



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2013

Lucro Bruto de R\$ 43,8 milhões no Trimestre
Receita Líquida de R\$ 212,3 milhões no Trimestre
VGV total Lançado de R\$ 695,3 milhões no Trimestre

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013 - 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 2013.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- ▣ VGV total de lançamento é de **R\$ 695,3 milhões** no 3T13, sendo **R\$ 275,4 milhões** de VGV parcela João Fortes;
- ▣ As vendas contratadas totalizaram **R\$ 215,7 milhões** no 3T13;
- ▣ As vendas de lançamento no 3º Trimestre de 2013 totalizaram **R\$ 175,4 milhões**;
- ▣ Receita Líquida de **R\$ 212,3 milhões** no 3º Trimestre de 2013, crescimento de 31% em comparação ao 3º Trimestre de 2012;
- ▣ EBITDA de **R\$ 63,6 milhões** no 3º Trimestre de 2013, crescimento de 387% em comparação ao 3º Trimestre de 2012;
- ▣ Lucro Líquido, atribuídos a Sócios da empresa Controladora, de R\$ 16,2 milhões no 3º Trimestre de 2013 (3T13), aumento de 75% em comparação ao 3º Trimestre de 2012 (3T12) e de **R\$ 22,0 milhões** acumulado até setembro de 2013 (9M13), registrando um crescimento de **192%** em comparação ao mesmo período de 2012.



ÍNDICE

DESEMPENHO OPERACIONAL	3
DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PERÍODO	3
LANÇAMENTOS	4
VENDAS CONTRATADAS	5
HOUSE VENDAS	6
VELOCIDADE DE VENDAS	6
BANCO DE TERRENOS	7
OBRAS	8
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	9
SHOPPING	10
GOVERNANÇA CORPORATIVA	11
RELACIONAMENTO COM AUDITORES	11
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA	11
PROTEÇÃO FINANCEIRA	12
RECURSOS HUMANOS	13
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	13
RECEITA LÍQUIDA	13
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL	14
DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	15
EBITDA E MARGEM EBITDA	15
CONTAS A RECEBER	16
IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	17
ENDIVIDAMENTO	17
RESULTADOS FINANCEIROS	18
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	18
BALANÇO PATRIMONIAL	19
GLOSSÁRIO DO SETOR	20
NOTAS	21
RELAÇÕES COM INVESTIDORES	21



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PERÍODO

DADOS OPERACIONAIS	3T13	3T12	3T13 X 3T12
Nº empreendimentos Lançados	2	2	0%
Nº de Unidades Lançadas	200	178	12%
VGv dos Lançamentos (R\$ Mil)	695.264	140.789	394%
VGv dos Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	275.452	96.743	185%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	215.927	23.678	812%
Área Privativa Total Lançada (m ²)	49.597	15.052	230%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	8.928	791	1029%
Vendas de Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	175.418	33.079	430%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	40.308	60.948	-34%
Vendas Contratadas - parte JFE (R\$ Mil)	215.726	94.027	129%
Vendas Contratadas (unidades)	386	243	59%
DADOS FINANCEIROS	3T13	3T12	3T13 X 3T12
Receita Líquida (R\$ Mil)	212.285	162.481	31%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	43.818	17.848	146%
Margem Bruta (%)	21%	11%	88%
EBITDA (R\$ Mil)	63.600	17.039	273%
Margem EBITDA (%)	30%	10%	286%
Lucro Líquido/Prejuízo atribuídos a Sócios da empresa Controladora (R\$ Mil)	16.247	9.292	75%
Margem Líquida (%)	8%	6%	34%
Lucro (prejuízo) por Ação	0,113	0,093	21%



LANÇAMENTOS

No 3º Trimestre de 2013, a João Fortes lançou dois empreendimentos: Mansão Wildberger (BA) e Prime Collection Condominium Club (RJ).

O VGV total foi de **R\$ 695,3 milhões**, sendo R\$ 275,4 milhões de VGV parcela João Fortes.

1T13



Le Quartier Granbery

Localização	Juiz de Fora-MG
VGv (R\$ MIL)	167.244
Unidades	435
Part. JFE (%)	80%
Lançamento	mar/13



Mitte Residenz Icarai

Localização	Niterói-RJ
VGv (R\$ MIL)	50.996
Unidades	75
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	mar/13

2T13



Estação Zona Norte - Cond. Madri

Localização	Pavuna - Rio de Janeiro
VGv (R\$ MIL)	35.040
Unidades	300
Part. JFE (%)	30%
Lançamento	abr/13



Palms Recreio

Localização	Recreio - Rio de Janeiro
VGv (R\$ MIL)	173.211
Unidades	236
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	jun/13



Alfa Rio

Localização	Centro - Rio de Janeiro
VGv (R\$ MIL)	126.173
Unidades	66
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	mai/13



Beach Side Residences

Localização	Cabo Frio-RJ
VGv (R\$ MIL)	51.973
Unidades	64
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	jun/13

3T13



Mansão Wildberger

Localização	Salvador/BA
VGv (R\$ MIL)	611.408
Unidades	74
Part. JFE (%)	50%
Lançamento	ago/13



Prime Collection Condominium Club

Localização	Niterói-RJ
VGv (R\$ MIL)	83.856
Unidades	126
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	set/13

VENDAS CONTRATADAS

Durante o 3º Trimestre de 2013, a João Fortes registrou VGV de **R\$ 215,7 milhões** e **386 unidades** contratadas.

Durante o 3º Trimestre de 2013 a João Fortes registrou um crescimento de **129%** em vendas contratadas, passando de **R\$ 94,0 milhões** no 3º Trimestre de 2012 para **R\$ 215,7 milhões** no 3º Trimestre de 2013. O montante de unidades vendidas no 3º trimestre de 2013 aumentou 59% em relação ao 3T12.





HOUSEVENDAS



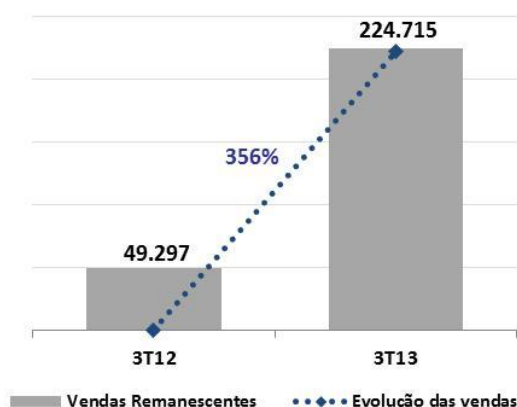
No 3º trimestre de 2013, HouseVendas registrou **R\$ 224,7 milhões** de vendas contratadas, sendo **R\$ 158,9 milhões** de vendas de lançamento e **R\$ 65,7 milhões** de vendas remanescentes.

O montante de R\$ 224,7 milhões contratados por HouseVendas representa incremento de 22% das vendas efetuadas, se comparado ao mesmo período de 2012.

HouseVendas é formada por uma equipe de 133 colaboradores (CLTs, Terceirizado e Corretores Autônomos) e funciona capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia.

Evolução das vendas HouseVendas

em VGV R\$ Mil



VELOCIDADE DE VENDAS

No 3º Trimestre de 2013 a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 18%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no terceiro trimestre de 2013 (3T13) e a soma do estoque a valor de mercado em 30 de junho de 2013, mais os Lançamentos efetuados no 3T13.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)				
Estoque - 30/06/2013 (A)	Lançamento em 3T13 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 3T13	VSO 3T13
894.592	275.452	1.170.044	215.726	18%

É importante ressaltar que as informações de estoque não consideram distratos, portanto estão sujeitas a constantes oscilações.

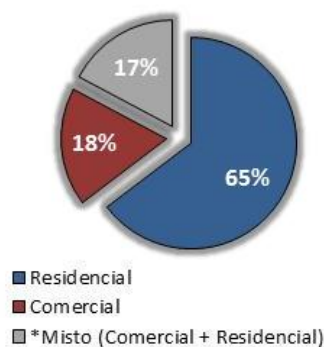


BANCO DE TERRENOS

Encerramos o terceiro trimestre de 2013 com banco de terrenos equivalente à **R\$ 3,5 bilhões** de VGV potencial de lançamento, distribuído em **56** diferentes empreendimentos. **34** estão localizados no estado do Rio de Janeiro (RJ), **19** no Distrito Federal (DF), **02** na Bahia (BA) e **01** em Minas Gerais (MG).

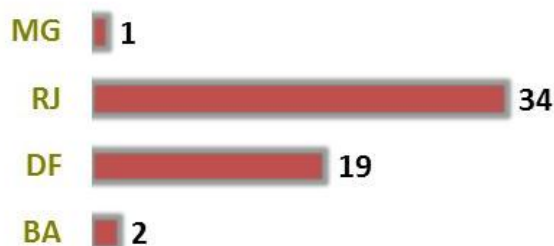
O Banco de Terrenos está direcionado para empreendimentos residenciais (65%), comerciais (18%) e empreendimentos com perfil misto (17%), nos quais parte é comercial e parte residencial.

Perfil do Banco de Terrenos



Composição do Banco de Terrenos

em número de empreendimentos



O Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial dos novos empreendimentos inseridos no *Banco de terrenos* da Companhia durante o 3º trimestre de 2013 foi de **R\$ 240,5 milhões**.

Abaixo a composição dos novos empreendimentos inseridos no *Banco de terrenos* (% JFE) durante o 3º trimestre de 2013:

Praça	Empreendimento	Padrão	VGV JFE (R\$ mil)
RJ	Camboinhas - Florestan Fernandes	Residencial	138.319
RJ	Marques de Jacarepagua x Laura Teles	Residencial	102.254
Total		2	240.573



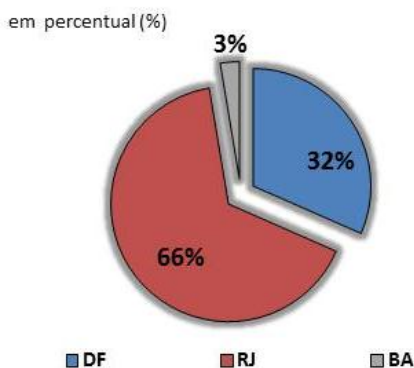
OBRAS

No 3º trimestre de 2013, a João Fortes possui **38 obras em andamento**, o que corresponde a mais de **916 mil m²**.

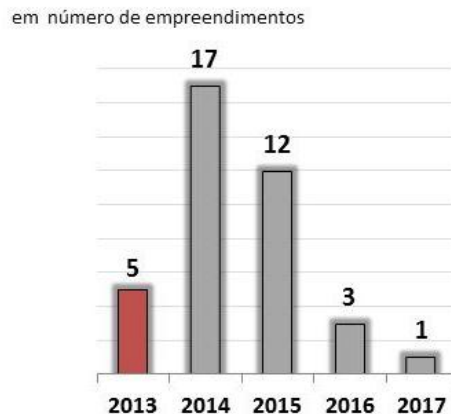
Dessas 38 obras em andamento, **66%** estão concentradas no estado do Rio de Janeiro, **32%** no Distrito Federal e **3%** na Bahia.

Durante o 4º trimestre de **2013**, a previsão é de entrega de **5 empreendimentos**.

Obras em Andamento por Região



Cronograma de Entrega de Obras



Segue abaixo a relação das obras com previsão de entrega durante o 3º semestre de 2013:

OBRAS EM ANDAMENTO (*)	LOCALIZAÇÃO	m²	PREVISÃO DE ENTREGA
Fusion	Brasília/DF	35.619	nov/13
Brisa do Vale Fase 1	Macaé/RJ	49.319	nov/13
Jardins do Valqueire	Rio de Janeiro/RJ	24.540	nov/13
Morro do Ipiranga	Salvador/BA	9.359	dez/13
Shopping Park Lagos	Cabo Frio/RJ	51.944	dez/13
TOTAL	5	170.781	

(*) Esta relação, só considera os empreendimentos que estão com os canteiros de obras ativos.



ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

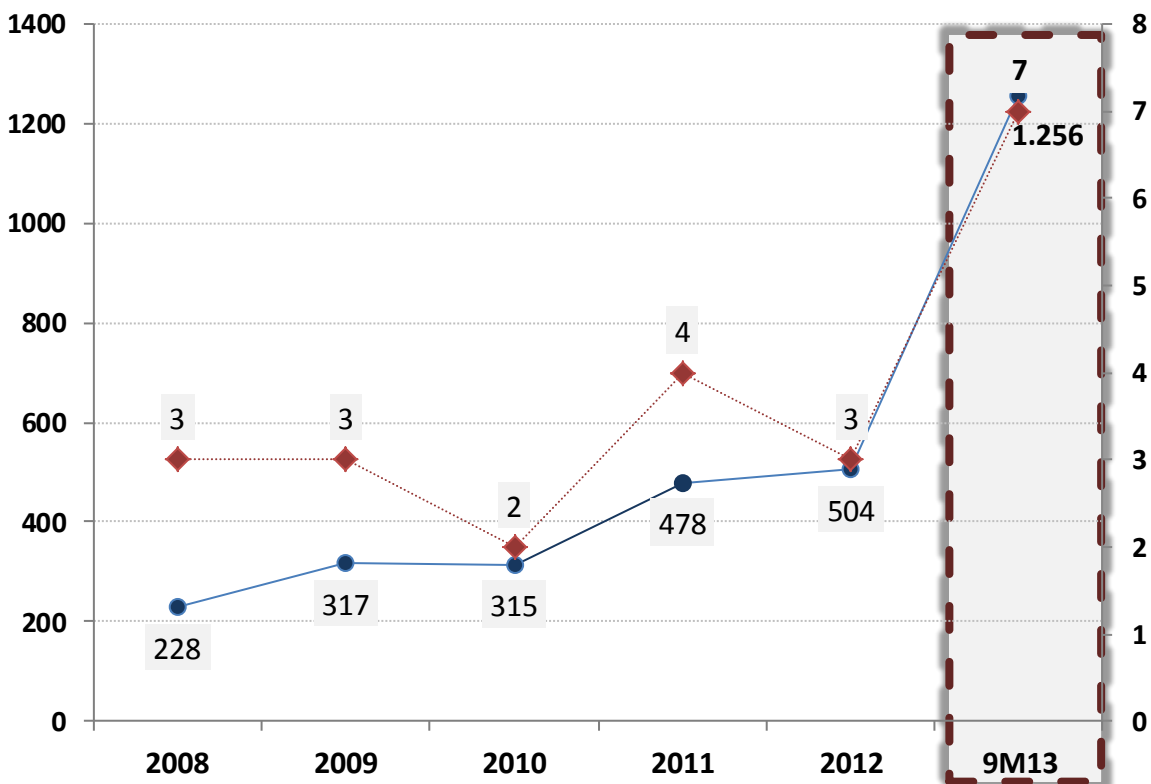
De **2008** até o final de **2012**, a João Fortes entregou aos seus clientes **15** empreendimentos compostos por **1.842** unidades.

Durante os nove primeiros meses de 2013 (9M13), foram entregues 7 empreendimentos, um total de **1.256 unidades**.

Na tabela e no gráfico abaixo, é possível acompanhar a evolução do número de obras e unidades entregues a partir de 2008:

Obras Concluídas (*)	2008	2009	2010	2011	2012	9M13
Quantidade de Empreendimentos	3	3	2	4	3	7
Quantidade de Unidades	228	317	315	478	504	1.256

* Baseado na emissão do habite-se por parte dos órgãos públicos (prefeitura ou administração distrital).





SHOPPING

Shopping Park Europeu – SC

O Shopping Park Europeu se prepara para inaugurar 20 novas operações até o final do ano de 2013 e segue sua contínua atração de novos lojistas e de novos frequentadores, fazendo com que, cada vez mais, ele se consolide na região do Vale do Itajaí.

Dentre as diversas marcas presentes no shopping, destacam-se a espanhola Zara, que tem lojas espalhadas pelo 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, Le Postiche, Arezzo, Dress To, Bob Store e outras.

Shopping Park Lagos – RJ

Cerca de 90% de seu cronograma já foi cumprido e a obra continua em ritmo acelerado para permitir a inauguração do shopping no dia 28/11/2013. O empreendimento deve totalizar **R\$ 170,0 milhões** de reais de investimento, fora o montante a ser investido por cada lojista.

Atualmente o empreendimento encontra-se com 91% 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, Marisa, Riachuelo, Casas Bahia, Cine Araújo, Kalunga, You Win Games e várias outras marcas de renome nacional e internacional.

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 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, que supera as médias nacionais.

Shopping Park Sul – RJ

A Shopinvest Empreendimentos, subsidiária da João Fortes para atuação no segmento de shopping centers, assinou neste trimestre o acordo de acionistas que dá início ao desenvolvimento do Shopping Park Sul, na cidade de Volta Redonda, estado do Rio de Janeiro.

O terreno do Shopping Park Sul está encravado no centro do mais importante triângulo econômico do país, no eixo de ligação dos estados SP-RJ-MG.

Com o lançamento oficial previsto para acontecer até o final do ano de 2013, o shopping já nasce com cerca de 60% de sua ABL (área bruta locável) comercializada e deve representar a maior obra comercial da região Sul Fluminense.

O Shopping Park Sul está sendo implantado em uma área de cerca de 106 mil m e contará com 212 lojas, sendo 9 lojas âncora incluindo 5 salas de cinema de última geração e mais 5 megalojas de variados segmentos, 25 operações gastronômicas, 4 restaurantes e ainda 168 lojas satélites, visando atender uma região de cerca de 700 mil habitantes.



GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

A companhia firmou contrato com a KPMG AUDITORES INDEPENDENTES em julho de 2013, com a finalidade da prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2013. Esta mudança de auditores ocorreu por solicitação das instituições financeiras, em função das operações de empréstimos e financiamentos obtidos ou a obter. Assim a companhia passará a ter auditores com maior representatividade internacional.

A João Fortes Engenharia S.A, durante o 3º Trimestre de 2013, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela KPMG AUDITORES INDEPENDENTES não relacionados à auditoria externa.

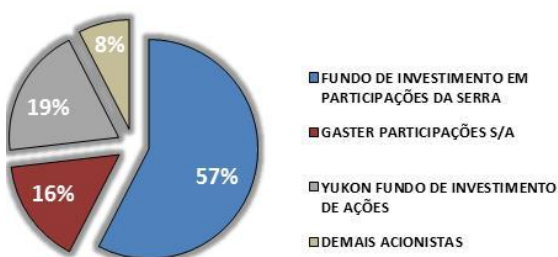
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não 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 final do 3º trimestre de 2013 está apresentada abaixo:

Composição Acionária

Data base: 30/09/2013

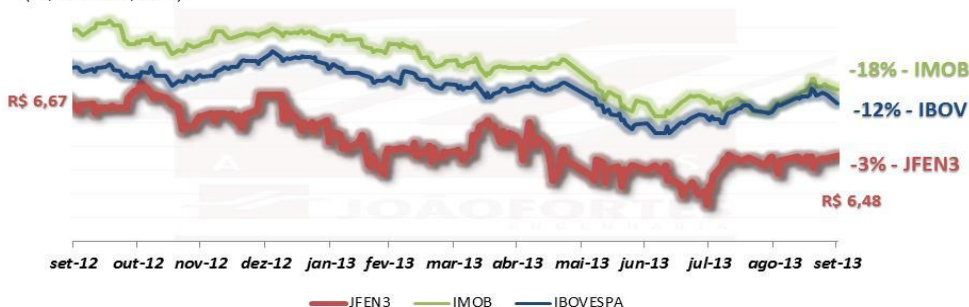


Nome dos Acionistas por grupo	set-13	
	ON	%
FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES DA SERRA	102.079.733	57%
GASTER PARTICIPAÇÕES S/A	27.624.188	16%
YUKON FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES	34.164.606	19%
DEMAIS ACIONISTAS	13.403.119	8%
TOTAL DE AÇÕES DA COMPANHIA	177.770.363	100%

Desempenho em Bolsa até o final do 3º Trimestre de 2013

JFE em Bolsa

(09/2012 - 09/2013)





PROTEÇÃO FINANCEIRA

A fim de proteger o balanço da companhia de riscos futuros, a João Fortes adota algumas medidas legais e práticas de mercado. A intenção destas medidas é promover o melhor fluxo financeiro da companhia e reduzir riscos com eventuais pressões externas à companhia.

As referidas medidas podem ser assim resumidas:

- **Correção Monetária:** A companhia, ao realizar uma venda, celebra contrato com programação de pagamentos futuros. Segundo este contrato, os valores destes pagamentos futuros deverão ser atualizados monetariamente pelo índice inflacionário nacional do mercado de construção civil (INCC). Esta atualização é feita mensalmente até o término da respectiva obra (emissão da certidão de Habite-se). Após a emissão do Habite-se, o índice de correção monetária deve ser alterado para o índice geral de preços (IGP-M). Esta alteração de índice deve-se ao fato do risco inflacionário nos custos de obra cessar após o término da obra.
- **Análise de Crédito:** A companhia mantém um fluxo de análise de crédito para 100% de suas vendas com a finalidade de manter seu nível de inadimplência baixo. Esta análise verifica fatores de risco do futuro comprador. Um dos fatores é o comprometimento de renda com as parcelas a serem pagas pela aquisição da unidade imobiliária. 30% é o percentual máximo de renda que poderá ser comprometido com as futuras parcelas de pagamentos. Outro fator é a verificação de restrições cadastrais dos compradores junto às instituições financeiras.

Otimização do Fluxo de Caixa: Após o término de obras, a companhia providencia o cadastro do empreendimento junto às principais instituições de crédito. Este procedimento objetiva agilizar o processo de “Repasse” bancário para quitação dos saldos devedores dos clientes, que não possuem patrimônio suficiente para a quitação com recursos próprios. Esta medida reduz o tempo de recebimento dos saldos devedores dos clientes para aproximadamente 12 meses e cessa o risco de inadimplência destes contratos.

RECURSOS HUMANOS

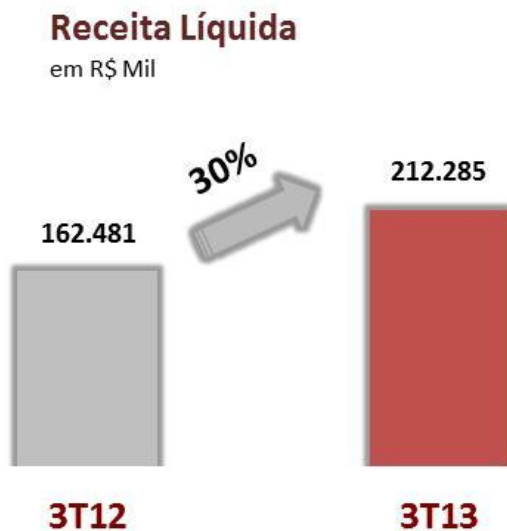
Ao buscar o constante aperfeiçoamento de seus colaboradores, durante o 3º trimestre de 2013 a João Fortes continuou incentivando seus colaboradores a realizarem a 1ª Graduação e cursos de pós graduação - MBA.

Durante o 3T13 também realizamos junto aos colaboradores, campanhas de saúde, palestras e treinamentos diversos.

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

No 3º Trimestre de 2013, a receita líquida da Companhia contabilizou **R\$ 212,3 milhões**, registrando um crescimento de 30% em relação ao 3º Trimestre de 2012.

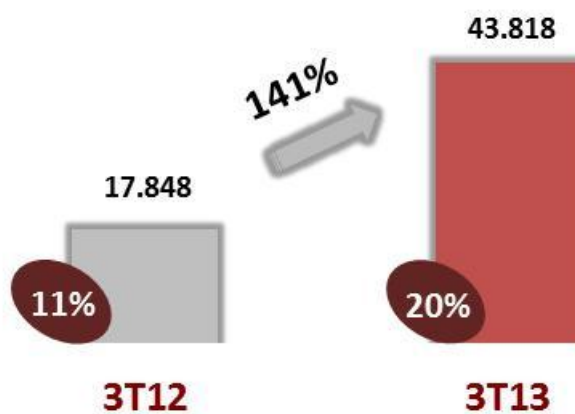


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No 3T13, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de R\$ 43,8 milhões e uma Margem Bruta de 20%, registrando um crescimento de 141% em relação ao 3º Trimestre de 2012.

Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %



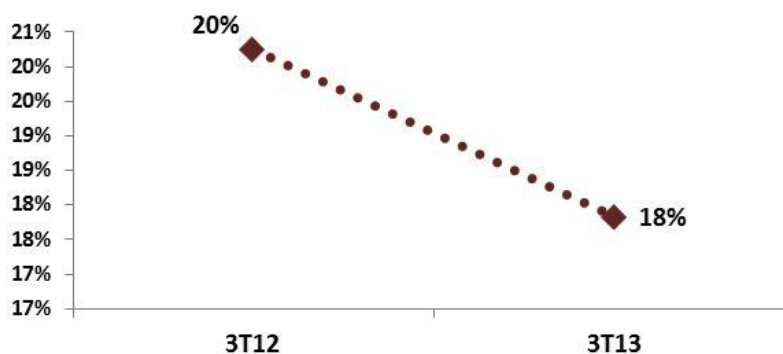


DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o 3º Trimestre de 2013, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$ 37,8 milhões** uma redução de 12% na participação das despesas sobre a receita líquida, se compararmos ao mesmo período de 2012.

DVG&A

em % sobre a Receita Líquida



EBITDA E MARGEM EBITDA

Durante os nove primeiros meses de 2013 (9M13), a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 63,6 milhões**, representando uma margem **EBITDA Ajustado** de **10%**.

EBTIDA (R\$ Mil)	9M13	9M12	9M13 x 9M12
Receita Líquida	634.371	431.030	47%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(505.284)	(355.524)	-42%
Lucro Bruto	129.087	75.506	71%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(111.928)	(113.335)	1%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.159	(37.829)	145%
Amortização do intangível	(5.332)	(6.599)	19%
Depreciação	(972)	(716)	-36%
EBITDA	23.463	(30.514)	177%
Custo de Empréstimo	40.137	47.553	16%
EBITDA Ajustado	63.600	17.039	-273%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	10,0%	4,0%	-154%



CONTAS A RECEBER

Encerramos o 3º trimestre de 2013 com um montante de **R\$ 1.070,2 milhões** de contas a receber, conforme o quadro abaixo:

<i>Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)</i>	3T13	2012	3T13 x 2012
Curto prazo	815.165	819.385	-0,5%
Clientes	813.471	778.096	4,5%
Contas a rec p/venda de investimentos	1.694	41.289	-95,9%
Longo prazo	255.060	152.772	67,0%
Clientes	250.235	146.470	70,8%
Contas a rec p/venda de investimentos	4.825	6.302	-23,4%
Total	1.070.225	972.157	10,1%

O crescimento do “Contas a Receber” foi de 10,1% em relação ao 3º trimestre de 2012.

Abaixo apresentamos o total dos valores a receber das vendas de incorporação. Este valor inclui as receitas apropriadas e as receitas não apropriadas nos balanços do 3º trimestre de 2013 e no ano de 2012.

<i>Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)</i>	3T13	2012	3T13 x 2012
<i>Empreendimentos Concluídos</i>	389.773	220.283	77%
<i>Empreendimentos Não Concluídos</i>	1.759.832	1.612.158	9%



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Encerramos o 3º trimestre de 2013 com estoque de **R\$ 1.159,1 milhões**, **39%** maior que o apresentado no ano de 2012.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado pelo custo histórico em 3T13, conforme inserido no balanço patrimonial:

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (R\$ Mil)	3T13	2012	3T13 x 2012
<i>Adiantamento para compra de terrenos</i>	7.123	10.383	-31%
<i>Unidades prontas</i>	74.262	89.190	-17%
<i>Construções em andamento</i>	304.783	186.923	63%
<i>Terrenos</i>	708.037	500.789	41%
<i>Encargos financeiros</i>	64.906	44.343	46%
TOTAL	1.159.111	831.628	39%
<i>Curto Prazo</i>	924.755	551.015	68%
<i>Longo Prazo</i>	234.356	280.613	-16%
TOTAL	1.159.111	831.628	39%

ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	9M13	9M12	9M13 x 9M12
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	825.678	661.792	25%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	579.490	300.841	93%
DÍVIDA TOTAL	1.405.168	962.633	46%
<i>Disponibilidades</i>	159.798	88.725	80%
DÍVIDA LÍQUIDA	1.245.370	873.908	43%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	130%	130%	0%



RESULTADOS FINANCEIROS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	3T13	3T12	3T13 x 3T12	9M13	9M12	9M13 x 9M12
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	212.285	162.481	31%	634.371	431.030	47%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	-168.467	-144.633	-16%	-505.284	-355.524	42%
Resultado Bruto	43.818	17.848	146%	129.087	75.506	71%
Despesas/Receitas Operacionais	-42.092	-39.721	-6%	-111.928	-113.335	-1%
<i>Despesas com Vendas</i>	-16.428	-15.260	-8%	-41.254	-38.836	6%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	-21.416	-17.627	-21%	-63.678	-61.901	3%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	-4.248	-6.834	38%	-6.996	-12.598	44%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	1.726	-21.873	108%	17.159	-37.829	145%
Resultado Financeiro Líquido	11.186	32.207	-65%	4.815	23.931	-80%
<i>Receitas Financeiras</i>	12.370	18.291	-32%	31.730	29.601	7%
<i>Despesas Financeiras</i>	-1.184	13.916	-109%	-26.915	-5.670	375%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.912	10.334	25%	21.974	-13.898	258%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-86	-4.992	98%	-5.653	-13.961	60%
<i>Imposto de renda e contribuição social do exercício</i>	-5.279	-3.572	-48%	-15.248	-11.280	35%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	5.193	-1.420	466%	9.595	-2.681	-458%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	12.826	5.342	140%	16.321	-27.859	159%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	16.247	9.292	75%	22.038	-23.909	192%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	-3.421	-3.950	13%	-5.717	-3.950	-45%
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,113	0,093	21%	0,153	-0,239	164%



BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ Mil

ATIVO	9M13	9M12	9M13 x 9M12	2012	9M13 x 2012
Ativo Circulante	2.038.437	1.456.387	40%	1.667.043	22%
Caixa e Equivalente de Caixa	159.798	65.405	144%	138.552	15%
Instrumentos Financeiros Derivativos usados para Hedge	7.070	23.320	-70%	60.226	-88%
Contas a receber	815.165	625.102	30%	819.385	-1%
Estoques	924.755	647.530	43%	551.015	68%
Tributos a Recuperar	10.097	10.458	-3%	15.449	-35%
Despesas Antecipadas	35.983	26.357	37%	29.395	22%
Outros Ativos Circulantes e Tributos Diferidos	85.569	58.215	47%	53.021	61%
Ativo Não Circulante	1.171.500	711.201	65%	964.580	21%
Ativo Realizável a Longo Prazo	764.785	711.201	8%	640.132	19%
Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo e ao Custo Amortizado	21.124	-		5.145	311%
Contas a Receber	255.060	234.348	9%	152.772	67%
Estoques	234.356	37.386	527%	280.613	-16%
Títulos e Valores Mobiliários	500	111.690	-100%	500	0%
Tributos Diferidos	103.449	7.195	1.338%	81.584	27%
Créditos com Partes Relacionadas	144.625	27.673	423%	113.333	28%
Outros Ativos Não Circulantes	5.671	231.185	-98%	6.185	-8%
Investimentos	365.044	5.559	6.467%	279.837	30%
Imobilizado e Intangível	41.671	56.165	-26%	44.611	-7%
ATIVO TOTAL	3.209.937	2.167.588	48%	2.631.623	22%
PASSIVO	9M13	9M12	9M13 x 9M12	2012	9M13 x 2012
Passivo Circulante	1.137.457	797.082	43%	1.021.238	11%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.308	8.897	27%	6.721	68%
Fornecedores	36.848	21.485	72%	23.148	59%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.644	4.197	130%	8.378	15%
Outras Obrigações federais	12.671	12.060	5%	12.044	5%
Empréstimos e Financiamentos	825.678	661.792	25%	795.164	4%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	1.399	1.046	34%	9.299	-85%
Obrigações por Aquisição de Imóveis e Part. Societária	116.517	53.134	119%	71.551	63%
Adiantamento de Clientes	76.904	17.937	329%	53.728	43%
Outras obrigações	45.637	15.199	200%	40.005	14%
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	-	188	-100%	-	-
Outras Provisões	851	1.147	-26%	1.200	-29%
Passivo Não Circulante	1.113.983	696.429	60%	894.644	25%
Empréstimos e financiamentos	579.490	300.841	93%	349.703	66%
Outras Obrigações	393.983	310.286	27%	416.295	-5%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	99.549	48.777	104%	90.167	10%
Outras Obrigações federais	32.495	28.670	-	29.029	-
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.736	5.520	-	8.173	--
Outras Provisões	1.730	2.335	-26%	1.277	35%
Patrimônio Líquido consolidado	958.497	674.077	42%	715.741	34%
Capital Social Realizado	840.888	509.669	65%	509.669	65%
Reserva de Capital	13.589	13.589	0%	13.589	0%
Ações em Tesouraria	(12.058)	2.911	-514%	(12.058)	0%
Reserva de Lucros	7.984	92.332	-91%	95.243	-92%
Lucros/Prejuízos Acumulados	22.038	(23.909)	192%	26.507	-17%
Participação de não Controladores	86.056	79.485	8%	82.791	4%
PASSIVO TOTAL	3.209.937	2.167.588	48%	2.631.623	22%



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

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

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

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

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

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