro Líquido deveu-se a redução da margem bruta e do aumento das despesas com vendas.



BALANÇO PATRIMONIAL

CONTAS A RECEBER

No ano de 2011, a Companhia apresentou variação de **23%** das contas a receber em relação ao ano passado. As contas a receber em 2011 encerraram com montante de **R\$ 802.131**, contra os **R\$ 653.095** registrados em 2010, conforme o quadro abaixo:

R\$ Mil	2011	2010	2011 x 2010
Curto prazo	455.849	349.938	30%
Longo prazo	346.282	303.157	14%
Total	802.131	653.095	23%



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 ano de 2011 com estoque de **R\$ 471.823**, 82% maior ao apresentado em 2010 (R\$258.902),

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

R\$ Mil

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	2011	2010	2011 x 2010
<i>Unidades prontas</i>	11.412	8.744	31%
<i>Construções em andamento</i>	169.799	56.424	201%
<i>Terrenos</i>	257.024	189.074	36%
<i>Encargos financeiros</i>	33.588	4.660	621%
TOTAL	471.823	258.902	82%
<i>Curto Prazo</i>	384.944	243.943	58%
<i>Longo Prazo</i>	86.879	14.959	481%
TOTAL	471.823	258.902	82%

ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO	2011	2010	2011 x 2010
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	427.684	312.171	37%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	335.352	219.919	52%
DÍVIDA TOTAL	763.036	532.090	43%
<i>Disponibilidades</i>	62.887	118.773	-47%
DÍVIDA LÍQUIDA	700.149	413.317	69%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	163%	124%	32%

Com o aumento das obras em andamento e o desenvolvimento dos empreendimentos lançados, há exigências de níveis de endividamento mais elevados em comparação ao mesmo período de 2010.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

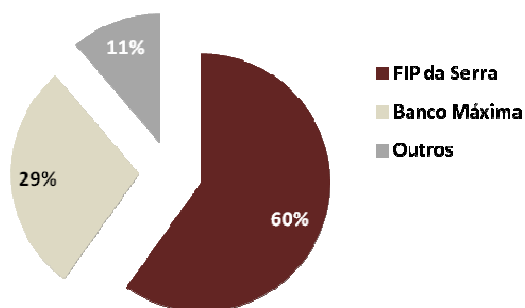
RELACIONAMENTO COM AUDITORES

Nos termos da instrução CVM nº 381, a Companhia firmou contrato com a PricewaterhouseCoopers em agosto de 2007, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2007 e teve o contrato renovado para auditar também os anos de 2008, 2009, 2010 e 2011.

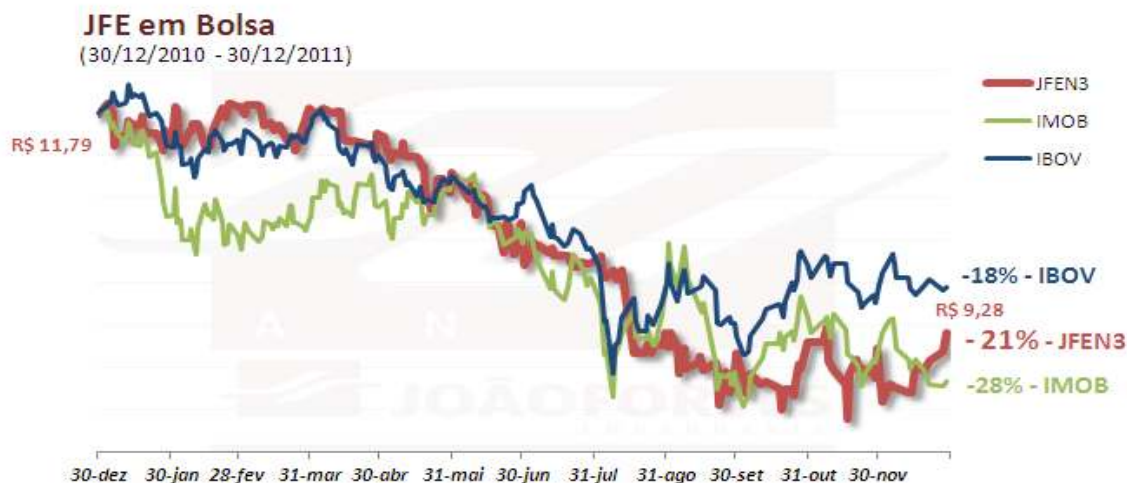
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

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



Desempenho em bolsa de valores 2011:





RECURSOS HUMANOS

A João Fortes busca o constante aperfeiçoamento de seus colaboradores e por isso durante o ano de 2011 incentivou que participassem de cursos de pós graduação - MBA .

Seguindo esta mesma política, em 2012 a João Fortes incentivará seus colaboradores a 1º Graduação.

Merece também ser destacado que a João Fortes criou um plano de previdência privada para seus colaboradores.

RELACIONAMENTO COM CLIENTES

Em 2011 a João Fortes foi apontada em pesquisa realizada pela revista *Consumidor Moderno* (edição – dezembro/2011) como a que mais respeita o consumidor no setor de construção e incorporação.

Os consumidores consideraram que a João Fortes oferece produtos e serviços de qualidade; cumprem o Código de Defesa do Consumidor; estabelecem uma comunicação transparente e verdadeira com o cliente; mantêm relacionamento atencioso; oferecem preço justo e negociação honesta e adotam políticas de responsabilidade social e ambiental.



RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	2011	2010	2011x2010
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	644.959	603.646	7%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(448.787)	(396.222)	13%
Resultado Bruto	196.172	207.424	-5%
Despesas/Receitas Operacionais	(96.472)	(77.245)	25%
<i>Despesas com Vendas</i>	(49.265)	(29.076)	69%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(70.298)	(62.487)	13%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	23.091	14.318	61%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	99.700	130.179	-23%
Resultado Financeiro Líquido	(19.376)	(30.823)	-37%
<i>Receitas Financeiras</i>	21.572	8.939	141%
<i>Despesas Financeiras</i>	(40.948)	(39.762)	3%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	80.324	99.356	-19%
<i>Equivalência patrimonial</i>	1.347	2.586	-48%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	81.671	101.942	-20%
<i>Imposto de renda e contribuição social do exercício</i>	(14.307)	(11.062)	29%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	2.054	(1.766)	-216%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	69.418	89.114	-22%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	66.697	91.892	-27%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	2.722	(2.778)	-198%
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,667	0,919	-27%

BALANÇO PATRIMONIAL
R\$ Mil

ATIVO	2011	2010	2011 x 2010
Ativo Circulante	1.032.874	744.035	39%
Caixa e equivalentes de caixa	62.887	118.773	-47%
Aplicações financeiras	48.931	4.245	1.053%
Contas a receber	455.849	349.938	30%
Imóveis a comercializar	384.944	243.943	58%
Impostos a recuperar	12.961	5.835	122%
Outras contas a receber	67.302	21.301	216%
Ativo Não Circulante	768.621	460.639	67%
Realizável a Longo Prazo	768.621	460.639	67%
Aplicações Financeiras avaliadas ao custo amortizado	-	25.497	-100%
Contas a receber	346.282	303.157	14%
Imóveis a comercializar	86.879	14.959	481%
Créditos com pessoas ligadas	45.295	28.858	57%
Outros	4.417	18.307	-76%
Participação Societária	25.358	2.375	968%
Propriedades para investimento	187.691	55.900	236%
Imobilizado	7.815	7.194	9%
Intangível	64.884	4.392	1.377%
ATIVO TOTAL	1.801.495	1.204.674	50%
PASSIVO	2011	2010	2011 x 2010
Passivo Circulante	640.022	445.449	44%
Empréstimos e financiamentos	427.684	312.171	37%
Instrumentos financeiros derivativos	-	10.827	-100%
Fornecedores	37.448	7.254	416%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	45.385	48.316	-6%
Obrigações pela compra de Investimentos	-	-	-
Adiantamento de clientes	52.952	-	-
Salários e encargos sociais	5.092	661	670%
Tributos a pagar	19.138	16.085	19%
Partes relacionadas	-	-	-
Dividendos a pagar	16.804	13.826	22%
Indenizações a pagar	1.245	-	-
Provisão para distribuição de participação nos resultados	6.670	7.591	-12%
Provisão para garantia de obras	1.175	954	23%
Programa de Recuperação Fiscal	685	748	-8%
Outros passivos	25.744	27.016	-5%
Passivo Não Circulante	733.207	426.092	72%
Empréstimos e financiamentos	335.352	219.919	52%
Instrumentos financeiros derivativos	99.057	1.556	6.266%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	59.855	66.655	-10%
Obrigações por Incorporação de Imóveis	26.667	-	-
Obrigações pela compra de Investimentos	7.507	-	-
Tributos a pagar	73.227	38.840	89%
Programa de Recuperação Fiscal	1.963	2.900	-32%
Provisão para contingências	2.862	3.150	-9%
Provisão para garantia de obras	2.186	1.576	39%
Adiantamento de clientes	124.531	88.232	41%
Outros passivos	-	3.264	-100%
Patrimônio Líquido consolidado	428.266	333.133	29%
Capital social	275.220	274.682	0%
Reserva de capital	26.688	537	4.870%
Reserva de lucros	89.093	44.388	101%
Participação dos não controladores	37.265	13.526	176%
PASSIVO TOTAL	1.801.495	1.204.674	50%



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 lançamento.

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.



NOTAS

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