

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa	6
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	8
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	14
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010	16
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva	65
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	67
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes	68
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	100.000.000
Preferenciais	0
Total	100.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.019.558	1.001.962
1.01	Ativo Circulante	237.332	277.083
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	146.847	97.765
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	4.245
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	4.245
1.01.02.01.03	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	4.245
1.01.03	Contas a Receber	25.789	120.029
1.01.03.01	Clientes	25.789	118.903
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	1.126
1.01.04	Estoques	47.811	47.275
1.01.06	Tributos a Recuperar	4.060	3.791
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4.060	3.791
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.870	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10.955	3.978
1.01.08.03	Outros	10.955	3.978
1.02	Ativo Não Circulante	782.226	724.879
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	256.732	310.007
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	0	25.497
1.02.01.01.03	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	25.497
1.02.01.03	Contas a Receber	123.364	183.937
1.02.01.03.01	Clientes	113.377	110.850
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.987	73.087
1.02.01.04	Estoques	0	7.858
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	106.733	77.146
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	57.743	48.343
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	48.990	28.803
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	26.635	15.569
1.02.01.09.03	Outros Ativos	26.635	15.569
1.02.02	Investimentos	521.224	410.492
1.02.02.01	Participações Societárias	521.224	410.492
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	521.224	410.492
1.02.03	Imobilizado	3.471	3.202
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.471	3.202
1.02.04	Intangível	799	1.178
1.02.04.01	Intangíveis	799	1.178
1.02.04.01.02	Software	799	1.178

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.019.558	1.001.962
2.01	Passivo Circulante	410.403	431.219
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.690	189
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.690	189
2.01.02	Fornecedores	2.170	1.207
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.170	1.207
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.436	13.622
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.436	13.622
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.969	4.786
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	6.467	8.836
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	273.095	312.085
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	273.095	312.085
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	262.626	207.394
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	10.469	104.691
2.01.05	Outras Obrigações	109.632	95.571
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	76.908	61.286
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	76.908	61.286
2.01.05.02	Outros	32.724	34.285
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	14.146	13.826
2.01.05.02.04	Outras Obrigações por Aquisição de Imóveis	7.704	9.025
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3.757	0
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Part. Societária	1.667	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	5.450	11.434
2.01.06	Provisões	4.380	8.545
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.450	7.591
2.01.06.01.05	Provisão para Participação nos Resultados	3.450	7.591
2.01.06.02	Outras Provisões	930	954
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	930	954
2.02	Passivo Não Circulante	250.936	251.136
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	197.906	198.189
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	197.906	198.189
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	119.819	169.571
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	78.087	28.618
2.02.02	Outras Obrigações	17.906	12.717
2.02.02.02	Outros	17.906	12.717
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.327	4.325
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	1.555	1
2.02.02.02.06	Obrigações por aquisição de Part. Societária	8.333	0
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	3.691	8.391
2.02.03	Tributos Diferidos	13.704	19.722
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.704	19.722
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e CSSL Diferidos	9.144	10.766
2.02.03.01.02	PIS e Cofins Diferidos	4.560	8.956
2.02.04	Provisões	21.420	20.508
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.222	2.311
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.627	1.806

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	595	505
2.02.04.02	Outras Provisões	19.198	18.197
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.381	1.576
2.02.04.02.04	Provisão para Passivo a Descoberto	17.817	16.621
2.03	Patrimônio Líquido	358.219	319.607
2.03.01	Capital Social Realizado	274.682	274.682
2.03.02	Reservas de Capital	34.515	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	34.515	0
2.03.04	Reservas de Lucros	44.925	44.925
2.03.04.01	Reserva Legal	2.911	2.911
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	41.477	41.477
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	537	537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	4.097	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	41.962	18.255
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.569	-12.852
3.03	Resultado Bruto	14.393	5.403
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.690	11.169
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.128	-1.474
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.648	-8.010
3.04.02.01	Despesa Administrativa Diversas	-12.852	-7.262
3.04.02.02	Honorários da Administração	-796	-748
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	120	5.047
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.966	15.606
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	10.703	16.572
3.06	Resultado Financeiro	-1.386	-3.335
3.06.01	Receitas Financeiras	9.500	2.989
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.886	-6.324
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.317	13.237
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.220	-2.238
3.08.01	Corrente	-6.841	-1.414
3.08.02	Diferido	1.621	-824
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.097	10.999
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.097	10.999
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,04097	0,06263

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	111.500	-32.490
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	14.372	1.577
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	97.128	-34.067
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-33.551	-9.988
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28.867	55.849
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	49.082	13.371
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	97.765	1.423
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	146.847	14.794

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	3.448	41.477	0	0	319.607
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	3.448	41.477	0	0	319.607
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	34.515	0	0	0	34.515
5.04.01	Aumentos de Capital	0	34.515	0	0	0	34.515
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.097	0	4.097
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.097	0	4.097
5.07	Saldos Finais	274.682	37.963	41.477	4.097	0	358.219

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	0	-33.678	0	241.541
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	537	0	-33.678	0	241.541
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	10.999	0	10.999
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	10.999	0	10.999
5.07	Saldos Finais	274.682	537	0	-22.679	0	252.540

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	43.224	23.614
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	43.104	18.567
7.01.02	Outras Receitas	120	5.047
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-36.370	-16.559
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-26.043	-11.738
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.695	-4.780
7.02.04	Outros	-632	-41
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.854	7.055
7.04	Retenções	-121	-91
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-121	-91
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.733	6.964
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	22.466	18.595
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.966	15.606
7.06.02	Receitas Financeiras	9.500	2.989
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	29.199	25.559
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	29.199	25.559
7.08.01	Pessoal	7.524	5.484
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.728	4.736
7.08.01.04	Outros	796	748
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	796	748
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.362	2.550
7.08.02.01	Federais	6.356	2.500
7.08.02.03	Municipais	6	50
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.216	6.526
7.08.03.01	Juros	10.886	6.324
7.08.03.02	Aluguéis	330	202
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.097	10.999
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.097	10.999

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
1	Ativo Total	1.244.923	1.204.674
1.01	Ativo Circulante	774.192	744.035
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	169.661	118.773
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	4.245
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	4.245
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	4.245
1.01.03	Contas a Receber	259.151	349.938
1.01.03.01	Clientes	259.151	348.812
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	1.126
1.01.04	Estoques	294.798	243.943
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.860	5.835
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.860	5.835
1.01.07	Despesas Antecipadas	10.863	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	33.859	21.301
1.01.08.03	Outros	33.859	21.301
1.02	Ativo Não Circulante	470.731	460.639
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	333.868	390.778
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	25.497
1.02.01.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	25.497
1.02.01.03	Contas a Receber	249.953	303.157
1.02.01.03.01	Clientes	239.966	230.070
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	9.987	73.087
1.02.01.04	Estoques	6.587	14.959
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	49.045	28.858
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	49.045	28.858
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	28.283	18.307
1.02.01.09.03	Outros Ativos	28.283	18.307
1.02.02	Investimentos	124.772	58.275
1.02.02.01	Participações Societárias	73.604	2.375
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	2.375
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	51.168	55.900
1.02.03	Imobilizado	8.078	7.194
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.078	7.194
1.02.04	Intangível	4.013	4.392
1.02.04.01	Intangíveis	802	1.181
1.02.04.01.02	Software	802	1.181
1.02.04.02	Goodwill	3.211	3.211

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2	Passivo Total	1.244.923	1.204.674
2.01	Passivo Circulante	442.857	445.449
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.897	661
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.897	661
2.01.02	Fornecedores	6.509	7.254
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.509	7.254
2.01.03	Obrigações Fiscais	23.340	16.833
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	23.340	16.833
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.198	6.639
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	13.142	10.194
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	275.734	312.171
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	275.734	312.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	265.265	207.480
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	10.469	104.691
2.01.05	Outras Obrigações	127.997	99.985
2.01.05.02	Outros	127.997	99.985
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	17.378	13.826
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	56.894	48.316
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	7.072	0
2.01.05.02.07	Obrigações por Aquisição de Partes Societárias	1.667	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	44.986	37.843
2.01.06	Provisões	4.380	8.545
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.450	7.591
2.01.06.01.05	Provisão para Participação nos Resultados	3.450	7.591
2.01.06.02	Outras Provisões	930	954
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	930	954
2.02	Passivo Não Circulante	426.239	426.092
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	214.345	219.919
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	214.345	219.919
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	136.258	191.301
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	78.087	28.618
2.02.02	Outras Obrigações	173.704	162.607
2.02.02.02	Outros	173.704	162.607
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	35.752	66.655
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	126.588	88.232
2.02.02.02.06	Obrigações por Aquisição de Part. Societária	8.333	0
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	3.031	7.720
2.02.03	Tributos Diferidos	33.643	38.840
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.643	38.840
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e CSSL Diferidos	19.817	20.752
2.02.03.01.02	PIS e Cofins Diferidos	13.826	18.088
2.02.04	Provisões	4.547	4.726
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.166	3.150
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.627	1.806
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.539	1.344
2.02.04.02	Outras Provisões	1.381	1.576

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2011	Exercício Anterior 31/12/2010
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.381	1.576
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	375.827	333.133
2.03.01	Capital Social Realizado	274.682	274.682
2.03.02	Reservas de Capital	34.515	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	34.515	0
2.03.04	Reservas de Lucros	44.925	44.925
2.03.04.01	Reserva Legal	2.911	2.911
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	41.477	41.477
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	537	537
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	4.097	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	17.608	13.526

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	89.817	90.433
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-56.574	-61.692
3.03	Resultado Bruto	33.243	28.741
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-19.952	-8.397
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.578	-4.105
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.506	-9.346
3.04.02.01	Despesas Administrativas Diversas	-13.710	-8.598
3.04.02.02	Honorários da Administração	-796	-748
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	132	5.054
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.291	20.344
3.06	Resultado Financeiro	-3.327	-4.156
3.06.01	Receitas Financeiras	8.696	2.754
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.023	-6.910
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.964	16.188
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.573	-5.518
3.08.01	Corrente	-8.366	-2.370
3.08.02	Diferido	1.793	-3.148
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	3.391	10.670
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	3.391	10.670
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	4.097	10.999
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-706	-329
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,03390	0,10670

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	86.301	-63.176
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	27.911	20.896
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	4.097	10.999
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros não realizados	25.013	5.919
6.01.01.05	Impostos e Contribuições Diferidos	-1.793	3.148
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	128	95
6.01.01.09	Provisão p/ Contingências	466	735
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	58.390	-84.072
6.01.02.01	Clientes	79.765	-55.959
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-42.483	-393
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-13.004	-36.470
6.01.02.04	Gastos com Vendas a Apropiar	-10.863	-3.573
6.01.02.07	Obrigações por Compra de Imóveis	-22.325	1.748
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	3.103	5.711
6.01.02.09	Contingências	-4.810	-281
6.01.02.10	Fornecedores	-745	-2.083
6.01.02.11	Adiantamentos de Clientes	-7.117	-4.736
6.01.02.12	Salários, Encargos e Provisão para Bônus	4.236	1.661
6.01.02.13	Demais Contas a Pagar	68.551	4.436
6.01.02.16	Participação de Acionista Minoritários	4.082	5.867
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.904	24.063
6.02.01	Aquisição Ativo Imobilizado e Diferido	-633	-890
6.02.02	Aumento dos Investimentos	-66.497	0
6.02.05	Parcela Rec. na Alienação de Part. em Invest.	64.226	24.953
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-32.509	51.508
6.03.01	Aumento de Capital	34.515	0
6.03.02	Acréscimo Empréstimos e Financiamentos	12.924	88.623
6.03.03	Amortização Empréstimos e Financiamentos	-79.948	-37.115
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	50.888	12.395
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	118.773	16.063
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	169.661	28.458

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**(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	3.448	41.477	0	0	319.607	13.526	333.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	3.448	41.477	0	0	319.607	13.526	333.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	34.515	0	0	0	34.515	4.788	39.303
5.04.01	Aumentos de Capital	0	34.515	0	0	0	34.515	4.788	39.303
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.097	0	4.097	-706	3.391
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.097	0	4.097	-706	3.391
5.07	Saldos Finais	274.682	37.963	41.477	4.097	0	358.219	17.608	375.827

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/03/2010**(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	0	-33.678	0	241.541	4.366	245.907
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	537	0	-33.678	0	241.541	4.366	245.907
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	6.196	6.196
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	10.999	0	10.999	-329	10.670
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	10.999	0	10.999	-329	10.670
5.07	Saldos Finais	274.682	537	0	-22.679	0	252.540	10.233	262.773

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2011 à 31/03/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2010 à 31/03/2010
7.01	Receitas	93.510	99.457
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	93.378	94.403
7.01.02	Outras Receitas	132	5.054
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-68.180	-69.021
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-54.916	-60.297
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.798	-7.989
7.02.04	Outros	-466	-735
7.03	Valor Adicionado Bruto	25.330	30.436
7.04	Retenções	-128	-95
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-128	-95
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	25.202	30.341
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.696	2.754
7.06.02	Receitas Financeiras	8.696	2.754
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	33.898	33.095
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	33.898	33.095
7.08.01	Pessoal	7.913	5.803
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.117	5.055
7.08.01.04	Outros	796	748
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	796	748
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.134	9.488
7.08.02.01	Federais	10.098	9.388
7.08.02.02	Estaduais	36	100
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.460	7.134
7.08.03.01	Juros	12.023	6.910
7.08.03.02	Aluguéis	437	224
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.391	10.670
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.391	10.670



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 1º TRIMESTRE DE 2011

Margem bruta de 37%

Receita Líquida de R\$ 89,8 milhões no trimestre

VGv total Lançado de R\$ 100,0 milhões no 1T11

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2011 - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do primeiro trimestre de 2011.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados Acionistas,



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

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

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

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

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

Atenciosamente,
Administração da João Fortes

DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



DADOS OPERACIONAIS	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Nº empreendimentos Lançados	2	1	100%
Nº de Unidades Lançadas	120	10	1100%
VGV dos Lançamentos (R\$ Mil)	100.000	10.930	815%
VGV dos Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	42.754	10.930	291%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	-	-	
Área Privativa Total Lançada (m²)	11.752	1.654	611%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	833	1.093	-24%
Vendas de Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	61.046	48.651	25%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	15.342	25.186	-39%
Vendas Contratadas - parte JFE (R\$ Mil)	76.388	73.837	3%
Vendas Contratadas (unidades)	235	260	-10%

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

LANÇAMENTOS

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

1T11	
	<p>Bossa Nova Localização Brasília-DF VGV (R\$ MIL) 76.328 Unidades 96 Part. JFE (%) 25% Lançamento fev/11</p>
	<p>Terrazze di Ravello Localização Rio de Janeiro -RJ VGV (R\$ MIL) 23.672 Unidades 24 Part. JFE (%) 100% Lançamento mar/11 100% vendido</p>

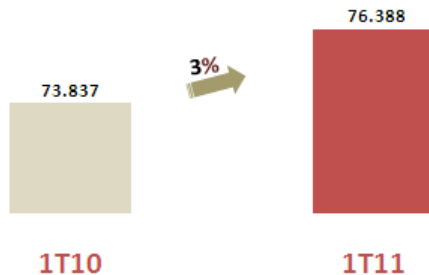
VENDAS CONTRATADAS

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



Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



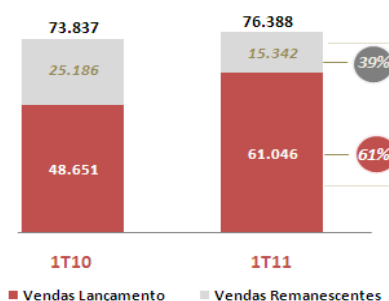
No trimestre, o aumento de 25% em vendas de lançamento pode ser atribuído aos seis lançamentos ocorridos no último trimestre de 2010 (VGV lançado no 4T10: R\$ 384.379), além dos lançamentos *Terrazze di Ravello* (100% vendido) e *Bossa Nova*, ambos ocorridos em 2011. Os lançamentos no 1T11 totalizaram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

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

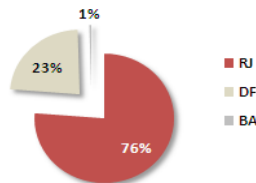
No ano de 2011, Rio de Janeiro foi a cidade mais relevante em termos de vendas contratadas no período (67%), seguido de Brasília (31%) e Salvador (2%).

Evolução Vendas Contratadas

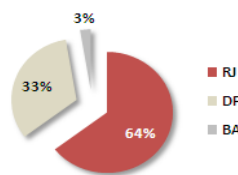
em VGV R\$ Mil



Vendas Remanescentes



Vendas Lançamento



VELOCIDADE DE VENDAS

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

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

LANDBANK



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

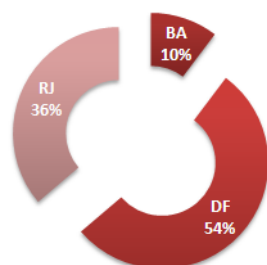
Somados todos os empreendimentos da João Fortes temos um total de mais de **244 mil** metros quadrados de área privativa total, equivalente a **4.929** unidades, incluindo as unidades permutadas.

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

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

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

Composição Landbank
% de VGV



Composição Landbank
em número de empreendimentos



Aproximadamente **63%** dos custos do nosso *landbank* serão quitados através de permutas. Utilizamos frequentemente a permuta física para a aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno recebe uma quantidade de unidades concluídas deste empreendimento, reduzindo assim os custos dos terrenos.



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

OBRAS

Nossas obras estão localizadas, em grande parte, no Rio de Janeiro, sendo mais três empreendimentos em Brasília e um em Blumenau, o Shopping Park Europeu. No momento, existem **14** obras em andamento, totalizando 386.820 m² em construção.

Segue abaixo a relação das obras em andamento:

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

Shopping

Shopping Park Europeu – SC

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

O Shopping Park Europeu, um projeto de R\$ 160 milhões, irá contar com 220 lojas, incluindo cinco âncoras, cinco salas de cinema de última geração e 1.700 vagas de estacionamento. O projeto está com cerca de 76% de sua ABL locada.

Shopping Park Lagos – RJ

O Shopping Park Lagos, está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m² de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 160 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora de abrangência nacional, incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 7 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, superando as médias nacionais (Dados: Gismarket).



O empreendimento se encontra em fase final de licenciamento e deverá consumir cerca de R\$ 130 milhões de investimentos.

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

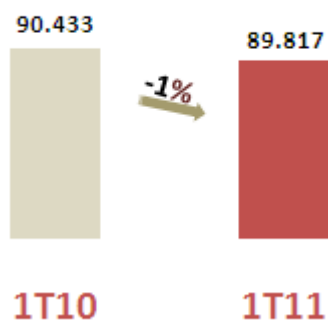
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

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

Receita Líquida

em R\$ Mil



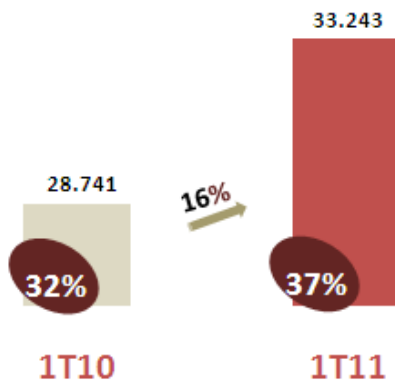
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

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



Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %



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

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

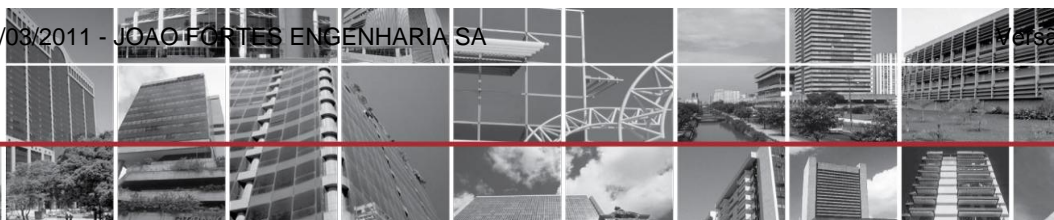
EBITDA E MARGEM EBITDA

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

EBTIDA (R\$ Mil)	1T11	1T10	1T11 x 1T10
Receita Líquida	89.817	90.433	-1%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(56.574)	(61.692)	-8%
Lucro Bruto	33.243	28.741	16%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(19.952)	(8.397)	138%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	13.291	20.344	-35%
Depreciação	128	95	35%
EBITDA	13.419	20.439	-34%
Custo de Empréstimo	2.944	918	221%
EBITDA Ajustado	16.363	21.357	-23%
<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 FINANCEIRO

O prejuízo financeiro líquido refletido das demonstrações do primeiro trimestre de 2011 diminuiu cerca de **20%** em relação ao ano anterior (**R\$3.327** contra **R\$ 4.156**).

RESULTADO LÍQUIDO

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

BALANÇO PATRIMONIAL

CONTAS A RECEBER

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

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

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

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

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

ENDIVIDAMENTO

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

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

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

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

GOVERNANÇA CORPORATIVA



RELACIONAMENTO COM AUDITORES

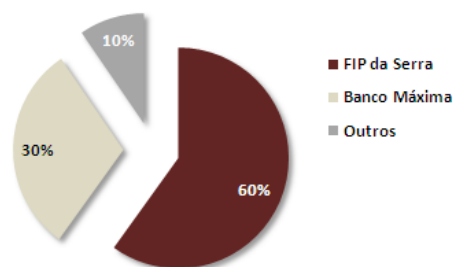
Nos termos da instrução CVM nº 381, a Companhia firmou contrato com a PricewaterhouseCoopers em agosto de 2007, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2007 e teve o contrato renovado para auditar também os anos de 2008, 2009, 2010 e 2011.

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

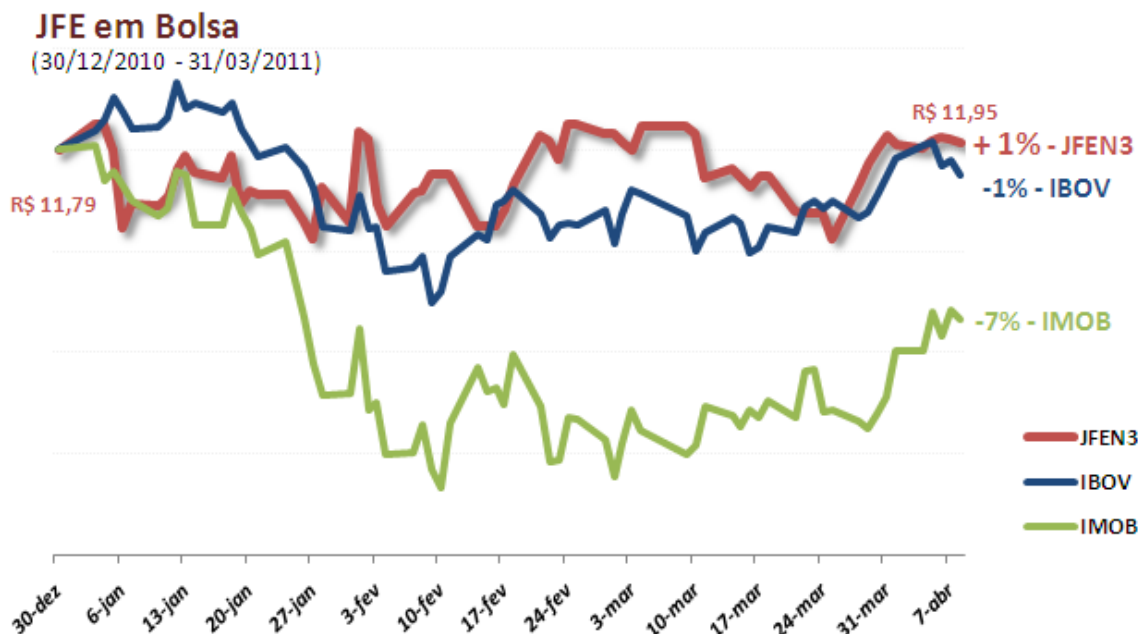
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

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

Composição Acionária
31.03.2011



Desempenho em bolsa de valores no trimestre:





No 1T11, a João Fortes obteve valorização em bolsa de valores acima dos índices de mercado (Índice Bovespa - IBOV) e do setor imobiliário (índice Imobiliário – IMOB), registrando uma valorização de aproximadamente +1% nesse período.

RESULTADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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



BALANÇO PATRIMONIAL

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

GLOSSÁRIO DO SETOR

ABL – Área Bruta Locável.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

NOTAS

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



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Francisco de Almeida e Silva

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

Alexandre Ramos

Analista de Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 3501-4900

Fax: (21) 3501-4800

Site: www.joaofortes.com.br/ri

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A.

Informações Trimestrais referentes ao Primeiro
Trimestre de 2011

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.

A Companhia vem demonstrando crescimento no volume de lançamentos e vendas contratadas com foco na rentabilidade dos empreendimentos, valor para nossos acionistas e, sobretudo, a satisfação dos nossos clientes.

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

2 Resumo das principais políticas contábeis

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 2010. Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa da 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 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.

A Orientação OCPC 04, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 3. Assim, determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International

Notas Explicativas

Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias, como é o caso da Companhia, tenham que revisar suas políticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

A emissão destas Informações Trimestrais foram aprovadas pela diretoria em 12 de maio de 2011.

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 as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no primeiro trimestre de 2011 com relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão de 31 de dezembro de 2010.

O Grupo segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, o Grupo avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), no qual o Grupo estava representado através da Associação Brasileira das Companhias Abertas (ABRASCA), 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 Brasileiras.

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 período de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

Uma das principais responsabilidades da administração da Companhia é o gerenciamento, dentro de uma política global, das exposições aos riscos de mercado, crédito e liquidez. Nesse contexto, a Companhia mantém operações com instrumentos financeiros, cujos riscos são administrados por meio de estratégias de posições financeiras e sistemas de controles de limites de exposição aos mesmos (Nota 5.3 e Nota 5.4).

Notas Explicativas

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 14. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, 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 e Nota 5.4).

4.3 Risco de crédito

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. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R\$ 1.536 (controladora) e R\$ 2.254 (consolidado), para fazer face de eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

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

Notas Explicativas

caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de tesouraria.

O endividamento da Companhia e os respectivos prazos de desembolso estão apresentados nas notas 14 e 16.

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.

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	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Empréstimos e financiamentos	471.001	510.274	490.079	532.090
Menos: caixa e equivalente de caixa	(146.847)	(97.765)	(169.661)	(118.773)
Dívida líquida	324.154	412.509	320.418	413.317
Total do patrimônio líquido	358.219	319.607	358.219	319.607
Tota do capital	<u>682.373</u>	<u>732.116</u>	<u>678.637</u>	<u>732.924</u>

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

5 Instrumentos financeiros por categoria

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos estão descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

5.1 Caixa e equivalente de caixa

Notas Explicativas

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 6). As taxas 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 14. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

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.

Fluxo	Valor principal (\$ Mil)		Vencimento	Índice	Taxa média	Valor justo		Perda/Ganho realizados		Perdas/Ganhos não realizados	
	31/12/2010	31/03/2011				31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 31.091	USD 31.091	25/07/2011	USD	2,90%	51.641	52.455	(3.495)	(2.940)	(136)	(395)
Passivo	R\$ 55.000	R\$ 55.000	25/07/2011	CDI	113,00%	(59.485)	(57.759)	(4.485)	(2.759)	-	-
Líquido						(7.844)	(5.304)	(7.980)	(5.699)	(136)	(395)
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 17.000	USD 17.000	18/09/2012	USD	4,04%	28.181	28.618	(1.316)	(1.050)	(456)	(627)
Passivo	R\$ 29.041	R\$ 29.041	18/09/2012	CDI	118,40%	(29.071)	(29.938)	(30)	(897)	-	-
Líquido						(890)	(1.320)	(1.346)	(1.947)	(456)	(627)

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 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).

Notas Explicativas

Risco	Instrumento/operação	Descrição	Cenário provável (I) (*)		
			Efeito	Cenário II	Cenário III
Cambial					
	Hedge				
	<i>Swap</i> - instrumento de <i>hedge-ponta ativa</i>	Valorização de 20%	15.617	19.522	23.426
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		<u>(15.617)</u>	<u>(19.522)</u>	<u>(23.426)</u>
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
De taxa de juros					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(3.550)	(4.438)	(5.325)
	<i>Swap</i> - instrumento de <i>hedge-ponta passiva</i>		(899)	(1.123)	(1.348)
	Empréstimos - TR		(223)	(279)	(334)
		Efeito total líquido	<u>(4.672)</u>	<u>(5.840)</u>	<u>(7.007)</u>
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(9.224)	(11.530)	(13.836)
	Contas a pagar- Terrenos		926	1.158	1.390
	Empréstimos		344	430	516
			<u>(7.954)</u>	<u>(9.942)</u>	<u>(11.931)</u>

Notas Explicativas

6 Caixa e equivalente de caixa

<u>Tipo de operação</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	2.431	7.357	21.144	17.992
Equivalentes de caixa				
Debentures	29.531	-	29.531	-
Certificados de depósitos bancários - CDBs	114.885	41.209	118.986	51.582
Operações compromissadas	-	49.199	-	49.199
Total	<u>146.847</u>	<u>97.765</u>	<u>169.661</u>	<u>118.773</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) ou operações compromissadas lastreadas em CDBs e debêntures de companhias ligadas a instituições financeiras de primeira linha, 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, as quais são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os fundos são administrados, principalmente, pelos Bancos Itaú, HSBC e Unibanco.

7 Aplicações financeiras

<u>Tipo de operação</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Aplicações financeiras				
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	29.742	-	29.742
Não circulante	-	25.497	-	25.497
Ativo circulante	-	4.245	-	4.245

Notas Explicativas

8 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Empreendimentos concluídos	11.742	139.279	97.631	208.299
Empreendimentos em construção	221.344	212.782	824.788	747.257
(-) Rendas a apropriar	(101.239)	(121.154)	(429.911)	(374.857)
	<u>120.105</u>	<u>91.628</u>	<u>394.877</u>	<u>372.400</u>
	131.847	230.907	492.508	580.699
Prestação de serviços	8.855	382	8.863	437
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.536)	(1.536)	(2.254)	(2.254)
	<u>139.166</u>	<u>229.753</u>	<u>499.117</u>	<u>578.882</u>
Não circulante	(113.377)	(110.850)	(239.966)	(230.070)
Circulante	<u>25.789</u>	<u>118.903</u>	<u>259.151</u>	<u>348.812</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.

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 apresentados 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.

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 das parcelas já recebidas. 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 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010 os saldos de ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Vencidos	21.071	19.363	62.023	59.465
A vencer:				
Até 30 dias	45.351	61.026	74.213	102.635
31 a 60 dias	2.398	26.811	33.223	45.947
61 a 90 dias	2.192	21.596	30.091	41.615
91 a 120 dias	1.457	4.072	46.899	64.860
121 a 360 dias	33.459	71.896	153.200	174.490
TOTAL	84.857	185.401	337.625	429.547
Prestação de serviços	8.855	382	8.863	436
(-) Rendas a apropriar	(67.923)	(66.880)	(87.337)	(81.171)
Ativo circulante	<u>25.789</u>	<u>118.903</u>	<u>259.151</u>	<u>348.812</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
A vencer				
entre 1 e 2 anos	63.020	67.719	254.674	219.901
entre 2 e 3 anos	59.286	47.011	195.707	152.770
entre 3 e 4 anos	4.016	31.515	58.050	45.314
Após 4 anos	836	1.053	62.208	48.560
	<u>148.229</u>	<u>166.661</u>	<u>632.661</u>	<u>526.010</u>
(-) Rendas a apropriar	(33.316)	(54.274)	(342.574)	(293.686)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(1.536)	(1.536)	(2.254)	(2.254)
Ativo não circulante	<u>113.377</u>	<u>110.850</u>	<u>239.966</u>	<u>230.070</u>

9 Contas a receber – alienação de investimento

Alienações de investimento	% do Capital Alienado	31/03/2011	31/12/2010
(a) BSC Shopping center S.A.	30%	-	64.346
(b) SC Empreendimentos e Participações S.A.	50%	5.693	5.629
(c) MNR6 Empreendimentos Imobiliários S.A	70%	4.294	4.238
		<u>9.987</u>	<u>74.213</u>
Circulante		-	(1.126)
Não circulante		<u>9.987</u>	<u>73.087</u>

- (a) A Companhia alienou, em 29 de dezembro de 2009, a totalidade das ações (2.167.106 ações ordinárias) que detinha de emissão da BSC SHOPPING CENTER S.A. (“BSC”), representativas de 30% do capital social da BSC, para a ALSUPRA PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade controlada pela ALIANSCCE SHOPPING CENTERS S.A, no valor de R\$ 80.000.
- (b) Em 04 de dezembro de 2009 a Companhia vendeu 4.813.844 ações do capital da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”), representativas de 50% para a SISAN Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R\$ 5.300.

O valor será recebido em 6 parcelas, sendo a 1ª parcela de R\$100 em junho de 2010 e 5 parcelas restantes no valor de R\$ 1.040 cada uma, corrigidas pela variação mensal do INCC-FGV, com

Notas Explicativas

vencimentos em 01 de agosto de 2011, 01 de março de 2012, 01 de novembro de 2012, 01 de março de 2013 e 01 de dezembro de 2013.

- (c) Em 18 de agosto de 2010 a Companhia vendeu 9.819.657 ações do capital da MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A, representativas de 70% para a Cury Construtora e Incorporadora S/A, com deságio de 53% do seu valor patrimonial.

O recebimento será efetuado em parcelas mensais, calculados através do percentual de permuta financeira, definido na viabilidade base do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no bairro Pavuna, na cidade do Rio de Janeiro. O percentual definido será aplicado sobre a receita mensal da empresa, ficando, entretanto, garantido que o valor nunca será inferior a R\$ 4.046, a ser corrigida monetariamente pela variação mensal do INCC-FGV desde 01 de maio de 2010 até o efetivo pagamento, correspondendo a R\$ 4.294 em 31 de março 2011.

10 Imóveis a comercializar- Estoque

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Imóveis concluídos	1.115	1.115	9.300	8.744
Imóveis em construção	26.734	29.773	51.906	56.424
Terrenos	19.361	23.790	234.704	189.074
Encargos financeiros	601	455	5.475	4.660
	47.811	55.133	301.385	258.902
Parcela circulante	47.811	47.275	294.798	243.943
Parcela não circulante	-	7.858	6.587	14.959

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.

11 Investimentos

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

Notas Explicativas

Empresas	31/12/2010						Efeito no resultado
	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício		
Alfa Port	99,99%	40.248	19.526	20.722	16.686	4.544	4.544
CNR	99,99%	49.106	24.697	24.409	5.344	1.679	1.679
Costa Bella	99,99%	16.030	30.125	(14.095)	1.578	(1.984)	(1.984)
MNR 1	99,99%	8	-	8	-	1	1
MNR 2	99,99%	50	-	50	-	(34)	(34)
MNR 3	99,99%	46.132	14.189	31.943	34.217	(1.321)	(1.321)
MNR 4	99,99%	1	-	1	-	(32)	(32)
MNR 5	99,99%	24	-	24	-	(32)	(32)
MNR 6	30,00%	16.331	2.757	13.574	17	3	1
MNR 7	99,99%	7.493	2.400	5.093	4	940	940
JFE 1	70,00%	17.631	15.788	1.843	-	(73)	(52)
JFE 2	99,99%	154.713	77.866	76.847	184.556	53.623	53.623
JFE 3	99,99%	123	-	123	-	(512)	(512)
JFE 4	99,99%	4.053	1.775	2.278	3.976	208	208
JFE 5	99,99%	14.652	4.725	9.927	8.628	4.707	4.707
JFE 6	99,99%	32.952	4.619	28.333	13.026	6.291	6.290
JFE 7	99,99%	7.393	6.186	1.207	3.327	(188)	(188)
JFE 8	99,99%	12.219	4.955	7.264	7.017	1.125	1.125
JFE 9	99,99%	14.764	6.905	7.859	-	(56)	(56)
JFE 10	99,99%	14.934	6.794	8.140	-	(717)	(717)
JFE 11	99,99%	14.099	6.641	7.458	-	(10)	(10)
JFE 12	80,00%	9.534	4.458	5.076	4.613	176	141
JFE 13	99,99%	13.668	11.783	1.885	-	(108)	(108)
JFE 14	99,99%	264	165	99	475	(203)	(203)
JFE 16	99,99%	23.012	95	22.917	-	(550)	(550)
JFE 18	99,99%	1	-	1	-	(1)	(1)
JFE 19	99,99%	1	-	1	-	(1)	(1)
JFE 20	99,99%	1	-	1	-	(1)	(1)
JFE 21	99,99%	4.647	-	4.647	-	(2)	(2)
JFE 22	99,99%	4.664	-	4.664	-	(2)	(2)
JFE 23	99,99%	26.067	25.010	1.057	-	(2)	(2)
JFE 24	99,99%	22.500	13.781	8.719	-	-	-
JFE 31	99,99%	26.988	1.302	25.686	1.887	2.065	2.065
Shopinvest Empreend. e Participações	75,00%	-	-	-	-	(2.031)	(1.524)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários	99,99%	75.464	7.992	67.472	31.006	6.167	6.167
JFE Participações	99,99%	-	-	-	2.143	(114)	(113)
Brasília Plaza S.A	50,00%	-	-	-	-	-	2.586
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários	40,00%	-	-	-	-	(3.553)	(1.420)
							<u>75.211</u>

Notas Explicativas

Empresas	Quotas	31/03/2011					
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício	Efeito no resultado
AlfaPort	99,99%	36.026	21.922	14.104	737	125	125
CNR	99,99%	45.197	20.395	24.802	1.068	391	391
CostaBella	99,99%	15.638	30.178	(14.540)	227	(445)	(445)
MNR 1	99,99%	8	-	8	-	-	-
MNR 2	99,99%	49	-	49	-	(1)	(1)
MNR 3	99,99%	44.675	12.658	32.017	6.004	(294)	(294)
MNR 4	99,99%	1	-	1	-	-	-
MNR 5	99,99%	24	-	24	-	-	-
MNR 6	30,00%	16.331	2.757	13.574	-	-	-
MNR 7	99,99%	8.657	3.713	4.944	1.103	(149)	(149)
JFE 1	70,00%	17.921	16.128	1.793	-	(52)	(36)
JFE 2	99,99%	155.477	75.545	79.932	12.394	3.085	3.085
JFE 3	99,99%	2.638	2.515	123	-	-	-
JFE 4	99,99%	4.009	2.037	1.972	659	(306)	(306)
JFE 5	99,99%	16.994	5.056	11.938	2.949	846	846
JFE 6	99,99%	36.183	4.940	31.243	6.570	2.836	2.836
JFE 7	99,99%	7.585	6.232	1.353	1.452	146	146
JFE 8	99,99%	15.318	8.113	7.205	836	(59)	(59)
JFE 9	99,99%	15.831	6.882	8.949	-	(83)	(83)
JFE 10	99,99%	16.015	6.832	9.183	-	(274)	(274)
JFE 11	99,99%	15.122	6.632	8.490	-	(88)	(88)
JFE 12	80,00%	10.441	5.138	5.303	732	226	181
JFE 13	99,99%	13.785	11.864	1.921	-	(56)	(56)
JFE 16	99,99%	24.567	1.639	22.928	-	(195)	(195)
JFE 18	99,99%	1	-	1	-	(1)	(1)
JFE 19	99,99%	1	-	1	-	(1)	(1)
JFE 21	99,99%	4.647	-	4.647	-	-	-
JFE 22	99,99%	4.664	-	4.664	-	-	-
JFE 23	99,99%	26.527	25.015	1.512	-	(37)	(37)
JFE 24	99,99%	23.322	8.337	14.985	-	-	-
JFE 31	99,99%	35.026	1.821	33.205	6.904	7.519	7.519
JFE 32	99,99%	6.687	6.002	685	-	(3)	(3)
JFE 33	99,99%	-	-	-	-	(1)	(1)
JFE 35	99,99%	-	-	-	-	(1)	(1)
JFE 37	99,99%	18.815	14.404	4.411	-	(5)	(5)
JFE 38	99,99%	1.494	1.021	473	-	(4)	(4)
JFE 39	99,99%	1.754	1.275	479	-	(4)	(4)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	76.179	7.325	68.854	5.189	1.383	1.383
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	26.070	34.263	(8.193)	-	(1.878)	(751)
House Vendas	99,99%	379	221	158	553	60	60
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	75,00%	73.332	12.798	60.534	-	(534)	(397)
JFE Participações S.A	99,99%	3.636	(3.618)	7.254	478	114	(415)
							<u>12.966</u>

Notas Explicativas

b. Movimentação dos investimentos:

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 março de 2011	Provisão para passivo a descoberto
AlfaPort	20.722	-	-	-	(6.743)	125	14.104	-
CNR	24.409	-	2	-	-	391	24.802	-
CostaBella	-	(14.095)	-	-	-	(445)	-	(14.540)
MNR 1	10	-	(2)	-	-	-	8	-
MNR 2	50	-	-	-	-	(1)	49	-
MNR 3	31.943	-	368	-	-	(294)	32.017	-
MNR 4	1	-	-	-	-	-	1	-
MNR 5	25	-	(1)	-	-	-	24	-
MNR 6	2.375	-	387	-	-	-	2.762	-
MNR 7	5.093	-	-	-	-	(149)	4.944	-
JFE 1	1.290	-	-	-	-	(36)	1.254	-
JFE 2	76.846	-	1	-	-	3.085	79.932	-
JFE 3	122	-	1	-	-	-	123	-
JFE 4	2.278	-	-	-	-	(306)	1.972	-
JFE 5	9.927	-	1.165	-	-	846	11.938	-
JFE 6	28.333	-	74	-	-	2.836	31.243	-
JFE 7	1.207	-	-	-	-	146	1.353	-
JFE 8	7.264	-	-	-	-	(59)	7.205	-
JFE 9	7.859	-	1.173	-	-	(83)	8.949	-
JFE 10	8.140	-	1.317	-	-	(274)	9.183	-
JFE 11	7.458	-	1.120	-	-	(88)	8.490	-
JFE 12	4.062	-	-	-	-	181	4.243	-
JFE 13	1.885	-	92	-	-	(56)	1.921	-
JFE 16	22.917	-	206	-	-	(195)	22.928	-
JFE 18	-	-	2	-	-	(1)	1	-
JFE 19	-	-	2	-	-	(1)	1	-
JFE 21	4.649	-	(2)	-	-	-	4.647	-
JFE 22	4.666	-	(2)	-	-	-	4.664	-
JFE 23	1.057	-	492	-	-	(37)	1.512	-
JFE 24	8.719	-	6.266	-	-	-	14.985	-
JFE 31	25.685	-	1	-	-	7.519	33.205	-
JFE 32	-	-	688	-	-	(3)	685	-
JFE 33	-	-	1	-	-	(1)	-	-
JFE 35	-	-	1	-	-	(1)	-	-
JFE 37	-	-	4.416	-	-	(5)	4.411	-
JFE 38	-	-	477	-	-	(4)	473	-
JFE 39	-	-	483	-	-	(4)	479	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	67.472	-	(1)	-	-	1.383	68.854	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(2.526)	-	-	-	(751)	-	(3.277)
House Vendas	99	-	(1)	-	-	60	158	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	30.894	-	13.440	-	-	(397)	43.937	-
JFE Participações S.A	3.035	-	306	-	-	(415)	2.926	-
(*) Incorporadora Pinheiro Pereira	-	-	6.326	64.515	-	-	70.841	-
	410.492	(16.621)	38.798	64.515	(6.743)	12.966	521.224	(17.817)

Notas Explicativas

Investimentos	Saldo em 31 de dezembro de 2009	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições/ Baixas	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2010	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port	11.230	-	4.948	-	4.544	20.722	-
CNR	19.631	-	3.099	-	1.679	24.409	-
Costa Bella	-	(12.979)	868	-	(1.984)	-	(14.095)
MNR 1	4	-	5	-	1	10	-
MNR 2	15	-	69	-	(34)	50	-
MNR 3	17.744	-	15.520	-	(1.321)	31.943	-
MNR 4	5	-	28	-	(32)	1	-
MNR 5	17	-	40	-	(32)	25	-
MNR 6	11.644	-	2.612	(11.882)	1	2.375	-
MNR 7	3.824	-	329	-	940	5.093	-
JFE 1	1.098	-	244	-	(52)	1.290	-
JFE 2	20.230	-	2.993	-	53.623	76.846	-
JFE 3	440	-	194	-	(512)	122	-
JFE 4	1.760	-	310	-	208	2.278	-
JFE 5	3.414	-	1.806	-	4.707	9.927	-
JFE 6	19.451	-	2.592	-	6.290	28.333	-
JFE 7	460	-	935	-	(188)	1.207	-
JFE 8	653	-	5.486	-	1.125	7.264	-
JFE 9	3.481	-	4.434	-	(56)	7.859	-
JFE 10	3.274	-	5.583	-	(717)	8.140	-
JFE 11	3.213	-	4.255	-	(10)	7.458	-
JFE 12	1.033	-	2.888	-	141	4.062	-
Shopinvest Empreend. e Participações	585	-	31.833	-	(1.524)	30.894	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários	41.187	-	20.118	-	6.167	67.472	-
JFE Participações	2.539	-	609	-	(113)	3.035	-
Brasilia Plaza S.A	19.034	-	2.000	(23.620)	2.586	-	-
Loydonta Participações S.A	-	-	-	-	-	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários	-	(1.105)	-	-	(1.421)	-	(2.526)
Bangu Shopping Center S.A.	-	-	-	-	-	-	-
Outros	176	-	-	(176)	-	-	-
JFE 13	-	-	1.993	-	(108)	1.885	-
JFE 14	-	-	302	-	(203)	99	-
JFE 16	-	-	23.467	-	(550)	22.917	-
Shopping Park Lagos	-	-	-	-	-	-	-
JFE 18	-	-	-	1	(1)	-	-
JFE 19	-	-	-	1	(1)	-	-
JFE 20	-	-	-	1	(1)	-	-
JFE 21	-	-	4.650	1	(2)	4.649	-
JFE 22	-	-	4.667	1	(2)	4.666	-
JFE 23	-	-	1.058	1	(2)	1.057	-
JFE 24	-	-	8.718	1	-	8.719	-
JFE 25	-	-	(1)	1	-	-	-
JFE 26	-	-	(1)	1	-	-	-
JFE 27	-	-	(1)	1	-	-	-
JFE 28	-	-	(1)	1	-	-	-
JFE 29	-	-	(1)	1	-	-	-
JFE 30	-	-	(1)	1	-	-	-
JFE 31	-	-	-	23.620	2.065	25.685	-
	<u>186.142</u>	<u>(14.084)</u>	<u>158.647</u>	<u>(12.045)</u>	<u>75.211</u>	<u>410.492</u>	<u>(16.621)</u>

12 Combinação de negócios

Em 26 de janeiro de 2011, a Companhia adquiriu a totalidade das ações do capital social da INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA S/A, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro (“IPP”), através de Instrumento de Aquisição de Participação Societária e Outras Avenças (“Contrato”) (Nota 11(b)).

O Contrato estabeleceu os termos e condições para que a Companhia (i) adquirisse 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) ações, representativas de 25% do capital social da IPP, em contrapartida ao pagamento à vista de R\$ 20.000; (ii) emitisse até 3.025.000 (três milhões e vinte e cinco mil) novas ações ordinárias da Companhia, aos administradores da IPP, por conta de seus acionistas, adquirindo as demais 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) ações, representativas de 75% do capital social da IPP e; (iii) pague uma parcela do preço sujeita a condição de até R\$10.000. A parcela do preço sujeita a

Notas Explicativas

condição poderá ser adicionada ao valor, desde que a IPP apresente um lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (LAJIDA) ajustado acumulado nos exercícios de 2011, 2012 e 2013, de acordo com a tabela abaixo.

LAJIDA acumulado		Parcela
Limite inferior	Limite superior	Valor
-	64.400	-
64.401	73.600	6.000
73.601	82.800	7.000
82.801	92.000	8.000
92.001	-	10.000

O valor justo das ações a serem emitidas, quando da conclusão do processo de aquisição, totaliza R\$ 34.515 em 26 de janeiro de 2011.

A tabela a seguir resume as contraprestações pagas e a pagar aos acionistas da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A., na data da aquisição da participação do grupo na IPP.

Forma de pagamento	Valor
Caixa	20.000
Instrumentos patrimoniais a serem emitidos (3.025 mil ações ON)	34.515
Contraprestação contingente	10.000
Total	64.515

Até 31 de março de 2011, o saldo do investimento na controlada refere-se ao valor de aquisição do controle, em decorrência de não ter sido concluído o exame das demonstrações da controlada e suas investidas em 31 de dezembro de 2010 e as informações contábeis em 31 de março de 2011 não terem sido encerradas. Conseqüentemente, não foi efetuada a alocação do custo de aquisição aos ativos reconhecidos e passivos assumidos, conforme determina o CPC 15 de combinação de negócios. A Companhia está trabalhando para finalizar a alocação inicial do valor justo adquirido durante o exercício de 2011.

Notas Explicativas

13 Imobilizado e Intangível

(a) Imobilizado

O ativo imobilizado é composto, principalmente, dos bens utilizados nas instalações da Companhia (móveis, utensílios e computadores, dentre outros).

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Imobilizado	2.590	2.793	2.829	4.687
(-) Depreciação acumulada	(565)	(609)	(604)	(1.001)
	<u>2.025</u>	<u>2.184</u>	<u>2.225</u>	<u>3.686</u>
Stand e apartamento decorado	1.446	1.018	5.853	3.508
	<u>3.471</u>	<u>3.202</u>	<u>8.078</u>	<u>7.194</u>

(b) Intangível

O intangível é composto, principalmente, das licenças de softwares e ágio pagos em aquisições. Está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Softwares	799	1.178	802	1.181
Ágio na aquisição de investimentos	-	-	3.211	3.211
	<u>799</u>	<u>1.178</u>	<u>4.013</u>	<u>4.392</u>

14 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Em moeda nacional				
Capital de giro	374.797	360.463	389.702	375.429
Crédito imobiliário	18.117	16.502	22.290	23.352
	<u>392.914</u>	<u>376.965</u>	<u>411.992</u>	<u>398.781</u>
Em moeda estrangeira	78.087	133.309	78.087	133.309
	<u>471.001</u>	<u>510.274</u>	<u>490.079</u>	<u>532.090</u>
Passivo circulante	(273.095)	(312.085)	(275.734)	(312.171)
Não circulante	197.906	198.189	214.345	219.919
	<u>197.906</u>	<u>198.189</u>	<u>214.345</u>	<u>219.919</u>

Em 16 de dezembro de 2010, a Companhia captou R\$ 100.000 junto ao Itaú BBA para utilização no desenvolvimento de projetos imobiliários. Esse financiamento está sujeito a encargos financeiros

Notas Explicativas

equivalentes a 116% do CDI, com liquidação final em 2014 e tem como garantia: terrenos e aplicação financeira (Nota 6). As despesas com a captação totalizaram R\$ 2.359.

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. Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Imóveis a comercializar	30.877	40.310	66.587	40.510
Contas a receber	131.002	160.264	137.225	198.857
Contas a receber- alienação de investimento	-	64.346	-	64.346
Aplicação financeira	133.162	29.651	133.162	29.651
	<u>295.041</u>	<u>294.571</u>	<u>336.974</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:

Anos	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
entre 1 e 2 anos	65.986	69.254	67.584	69.254
entre 2 e 3 anos	16.340	16.901	16.487	16.901
entre 3 e 4 anos	107.016	103.851	107.016	103.851
4 anos em diante	8.564	8.183	23.258	29.913
	<u>197.906</u>	<u>198.189</u>	<u>214.345</u>	<u>219.919</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

Notas Explicativas

		Controladora	
<u>Financiamentos Imobiliários</u>			
Taxa	Vencimento	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
TR + 10,50% a.a.	15/2/12	18.117	16.502
		<u>18.117</u>	<u>16.502</u>
<u>Empréstimos e financiamentos em reais</u>			
Taxa média	Vencimento	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
115,57% CDI	entre 31/01/2011 e 17/12/2014	-	237.410
CDI + 2,54% a.a.	entre 22/01/2011 e 12/05/2011	-	104.169
IGP-M + 6,34% a.a.	entre 30/07/2012 e 01/11/2016	-	18.884
115,01% CDI	entre 11/04/2011 e 17/12/2014	230.552	-
CDI + 2,26% a.a.	entre 01/04/2011 e 18/09/2012	124.750	-
IGP-M + 6,26% a.a.	entre 30/07/2012 e 01/11/2016	19.495	-
		<u>374.797</u>	<u>360.463</u>
<u>Empréstimos em moeda estrangeira</u>			
Taxa	Vencimento	<u>31/03/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ptax + 3,50% a.a.	18/9/12	26.446	28.618
Ptax + 2,1747% a.a.	25/7/11	51.641	52.455
Ptax + 1,4443% a.a.	24/1/11	-	52.236
		<u>78.087</u>	<u>133.309</u>
		18.117	16.502
		<u>374.797</u>	<u>360.463</u>
		<u>471.001</u>	<u>510.274</u>

Notas Explicativas

		Consolidado	
Financiamentos imobiliários			
Taxa	Vencimento	31/03/2011	31/12/2010
TR + 12,00% a.a.	19/10/12	-	3.426
TR + 15,00% a.a.	24/2/13	1.760	2.424
TR + 10,50% a.a.	15/2/12	20.530	17.501
		22.290	23.352
Empréstimos e financiamentos em reais			
Taxa média	Vencimento	31/03/2011	31/12/2010
115,57 % CDI	entre 31/01/2011 e 17/12/2014	-	237.410
CDI + 2,54% a.a.	entre 22/01/2011 e 12/05/2011	-	104.169
IGP-M + 8,94% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	-	33.850
115,01% CDI	entre 11/04/2011 e 17/12/2014	230.552	-
CDI + 2,26% a.a.	entre 01/04/2011 e 18/09/2012	124.750	-
IGP-M + 8,84% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	34.400	-
		389.702	375.429
Empréstimos em moeda estrangeira			
Taxa	Vencimento	31/03/2011	31/12/2010
Ptax + 3,50% a.a.	18/9/12	26.446	28.618
Ptax + 2,1747% a.a.	25/7/11	51.641	52.455
Ptax + 1,4443% a.a.	24/1/11	-	52.236
		78.087	133.309
		22.290	23.352
		389.702	375.429
		490.079	532.090

15 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

	Controladora					
	Ativo		Passivo		Transações (2011)	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010	Despesa financeira	Receita financeira
Sociedades controladas						
Alfa Port Empreendimentos	-	-	-	4.234	95	-
CNR Empreendimento	12.529	12.733	-	-	-	307
Costabella Empreendimentos	29.068	29.062	-	-	-	705
Igaruana Participações	-	-	17.266	16.854	411	-
MNR 1 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 2 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 3 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 4 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 5 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 6 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 7 Empreendimentos	-	-	1.944	409	10	-
JFE 2 Empreendimentos	-	-	26.930	23.226	555	-
JFE 3 Empreendimentos	2.480	-	-	-	-	-
JFE 4 Empreendimentos	-	-	1.917	602	15	-
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 I	-	-	25	-	-	-
JFE 6 Empreendimentos	-	-	3.444	3.362	82	-
JFE 7 Empreendimentos	-	-	3.817	4.311	103	-
JFE 8 Empreendimentos	-	-	9.144	4.260	104	-
JFE12 Empreendimentos	-	-	767	748	18	-
JFE 31 Empreendimentos	-	-	11.570	3.198	127	-
JFE Participações	-	-	-	-	-	-
Macaé Realty Empreendimentos	13.666	6.548	-	-	-	719
Shopinvest Planej Comercialização	-	-	84	82	2	-
	<u>57.743</u>	<u>48.343</u>	<u>76.908</u>	<u>61.286</u>	<u>1.522</u>	<u>1.731</u>
Demais partes relacionadas						
Aria Partners e parceiros	20.498	9.827	-	-	-	1.074
Gelub	3.038	2.916	-	-	-	-
Petran	714	714	-	-	-	-
* Paul Frederick Duval	9.497	7.257	-	-	-	-
* George Henrique Moreira Belham	9.497	7.257	-	-	-	-
Cury Contrutoras e Incorporadora S/A	-	26	-	-	-	-
LBL Valor	1.031	82	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira	4.715	724	-	-	-	153
	<u>48.990</u>	<u>28.803</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.227</u>
	<u>106.733</u>	<u>77.146</u>	<u>76.908</u>	<u>61.286</u>	<u>1.522</u>	<u>2.958</u>

* Adiantamentos concedidos por conta da associação com a Shopinvest, sem incidência de encargo e vencimento.

(b) Remuneração dos administradores

	Controladora	
	31/03/2011	31/03/2010
Honorários	<u>796</u>	<u>748</u>
	<u>796</u>	<u>748</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\$ 79, em 31 de março de 2011. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

Notas Explicativas**16 Contas a pagar por aquisição de imóveis**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Contas a pagar em moeda corrente	12.031	13.350	92.646	114.971
Não circulante	<u>(4.327)</u>	<u>(4.325)</u>	<u>(35.752)</u>	<u>(66.655)</u>
Passivo circulante	<u>7.704</u>	<u>9.025</u>	<u>56.894</u>	<u>48.316</u>

Valores a pagar por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
2011	7.704	9.025	56.894	48.316
2012	4.327	4.325	14.645	27.303
2013	-	-	7.698	14.352
2014 em diante	-	-	13.409	25.000
	<u>12.031</u>	<u>13.350</u>	<u>92.646</u>	<u>114.971</u>

Novos terrenos foram adquiridos para futuros lançamentos, gerando obrigações, representadas por créditos e permutas por futuras unidades de empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

17 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 NBCT 10.5. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

18 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	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	128.756	226.320	397.975	500.167
Pis	814	1.597	2.466	3.224
Cofins	3.746	7.359	11.360	14.864
	<u>4.560</u>	<u>8.956</u>	<u>13.826</u>	<u>18.088</u>
IR	6.695	7.886	12.254	12.975
CSLL	2.449	2.880	5.373	5.570
RET	-	-	2.190	2.207
	<u>9.144</u>	<u>10.766</u>	<u>19.817</u>	<u>20.752</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	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	9.317	13.237	9.964	16.188
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	3.168	4.501	3.388	5.507
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
(-) Resultado de participações societárias	(4.408)	(5.306)	-	-
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	6.623	3.043	6.623	3.357
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial	(163)	-	(3.438)	(3.346)
de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	<u>5.220</u>	<u>2.238</u>	<u>6.573</u>	<u>5.518</u>
Imposto de renda e contribuição social no período				
Parcela corrente	(6.841)	(1.414) -	(8.366) -	(2.370)
Parcela diferida	<u>1.621</u>	<u>(824) -</u>	<u>1.793 -</u>	<u>(3.148)</u>
	<u>(5.220)</u>	<u>(2.238)</u>	<u>(6.573)</u>	<u>(5.518)</u>

Em 31 de março de 2011, o saldo de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da Companhia totalizaram R\$ 72.535 (2010 – R\$ 81.110) e do consolidado R\$ 84.188 (2010 – R\$ 92.763).

(c) REFIS IV

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”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem

Notas Explicativas

como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

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 ocorrerá no ano de 2010.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a adesão ao refinanciamento, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Na data da opção ao programa o montante atualizado da dívida era de R\$ 4.396.

19 Provisão para contingência

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/12/2010	31/03/2011	31/12/2010
Cíveis	595	505	1.539	1.344
Trabalhistas	1.627	1.806	1.627	1.806
Outras	-	-	-	-
	<u>2.222</u>	<u>2.311</u>	<u>3.166</u>	<u>3.150</u>
Depósitos judiciais	<u>699</u>	<u>699</u>	<u>1.011</u>	<u>2.678</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 da Companhia e de suas controladas totalizam R\$ 14.772 (2010 – R\$ 13.708) 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\$ 3.942 (2010 – R\$ 3.982), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores

Notas Explicativas

jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos.

A Companhia depositou judicialmente valores para fazer face as contingências trabalhistas e cíveis.

20 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	
	31/03/2011	31/12/2010
Garantia de obras	2.311	2.530
Não circulante	<u>(1.381)</u>	<u>(1.527)</u>
Passivo circulante	<u>930</u>	<u>895</u>

21 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:

	31/03/2011	31/12/2010
Riscos		
Engenharia	686.759	686.759
Responsabilidade civil	19.278	19.278
Incêndio e empresarial	3.700	3.700
Prestamista	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	<u>711.737</u>	<u>711.737</u>

22 Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 31 de março de 2011 e em 31 de dezembro de 2010, o capital social era de R\$ 274.682, dividido em 100.000.000 de ações, todas ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, correspondendo, a cada ação, um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

Notas Explicativas

(b) Reserva 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.

(c) Destinação dos lucros

- **Dividendos**

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011 foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos propostos pela Administração, no montante de R\$ 13.826 (que corresponde a R\$ 0,14 por ação), o qual foi pago em 12 de maio de 2011.

- **Reserva de lucros**

Na Assembléia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2011 foi aprovado a destinação do saldo remanescente de lucros, totalizando R\$ 41.477 em 31 de dezembro de 2010, para a reserva de retenção de lucros, para fazer face a compromissos assumidos em relação a empreendimentos já lançados.

23 Informação por segmento de negócio

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 utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usa nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de março de 2011, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

24 Resultado operacional bruto

Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Demonstração da Receita Líquida				
Incorporação de imóveis	39.220	11.715	88.343	86.178
Contrato de construção				
Obras por empreitada	2.313	3.641	2.313	3.641
Obras por administração	1.570	3.211	1.584	4.141
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	1.132	438
Receita de aluguel	1	-	6	5
Total da Receita Bruta	43.104	18.567	93.378	94.403
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(1.142)	(312)	(3.561)	(3.970)
Receita Líquida	41.962	18.255	89.817	90.433
Custo dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis	(24.512)	(9.044)	(53.234)	(57.472)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(1.724)	(2.691)	(1.981)	(2.691)
Obras por administração	(1.333)	(1.117)	(1.359)	(1.529)
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	(27.569)	(12.852)	(56.574)	(61.692)
Lucro bruto	14.393	5.403	33.243	28.741

Notas Explicativas**25 Receitas e despesas financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Resultado financeiro				
Despesas				
Emprestimos e financiamentos	(9.389)	(3.241)	(10.460)	(3.391)
Resultado Operação SWAP	(3.237)	-	(3.237)	-
Variacoes Monetárias Passivas	(2.422)	(1.575)	(1.974)	(1.348)
Outras	4.162	(1.508)	3.648	(2.171)
	<u>(10.886)</u>	<u>(6.324)</u>	<u>(12.023)</u>	<u>(6.910)</u>
Receitas				
Variação monetarias ativas	2.798	1.278	1.396	320
Receitas de Aplic. Financeiras	3.588	960	3.984	1.124
Outras	3.114	751	3.316	1.310
	<u>9.500</u>	<u>2.989</u>	<u>8.696</u>	<u>2.754</u>
	<u>(1.386)</u>	<u>(3.335)</u>	<u>(3.327)</u>	<u>(4.156)</u>

26 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Ganho na alienação de investimentos	120	5.047	120	5.047
Receitas (-) despesas diversas	-	-	12	7
	<u>120</u>	<u>5.047</u>	<u>132</u>	<u>5.054</u>

27 Despesas por natureza**(a) Despesas com vendas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2011	31/03/2010	31/03/2011	31/03/2010
Corretagem	(2.065)	(341)	(3.219)	(1.655)
Stands de Venda e Apto decorado	(394)	(221)	(721)	(579)
Outras despesas de comercialização	(669)	(912)	(1.638)	(1.871)
	<u>(3.128)</u>	<u>(1.474)</u>	<u>(5.578)</u>	<u>(4.105)</u>

Notas Explicativas

(b) Despesas administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2010</u>
Pessoal	(6.039)	(4.143)	(6.403)	(4.400)
Gastos gerais	(6.060)	(2.987)	(6.713)	(3.368)
Provisões constituídas	(632)	(41)	(466)	(735)
Depreciação	(121)	(91)	(128)	(95)
	<u>(12.852)</u>	<u>(7.262)</u>	<u>(13.710)</u>	<u>(8.598)</u>

28 Lucro por ação

O lucro por ação foi determinado por ocasião da elaboração da Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício social a ser finalizado em 31 de dezembro de 2011.

29 Compromissos

(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.

30 Propriedade para investimento- Consolidado

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. Em 31 de março de 2011, a Companhia tem R\$ 51.168 classificados nessa conta, em 31 de dezembro de 2010 R\$ 55.900, referente ao terreno e construção do shopping Park Europeu, em Blumenau. A previsão para a conclusão da obra do shopping está prevista para dezembro de 2011.

31 Eventos subsequentes

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, a serem distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que compreende a emissão de 100 (cem) Debêntures, em série única, com valor nominal unitário de

Notas Explicativas

R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”).

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao primeiro trimestre de 2011.

Rio de Janeiro, 16 de Maio de 2011.

FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA
Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

LUIZ HENRIQUE DE OLIVEIRA RIMES
Diretor de Negócios

ROBERTO ALEXANDRE DE A. A. Q. CORREA
Diretor Financeiro

WAGNER TADEU PEREIRA LOFARE
Diretor de Operações Nacional

JULIA PEREIRA NOBREGA
Diretora Jurídica

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Em conformidade com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao primeiro trimestre de 2011.

Rio de Janeiro, 16 de Maio de 2011.

FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA
Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

LUIZ HENRIQUE DE OLIVEIRA RIMES
Diretor de Negócios

ROBERTO ALEXANDRE DE A. A. Q. CORREA
Diretor Financeiro

WAGNER TADEU PEREIRA LOFARE
Diretor de Operações Nacional

JULIA PEREIRA NOBREGA
Diretora Jurídica