

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	9
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	88
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	135.060.000
Preferenciais	0
Total	135.060.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.740.000
Preferenciais	0
Total	1.740.000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.216.382	2.096.525
1.01	Ativo Circulante	635.644	684.479
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	47.008	101.853
1.01.02	Aplicações Financeiras	66.511	60.226
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	66.511	60.226
1.01.02.01.02	Títulos Disponíveis para Venda	62.305	55.199
1.01.02.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	4.206	5.027
1.01.03	Contas a Receber	267.749	258.725
1.01.03.01	Clientes	226.267	217.436
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	41.482	41.289
1.01.04	Estoques	208.670	218.819
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.181	12.510
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.181	12.510
1.01.06.01.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.181	12.510
1.01.07	Despesas Antecipadas	8.456	7.209
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.069	25.137
1.01.08.03	Outros	27.069	25.137
1.02	Ativo Não Circulante	1.580.738	1.412.046
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	529.275	419.568
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	2.071	5.145
1.02.01.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	2.071	5.145
1.02.01.03	Contas a Receber	94.687	77.145
1.02.01.03.01	Clientes	89.753	70.843
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.934	6.302
1.02.01.04	Estoques	33.237	4.718
1.02.01.06	Tributos Diferidos	92.574	81.584
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	92.574	81.584
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	298.081	241.889
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	183.870	141.907
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	114.211	99.982
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	8.625	9.087
1.02.01.09.03	Outros Ativos	8.625	9.087
1.02.02	Investimentos	1.046.833	988.550
1.02.02.01	Participações Societárias	1.046.833	988.550
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.046.833	988.550
1.02.03	Imobilizado	2.741	2.110
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.741	2.110
1.02.04	Intangível	1.889	1.818
1.02.04.01	Intangíveis	1.889	1.818
1.02.04.01.02	Softwares	1.889	1.818

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.216.382	2.096.525
2.01	Passivo Circulante	794.558	753.292
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.367	5.111
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.367	5.111
2.01.02	Fornecedores	8.189	6.249
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.189	6.249
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.153	9.034
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.153	9.034
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	2.855	4.208
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	4.298	4.826
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	725.815	679.488
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	725.815	679.488
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	695.598	649.039
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	30.217	30.449
2.01.05	Outras Obrigações	46.121	52.210
2.01.05.02	Outros	46.121	52.210
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	8.720	8.720
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.095	15.307
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	19.166	14.624
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	14.140	13.559
2.01.06	Provisões	913	1.200
2.01.06.02	Outras Provisões	913	1.200
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	913	1.200
2.02	Passivo Não Circulante	788.741	710.283
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	267.663	279.069
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	267.663	279.069
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	252.553	248.620
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	15.110	30.449
2.02.02	Outras Obrigações	409.679	340.045
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	234.113	186.221
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	234.113	186.221
2.02.02.02	Outros	175.566	153.824
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	159.554	137.118
2.02.02.02.04	Adiantamento de Cliente	8.972	9.668
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	5.339	5.241
2.02.02.02.09	Obrigações Fiscais	1.701	1.797
2.02.03	Tributos Diferidos	81.571	63.504
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	81.571	63.504
2.02.03.01.01	Outras Obrigações Federais	12.877	12.144
2.02.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	68.694	51.360
2.02.04	Provisões	29.828	27.665
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.006	3.080
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.094	1.094
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.912	1.986
2.02.04.02	Outras Provisões	25.822	24.585
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.663	1.266

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.02.04.02.04	Provisão para Passivo a Descoberto	24.159	23.319
2.03	Patrimônio Líquido	633.083	632.950
2.03.01	Capital Social Realizado	509.669	509.670
2.03.02	Reservas de Capital	1.531	13.588
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.058	0
2.03.02.07	Instrumentos Patrimoniais a Emitir	13.589	13.588
2.03.04	Reservas de Lucros	121.750	76.666
2.03.04.01	Reserva Legal	4.649	4.649
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	117.101	92.332
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	-8.257
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-12.058
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	133	33.026

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	67.065	37.173
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-50.601	-27.145
3.03	Resultado Bruto	16.464	10.028
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.674	-3.549
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.697	-3.646
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.923	-12.623
3.04.02.01	Despesa Administrativa Diversas	-16.082	-11.855
3.04.02.02	Honorários da Administração	-841	-768
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.587	1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.641	12.719
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.790	6.479
3.06	Resultado Financeiro	5.236	-14.484
3.06.01	Receitas Financeiras	9.405	5.487
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.169	-19.971
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.026	-8.005
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.893	-190
3.08.01	Corrente	-597	-120
3.08.02	Diferido	-6.296	-70
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	133	-8.195
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	133	-8.195
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,00098	0,08195

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	133	-8.195
4.03	Resultado Abrangente do Período	133	-8.195

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.389	26.563
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	6.117	-14.238
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	7.026	-8.005
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	1.641	-12.719
6.01.01.04	Juros e encargos financeiros provisionados	-3.833	6.486
6.01.01.06	Depreciação e amortização	247	179
6.01.01.09	Provisão p/contingencias	1.036	-179
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-26.556	41.993
6.01.02.01	Clientes	-27.741	235
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-18.370	1.870
6.01.02.03	Demais contas a receber	-1.470	40.567
6.01.02.04	Gastos com vendas a apropriar	-1.247	-1.876
6.01.02.07	Obrigações por compra de imóveis	11.224	-1.917
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recuperar	2.329	-1.162
6.01.02.09	Contingências	840	118
6.01.02.10	Fornecedores	1.940	220
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	3.846	-3.254
6.01.02.12	Salários, encargos e provisão para bônus	1.256	5.585
6.01.02.13	Demais contas a pagar	584	1.817
6.01.02.15	Tributos a pagar	253	-210
6.01.03	Outros	-1.950	-1.192
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.950	-1.192
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-119.101	-70.706
6.02.01	Aquisição ativo imobilizado e diferido	-949	-876
6.02.02	Aumento nos investimentos	-62.382	-53.901
6.02.03	Resgate e aplicação financeira	-3.211	0
6.02.05	Parcela de rec. na alienação de part. em investimentos	1.175	904
6.02.07	Baixa de investimento	2.458	0
6.02.08	Empréstimos concedidos a controladas	-56.192	-16.833
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	86.645	125.098
6.03.01	Transação de capital com sócio	0	-1
6.03.03	Acréscimo empréstimo e financiamento	206.430	128.951
6.03.04	Amortização empréstimos e financiamentos	-167.677	-46.460
6.03.07	Obtenção de empréstimos de controladas	47.892	42.608
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-54.845	80.955
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	101.853	50.166
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	47.008	131.121

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	509.670	1.530	121.750	0	0	632.950
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	509.670	1.530	121.750	0	0	632.950
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	133	0	133
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	133	0	133
5.07	Saldos Finais	509.670	1.530	121.750	133	0	633.083

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.195	0	-8.195
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.195	0	-8.195
5.07	Saldos Finais	275.220	20.538	95.242	-8.195	0	382.805

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	76.343	40.521
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	69.756	40.520
7.01.02	Outras Receitas	6.587	1
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-55.206	-32.452
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-44.006	-22.925
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.164	-9.706
7.02.04	Outros	-1.036	179
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.137	8.069
7.04	Retenções	-247	-179
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-247	-179
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.890	7.890
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.764	18.206
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.641	12.719
7.06.02	Receitas Financeiras	9.405	5.487
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	28.654	26.096
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	28.654	26.096
7.08.01	Pessoal	14.172	10.390
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.331	9.622
7.08.01.04	Outros	841	768
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	841	768
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	9.584	3.537
7.08.02.01	Federais	9.521	3.509
7.08.02.03	Municipais	63	28
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.765	20.364
7.08.03.01	Juros	4.169	19.971
7.08.03.02	Aluguéis	596	393
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	133	-8.195
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	133	-8.195

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	2.810.316	2.631.623
1.01	Ativo Circulante	1.684.658	1.667.043
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	71.865	138.552
1.01.02	Aplicações Financeiras	69.961	60.226
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	69.961	60.226
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	65.755	55.199
1.01.02.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	4.206	5.027
1.01.03	Contas a Receber	821.685	819.385
1.01.03.01	Clientes	780.203	778.096
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	41.482	41.289
1.01.04	Estoques	609.817	551.015
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.955	15.449
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.955	15.449
1.01.07	Despesas Antecipadas	32.099	29.395
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	66.276	53.021
1.01.08.03	Outros	66.276	53.021
1.02	Ativo Não Circulante	1.125.658	964.580
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	781.739	640.132
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	2.571	5.645
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	500	500
1.02.01.01.04	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	2.071	5.145
1.02.01.03	Contas a Receber	200.159	152.772
1.02.01.03.01	Clientes	195.225	146.470
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.934	6.302
1.02.01.04	Estoques	352.563	280.613
1.02.01.06	Tributos Diferidos	92.574	81.584
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	92.574	81.584
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	127.819	113.333
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	127.819	113.333
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	6.053	6.185
1.02.01.09.03	Outros Ativos	6.053	6.185
1.02.02	Investimentos	301.007	279.837
1.02.02.01	Participações Societárias	27.488	27.796
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	27.488	27.796
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	273.519	252.041
1.02.03	Imobilizado	6.023	4.552
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.023	4.552
1.02.04	Intangível	36.889	40.059
1.02.04.01	Intangíveis	38.187	41.198
1.02.04.01.02	Softwares	3.332	3.109
1.02.04.01.03	Projetos	34.855	38.089
1.02.04.02	Goodwill	-1.298	-1.139
1.02.04.02.01	Goodwill	-1.298	-1.139

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	2.810.316	2.631.623
2.01	Passivo Circulante	1.121.289	1.021.238
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.939	6.721
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.939	6.721
2.01.02	Fornecedores	42.838	23.148
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	42.838	23.148
2.01.03	Obrigações Fiscais	19.126	20.422
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	19.126	20.422
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.847	8.378
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	11.279	12.044
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	845.154	795.164
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	845.154	795.164
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	814.937	764.715
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	30.217	30.449
2.01.05	Outras Obrigações	204.319	174.583
2.01.05.02	Outros	204.319	174.583
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	9.299	9.299
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	82.930	71.551
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	68.802	53.728
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	43.288	40.005
2.01.06	Provisões	913	1.200
2.01.06.02	Outras Provisões	913	1.200
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	913	1.200
2.02	Passivo Não Circulante	969.804	894.644
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	340.776	349.703
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	340.776	349.703
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	325.666	319.254
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	15.110	30.449
2.02.02	Outras Obrigações	481.629	416.295
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	11.800	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	11.800	0
2.02.02.02	Outros	469.829	416.295
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	375.532	302.794
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	51.630	65.146
2.02.02.02.06	Obrigações por aquisição de Part. Societária	391	391
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	39.642	45.217
2.02.02.02.10	Obrigações Fiscais	2.634	2.747
2.02.03	Tributos Diferidos	137.401	119.196
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	137.401	119.196
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	106.992	90.167
2.02.03.01.02	Outras Obrigações Federais	30.409	29.029
2.02.04	Provisões	9.998	9.450
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.324	8.173
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.111	1.111
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	7.213	7.062
2.02.04.02	Outras Provisões	1.674	1.277

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.674	1.277
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	719.223	715.741
2.03.01	Capital Social Realizado	509.669	509.670
2.03.02	Reservas de Capital	1.531	1.530
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.058	-12.058
2.03.02.07	Reserva de Incentivo Fiscais	13.589	13.588
2.03.04	Reservas de Lucros	121.750	121.750
2.03.04.01	Reserva Legal	2.911	2.911
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	118.839	118.839
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	133	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	86.140	82.791

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	165.021	118.172
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-128.607	-83.838
3.03	Resultado Bruto	36.414	34.334
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.780	-28.108
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.763	-11.044
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.984	-16.270
3.04.02.01	Despesas Administrativas Diversas	-20.008	-15.307
3.04.02.02	Honorários da Administração	-976	-963
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.718	2.113
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.397	-3.744
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-354	837
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.634	6.226
3.06	Resultado Financeiro	6.918	-12.157
3.06.01	Receitas Financeiras	12.095	7.501
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.177	-19.658
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.552	-5.931
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.124	-1.896
3.08.01	Corrente	-4.162	-1.585
3.08.02	Diferido	-6.962	-311
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-572	-7.827
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-572	-7.827
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	133	-8.195
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-705	368
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,00424	0,07827

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-572	-7.827
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-572	-7.827
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	133	368
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-705	-8.195

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-77.717	-7.662
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	17.424	276
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	10.552	-5.931
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	354	-837
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros não realizados	-2.768	6.920
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	297	216
6.01.01.09	Provisão p/ Contingências	426	-92
6.01.01.10	Ajuste a valor justo	8.563	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-90.448	-2.213
6.01.02.01	Clientes	-50.862	13.791
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	-130.752	6.865
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-13.123	40.130
6.01.02.04	Gastos com Vendas a Apropiar	-2.704	-5.174
6.01.02.07	Obrigações por Compra de Imóveis	84.117	-18.945
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	2.494	-10.525
6.01.02.09	Contingências	-165	2.729
6.01.02.10	Fornecedores	19.690	-13.235
6.01.02.11	Adiantamentos de Clientes	1.558	-30.924
6.01.02.12	Salários, Encargos e Provisão para Bônus	2.218	13.838
6.01.02.13	Demais Contas a Pagar	-2.407	823
6.01.02.14	Tributos a pagar	-512	-1.586
6.01.03	Outros	-4.693	-5.725
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-48.657	-29.628
6.02.01	Aquisição Ativo Imobilizado e Diferido	1.402	-5.946
6.02.02	Aumento dos Investimentos	-166	-994
6.02.03	Resgate (aplicação) financeira	-6.661	0
6.02.04	Propriedade para investimentos	-30.041	-8.442
6.02.05	Parcela Rec. na Alienação de Part. em Invest.	1.175	904
6.02.06	Dividendos	120	0
6.02.07	Empréstimos concedidos a controladas	-14.486	-15.150
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	59.687	121.850
6.03.02	Acréscimo Empréstimos e Financiamentos	213.700	158.071
6.03.03	Amortização Empréstimos e Financiamentos	-169.867	-47.998
6.03.04	Obtenção de empréstimos de controladas	11.800	0
6.03.05	Outros movimentos de acionistas não controladores	4.054	11.777
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-66.687	84.560
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138.552	62.887
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	71.865	147.447

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	509.670	1.530	121.750	0	0	632.950	82.791	715.741
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	509.670	1.530	121.750	0	0	632.950	82.791	715.741
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	4.054	4.054
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	4.054	4.054
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	133	0	133	-705	-572
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	133	0	133	-705	-572
5.07	Saldos Finais	509.670	1.530	121.750	133	0	633.083	86.140	719.223

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000	37.266	428.266
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000	37.266	428.266
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.195	0	-8.195	11.776	3.581
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.195	0	-8.195	11.776	3.581
5.07	Saldos Finais	275.220	20.538	95.242	-8.195	0	382.805	49.042	431.847

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 31/03/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 31/03/2012
7.01	Receitas	178.150	125.598
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	171.432	123.487
7.01.02	Outras Receitas	6.718	2.113
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	-2
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-152.122	-103.344
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-121.950	-79.566
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.349	-20.128
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-5.397	-3.744
7.02.04	Outros	-426	94
7.03	Valor Adicionado Bruto	26.028	22.254
7.04	Retenções	-297	-216
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-297	-216
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	25.731	22.038
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.741	5.277
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-354	838
7.06.02	Receitas Financeiras	12.095	4.439
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	37.472	27.315
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	37.472	27.315
7.08.01	Pessoal	14.691	10.903
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.715	9.940
7.08.01.04	Outros	976	963
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	976	963
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.535	7.211
7.08.02.01	Federais	17.425	7.134
7.08.02.03	Municipais	110	77
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	5.818	17.028
7.08.03.01	Juros	5.177	16.597
7.08.03.02	Aluguéis	641	431
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-572	-7.827
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-572	-7.827

Comentário do Desempenho**JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 1º TRIMESTRE DE 2013****Lucro Bruto de R\$ 36,4 milhões em 1T13****Receita Líquida de R\$ 165,0 milhões em 1T13****VGV total Lançado de R\$ 218,2 milhões no 1º Trimestre de 2013**

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2013 - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do 1º Trimestre de 2013.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- ✚ VGV total de lançamento é de **R\$ 218,2 milhões** no 1T13; sendo **R\$ 171,6 milhões** de VGV parcela João Fortes;
- ✚ As vendas contratadas totalizaram **R\$ 141,5 milhões** no 1T13;
- ✚ As vendas de lançamento no 1º Trimestre de 2013 totalizaram **R\$ 103,8 milhões**;
- ✚ Receita Líquida de **R\$ 165,0 milhões** no 1º Trimestre de 2013; aumento de **40%** em comparação ao 1º Trimestre de 2012;
- ✚ EBITDA de **R\$ 6,0 milhões** no 1º Trimestre de 2013;
- ✚ Lucro Bruto de **R\$ 36,4 milhões** no 1º Trimestre de 2013; aumento de **6%** em comparação ao 1º Trimestre de 2012;

Sumário de Documentos



ÍNDICE

Desempenho Operacional.....	3
Lançamentos	4
Vendas Contratadas.....	5
HouseVendas.....	7
Velocidade das Vendas – VSO.....	8
Banco de Terrenos.....	9
Obras em Andamento e Entrega de Empreendimentos	10
Shopping.....	12
Governança Corporativa.....	13
Desempenho Econômico Financeiro.....	15
Demonstrações de Resultados e Balanço Patrimonial.....	19

Comentários de Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

DADOS OPERACIONAIS	1T13	1T12	1T13 X 1T12
Nº empreendimentos Lançados	2	4	-50%
Nº de Unidades Lançadas	510	458	11%
VGV dos Lançamentos (R\$ Mil)	218.240	186.892	17%
VGV dos Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	171.604	96.626	78%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	15.845	6.045	162%
Área Privativa Total Lançada (m ²)	33.186	35.307	-6%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	1.039	408	155%
Vendas de Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	103.831	71.866	44%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	37.712	12.103	212%
Vendas Contratadas - parte JFE (R\$ Mil)	141.543	83.969	69%
Vendas Contratadas (unidades)	446	672	-34%

DADOS FINANCEIROS	1T13	1T12	1T13 X 1T12
Receita Líquida (R\$ Mil)	165.021	118.172	40%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	36.414	34.334	6%
Margem Bruta (%)	22%	21%	6%
EBITDA (R\$ Mil)	6.001	8.175	-27%
Margem EBITDA (%)	4%	5%	-27%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	133	-8.195	102%
Margem Líquida (%)	0%	-7%	-101%
Lucro (prejuízo) por Ação	-0,0042	-0,0783	-95%

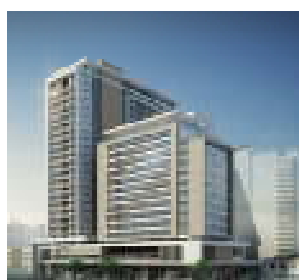
Comentário de Desempenho



LANÇAMENTOS

No 1º Trimestre de 2013, a João Fortes lançou dois empreendimentos: Le Quartier em Juiz de Fora (MG) e Mitte Residenz Icaraí em Niterói (RJ).

O VGV total foi de **R\$ 218,2 milhões**, sendo R\$ 171,6 milhões de VGV parcela João Fortes.



Le Quartier Granbery

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



Mitte Residenz Icaraí

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

Comentário da Administração



VENDAS CONTRATADAS

Durante o 1º Trimestre de 2013 a João Fortes registrou um aumento de **69%** em vendas contratadas, passando de R\$ 83,9 milhões apresentados no 1º Trimestre de 2012 para **R\$ 141,5 milhões** no 1º Trimestre de 2013. Em contrapartida o montante de unidades vendidas no 1º trimestre de 2013 reduziu **34%** em relação ao 1T12. Essa relação entre **VGv x Unidades Vendidas** entre 1T13 e 1T12 mostra um crescimento no valor médio das unidades vendidas pela João Fortes no 1º trimestre de 2013.



As unidades ofertadas no 1º trimestre de 2013, incluindo as que foram lançadas em 2012, mas que ainda estavam no período de lançamento (seis meses após a data do lançamento do empreendimento), foram bem absorvidas pelo mercado (73% das vendas contratadas durante o 1T13 são vendas de lançamentos).

O Rio de Janeiro continua sendo o Estado mais relevante em termos de vendas, representando **68%** das vendas remanescentes e **99%** das vendas de lançamento.

Comentários da Administração



As vendas remanescentes alcançaram **R\$37.712** no 1T13, crescimento de 27% se compararmos ao mesmo período 1T12.



Comentários do Departamento



HOUSEVENDAS



No 1º trimestre de 2013 dos R\$141,5 milhões de vendas contratadas pela João Fortes, HouseVendas contribuiu com 50% dessas vendas.

O montante de R\$ 70,8 milhões contratados por HouseVendas representa incremento de **40%** das vendas efetuadas, se comparado ao mesmo período (1T12) de 2012.

HouseVendas é formada por uma equipe de 164 colaboradores (CLTs, Terceirizado e Corretores Autônomos) e funciona capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia.

Participação nas Vendas da João Fortes
em VGV R\$ Mil



Evolução das vendas HouseVendas
em VGV R\$ Mil



Cementificadora de Descontos



VELOCIDADE DE VENDAS

No 1º Trimestre de 2013 a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 16%.

Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no primeiro trimestre de 2013 (1T13) e a soma do estoque a valor de mercado em 31 de dezembro de 2012, mais os Lançamentos efetuados no 1T13.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)				
Estoque - 31/12/2012 (A)	Lançamento em 1T13 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 1T13	VSO 1T13
737.439	171.604	909.043	141.543	16%

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

Comentários do Desenvolvimento



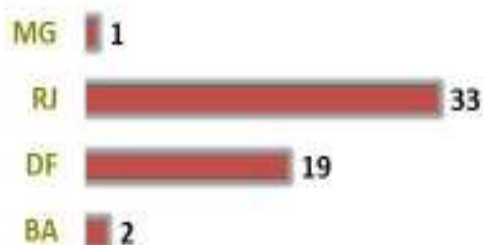
BANCO DE TERRENOS

Encerramos o primeiro trimestre de 2013 com banco de terrenos equivalente à **R\$ 3,4 bilhões** de VGV potencial de lançamento, distribuído em **55** diferentes empreendimentos. **33** estão localizados no estado do Rio de Janeiro (RJ), **19** no Distrito Federal (DF), **02** na Bahia (BA) e **01** em Minas Gerais (MG).

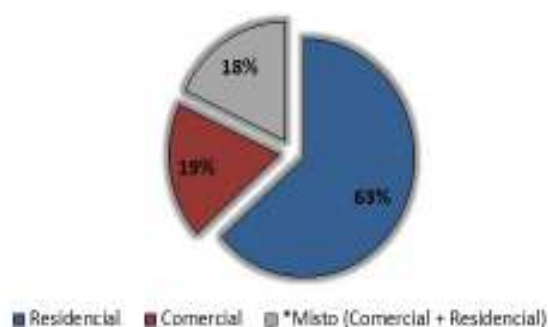
O Banco de Terrenos está direcionado para empreendimentos residenciais (63%), comerciais (19%) e empreendimentos com perfil misto (18%), nos quais parte é comercial e parte residencial.

Composição do Banco de Terrenos

em número de empreendimentos



Perfil do Banco de Terrenos



O Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial dos novos empreendimentos inseridos no *Banco de terrenos* da Companhia durante o 1º trimestre de 2013 foi de **R\$ 228,2 milhões**.

Abaixo a composição dos novos empreendimentos inseridos no *Banco de terrenos* (% JFE) durante o 1º trimestre de 2013:

Praça	Empreendimento	Padrão	VGV JFE (R\$ mil)
RJ	RUA SÃO CLEMENTE	*Misto	114.038
RJ	ALCEU DE CARVALHO - LOTE 01	Residencial	85.744
RJ	SENADOR FURTADO	Residencial	28.459
Total			228.240

Relatório de Desempenho



OBRAS

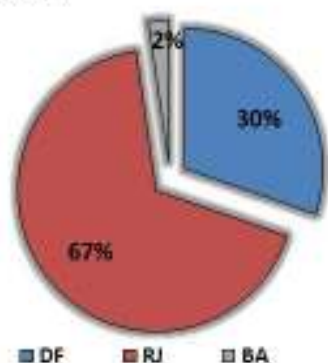
No 1º trimestre de 2013, a João Fortes tem **43 obras em andamento**, o que corresponde a mais de **941 mil m²**.

Dessas 43 obras em andamento, **67%** estão concentradas no estado do Rio de Janeiro, **30%** no Distrito Federal e **2%** na Bahia.

Até o final do ano de **2013**, a previsão é de entrega de **16 empreendimentos**, o que equivale a um crescimento de mais de **400%** se comparado ao ano de 2012.

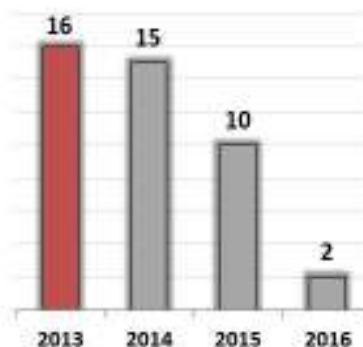
Obras em Andamento por Região

em percentual(%)



Cronograma de Entrega de Obras

em número de empreendimentos



Segue abaixo a relação das obras com previsão de entrega para 2013:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m ²	PREVISÃO DE ENTREGA
Le Quartier Hotel e Bureau	Brasília/DF	42.750	mai/13
Bangu	Rio de Janeiro/RJ	8.542	mai/13
Fusion	Brasília/DF	35.619	jun/13
Ópera di Milano RJ	Rio de Janeiro/RJ	13.651	jun/13
Brisa do Vale Fase 1	Macaé/RJ	49.319	jun/13
Rio Marina	Iracuruça/RJ	25.431	jul/13
Thai	Rio de Janeiro/RJ	18.311	jul/13
Morro do Ipiranga	Salvador/BA	9.359	jul/13
Vivant	Niterói/RJ	13.399	ago/13
Jardins do Valqueire	Rio de Janeiro/RJ	24.540	set/13
Bloco E	Brasília/DF	36.971	set/13
Terrazze di ravello	Rio de Janeiro/RJ	4.094	out/13
Shopping Park Lagos	Cabo Frio/RJ	48.095	out/13
Vision	Brasília/DF	39.390	out/13
Atrium D'Or	Brasília/DF	13.678	dez/13
Atrium D'Argent	Brasília/DF	1.367	dez/13
TOTAL	16	384.516	

Comentário de Desempenho



ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

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

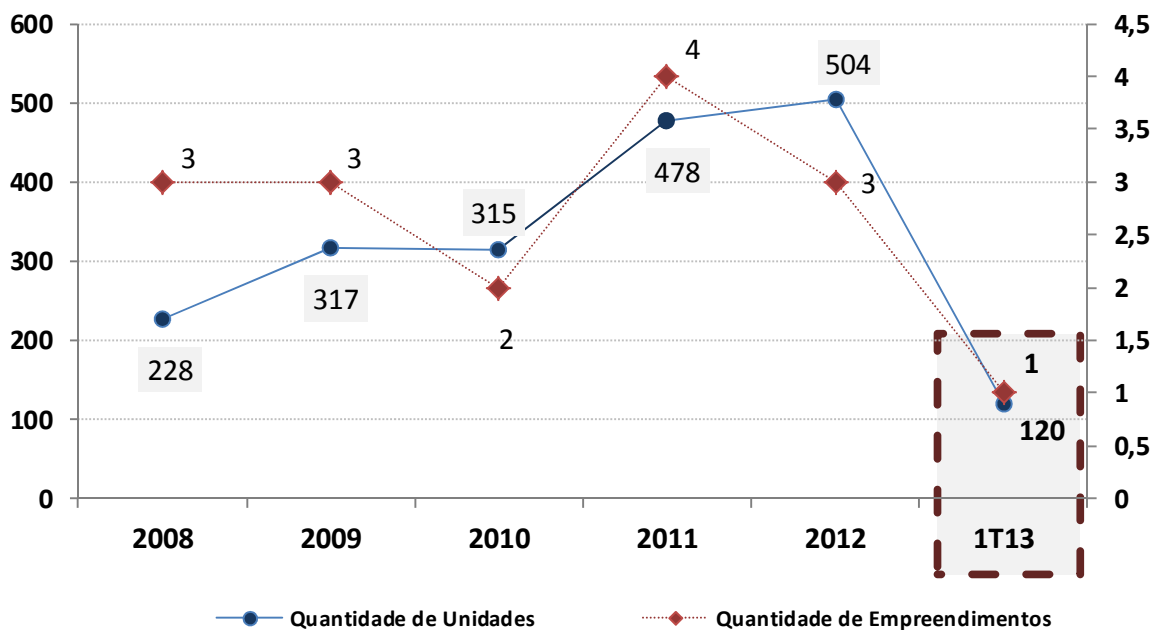
No 1º trimestre de 2013 foram entregues as **120 unidades** do empreendimento Montparnasse, localizado em Brasília (DF) e com o VGV aproximado de **R\$ 97,3 milhões**.



Montparnasse

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

Entregas	2008	2009	2010	2011	2012	1T13
Quantidade de Empreendimentos	3	3	2	4	3	1
Quantidade de Unidades	228	317	315	478	504	120



Comentário de Desempenho



SHOPPING

Shopping Park Lagos – RJ

Atualmente o empreendimento encontra-se com 89% de sua ABL (área bruta locável) já comercializada, contando com grandes nomes do varejo nacional, tais como Lojas Americanas, Casa e Construção (C&C), Casa & Vídeo, Leader Magazine, Marisa, Riachuelo, Casas Bahia, Centauro, Cine Araújo, Kalunga, You Win Games e várias outras marcas de renome nacional e até internacional.

A obra já avançou cerca de 60% de seu cronograma e continua em ritmo acelerado para permitir a **inauguração do shopping até o final de 2013**, com previsão de consumir cerca de R\$ 160 milhões de reais de investimentos em sua totalidade.

O empreendimento está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m² de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 198 lojas, sendo 166 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 5 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, que supera as médias nacionais.

Shopping Park Europeu – SC

O Shopping Park Europeu segue sua contínua atração de novos lojistas e de novos frequentadores e faz com que, cada vez mais, ele se consolide na região do Vale do Itajaí.

Dentre as diversas marcas presentes no shopping, destacam-se a espanhola Zara, que tem lojas espalhadas por mais de 400 cidades no mundo e que trouxe para o Shopping Park Europeu seu mais novo conceito arquitetônico de loja, além de grandes marcas como o hipermercado Bistek, Cassol Center Lar, Havan, Lojas Americanas, Siberian, Crawford, Memove, Boticário, Ortobom, Óticas do Povo, Le Postiche, Arezzo, MOfficer e outras.

Comentários do Documento



GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

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

A João Fortes Engenharia S.A, durante o 1º Trimestre de 2013, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S não relacionados à auditoria externa.

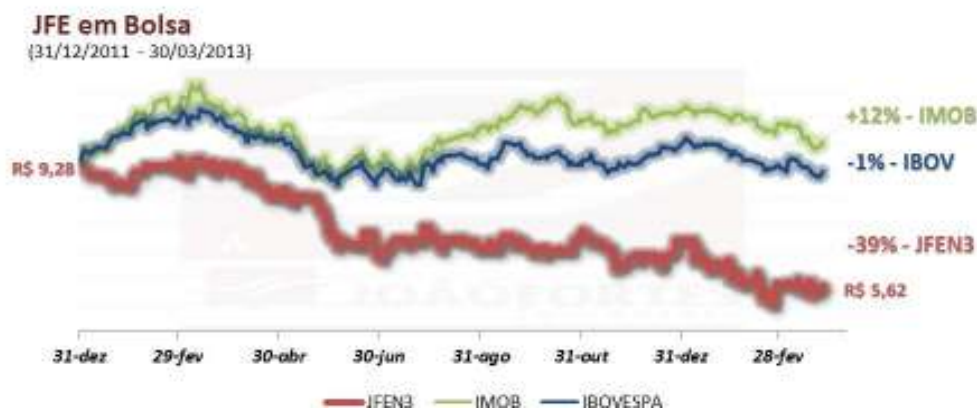
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A composição acionária da João Fortes no final de 1º trimestre de 2013 era a seguinte:



Desempenho em Bolsa até o final do 1º Trimestre de 2013





PROTEÇÃO FINANCEIRA

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

As referidas medidas podem ser assim resumidas:

- **Correção Monetária:** A companhia, ao realizar uma venda, celebra contrato com programação de pagamentos futuros. Segundo este contrato, os valores destes pagamentos futuros deverão ser atualizados monetariamente pelo índice inflacionário nacional do mercado de construção civil (INCC). Esta atualização é feita mensalmente até o término da respectiva obra (emissão da certidão de Habite-se). Após a emissão do Habite-se, o índice de correção monetária deve ser alterado para o índice geral de preços (IGP-M). Esta alteração de índice deve-se ao fato do risco inflacionário nos custos de obra cessar após o término da obra.
- **Análise de Crédito:** A companhia mantém um fluxo de análise de crédito para 100% de suas vendas com a finalidade de manter seu nível de inadimplência baixo. Esta análise verifica fatores de risco do futuro comprador. Um dos fatores é o comprometimento de renda com as parcelas a serem pagas pela aquisição da unidade imobiliária. 30% é o percentual máximo de renda que poderá ser comprometido com as futuras parcelas de pagamentos. Outro fator é a verificação de restrições cadastrais dos compradores junto às instituições financeiras.
- **Otimização do Fluxo de Caixa:** Após o término de obras, a companhia providencia o cadastro do empreendimento junto às principais instituições de crédito. Este procedimento objetiva agilizar o processo de "Repasse" bancário para quitação dos saldos devedores dos clientes, que não possuem patrimônio suficiente para a quitação com recursos próprios. Esta medida reduz o tempo de recebimento dos saldos devedores dos clientes para aproximadamente 12 meses e cessa o risco de inadimplência destes contratos.

RECURSOS HUMANOS

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

Durante o 1T13 também realizamos junto aos colaboradores, campanhas de saúde, palestras e treinamentos diversos.

Comentário de Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

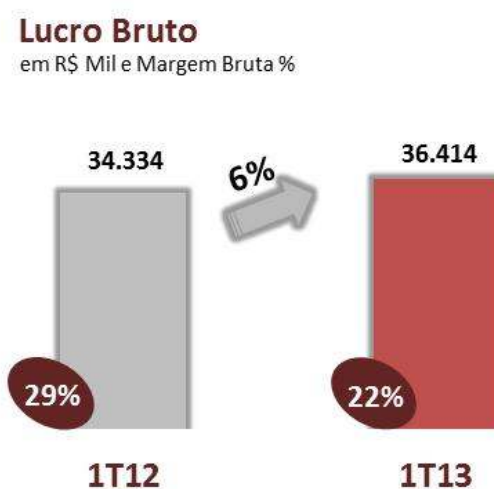
RECEITA LÍQUIDA

No 1º Trimestre de 2013, a receita líquida da Companhia contabilizou **R\$ 165,0 milhões**, registrando um aumento de **40%** em relação ao 1º Trimestre de 2012.



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No 1T13, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de R\$ 36,4 milhões e uma Margem Bruta de **22%**, registrando um aumento de 6% em relação ao 1º Trimestre de 2012.



Comentários de Despesas

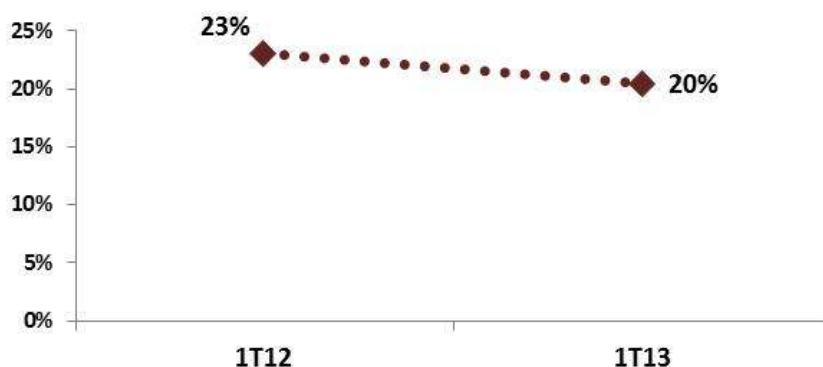


DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o 1º Trimestre de 2013, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$ 33,7 milhões** um aumento de 24% se compararmos aos **R\$ 27,3 milhões** apresentados no mesmo período de 2012. Esse aumento deu-se principalmente em função do aumento das despesas com vendas (R\$ 12,7 milhões), o que nos permitiu elevar em 69% nossas vendas contratadas no 1T13.

DVG&A

em % sobre a Receita Líquida



EBITDA E MARGEM EBITDA

No 1T13, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 16,7 milhões**, representando uma margem EBITDA de **10%**.

EBTIDA (R\$ Mil)	1T13	1T12	1T13 x 1T12
Receita Líquida	165.021	118.172	40%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(128.607)	(83.838)	-53%
Lucro Bruto	36.414	34.334	6%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(32.780)	(28.108)	-17%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.634	6.226	-42%
Amortização do intangível	(2.070)	(1.733)	-219%
Depreciação	(297)	(216)	-238%
EBITDA	6.001	8.175	-27%
Custo de Empréstimo	(10.712)	(17.834)	40%
EBITDA Ajustado	16.713	26.009	-36%
<i>Margem EBITDA Ajustado</i>	10%	22%	

Comentários de Desempenho



BALANÇO PATRIMONIAL

CONTAS A RECEBER

Encerramos o 1º trimestre de 2013 com um montante de **R\$ 1.021,8 milhões** de contas a receber, conforme o quadro abaixo:

<i>Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)</i>	1T13	2012	1T13 x 2012
Curto prazo	821.685	819.385	0,3%
Clientes	780.203	778.096	0,3%
Outros Contas a Receber	-	-	
Contas a rec p/venda de investimentos	41.482	41.289	0,5%
Longo prazo	200.159	152.772	31,0%
Clientes	195.225	146.470	33,3%
Outras Contas a Receber	-	-	
Contas a rec p/venda de investimentos	4.934	6.302	-21,7%
Total	1.021.844	972.157	5,1%

O crescimento do “Contas a Receber” foi de **R\$ 49,7 milhões**, que representaram 5% de incremento em relação ao 1º trimestre de 2012.

Abaixo apresentamos o total dos valores a receber das vendas de incorporação. Este valor inclui as receitas apropriadas e as receitas não apropriadas nos balanços do 1º trimestre de 2013 e no ano de 2012.

<i>Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)</i>	1T13	2012	1T13 x 2012
<i>Empreendimentos Concluídos</i>	285.106	220.283	29%
<i>Empreendimentos Não Concluídos</i>	1.676.065	1.612.158	4%
Total	1.961.171	1.832.441	7%

Comentário da Diretoria



IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Encerramos o 1º trimestre de 2013 com estoque de **R\$ 962,4 milhões**, **16%** maior que o apresentado no ano de 2012.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado pelo custo histórico em 1T13, conforme inserido no balanço patrimonial:

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (R\$ Mil)	1T13	2012	1T13 x 2012
<i>Adiantamento para compra de terrenos</i>	9.096	10.383	-12%
<i>Unidades prontas</i>	107.263	89.190	20%
<i>Construções em andamento</i>	204.620	186.923	9%
<i>Terrenos</i>	587.383	500.789	17%
<i>Encargos financeiros</i>	54.018	44.343	22%
TOTAL	962.380	831.628	16%
<i>Curto Prazo</i>	609.817	551.015	11%
<i>Longo Prazo</i>	352.563	280.613	26%
TOTAL	962.380	831.628	16%

ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	1T13	2012	1T13 x 2012
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	845.154	795.164	6%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	340.776	349.703	-3%
DÍVIDA TOTAL	1.185.930	1.144.867	4%
<i>Disponibilidades</i>	143.896	198.778	-28%
DÍVIDA LÍQUIDA	1.042.034	946.089	10%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	145%	132%	10%

Comentário da Diretoria



RESULTADOS FINANCEIROS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	1T13	1T12	1T13 x 1T12
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	165.021	118.172	40%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	-128.607	-83.838	-53%
Resultado Bruto	36.414	34.334	6%
Despesas/Receitas Operacionais	-32.780	-28.108	-17%
<i>Despesas com Vendas</i>	-12.763	-11.044	-16%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	-20.984	-16.270	-29%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	967	-794	222%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	3.634	6.226	-42%
Resultado Financeiro Líquido	6.918	-12.157	157%
<i>Receitas Financeiras</i>	12.095	7.501	61%
<i>Despesas Financeiras</i>	-5.177	-19.658	74%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	10.552	-5.931	278%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.124	-1.896	-487%
<i>Imposto de renda e contribuição social do exercício</i>	-4.162	-1.585	-163%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	-6.962	-311	-2139%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	-572	-7.827	93%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	133	-8.195	102%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	-705	368	-292%
Lucro (Prejuízo) por Ação	-0,004	-0,078	



BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ Mil

ATIVO	1T13	2012	1T13 x 2012
Ativo Circulante	1.686.729	1.667.043	1%
Caixa e Equivalente de Caixa	71.865	138.552	-48%
Aplicações financeiras	72.031	60.226	20%
Contas a receber	821.685	819.385	0%
Estoques	609.817	551.015	11%
Tributos a Recuperar	12.955	15.449	-16%
Despesas Antecipadas	32.099	29.395	9%
Outros Ativos Circulantes e Tributos Diferidos	66.277	53.021	25%
Ativo Não Circulante	1.123.587	956.652	17%
Ativo Realizável a Longo Prazo	779.668	632.204	23%
Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo e ao Custo Amortizado	-	5.145	-100%
Contas a Receber	200.159	152.772	31%
Estoques	352.563	280.613	26%
Títulos e Valores Mobiliários	500	500	0%
Tributos Diferidos	92.574	73.656	26%
Créditos com Partes Relacionadas	127.819	113.333	13%
Outros Ativos Não Circulantes	6.053	6.185	-2%
Investimentos	301.007	279.837	8%
Imobilizado e Intangível	42.912	44.611	-4%
ATIVO TOTAL	2.810.316	2.623.695	7%
PASSIVO	1T13	2012	1T13 x 2012
Passivo Circulante	1.121.289	1.021.238	10%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.939	6.721	33%
Fornecedores	42.838	23.148	85%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.847	8.378	-6%
Outras Obrigações federais	11.279	12.044	-6%
Empréstimos e Financiamentos	845.154	795.164	6%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	9.299	9.299	0%
Obrigações por Aquisição de Imóveis e Part. Societaria	82.930	71.551	16%
Adiantamento de Clientes	68.802	53.728	28%
Outras obrigações	43.288	40.005	8%
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	-	-	-
Outras Provisões	913	1.200	-24%
Passivo Não Circulante	969.804	886.716	9%
Empréstimos e financiamentos	340.776	349.703	-3%
Outras Obrigações	481.629	416.295	16%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	106.992	82.239	30%
Outras Obrigações federais	30.409	29.029	-
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.324	8.173	-
Outras Provisões	1.674	1.277	31%
Patrimônio Líquido consolidado	719.223	715.741	0%
Capital Social Realizado	509.669	509.670	0%
Reserva de Capital	13.589	13.588	0%
Ações em Tesouraria	(12.058)	(12.058)	0%
Reserva de Lucros	121.750	121.750	0%
Lucros/Prejuízos Acumulados	133	-	-
Participação de não Controladores	86.140	82.791	4%
PASSIVO TOTAL	2.810.316	2.623.695	7%



GLOSSÁRIO DO SETOR

ABL – Área Bruta Locável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

Comentários de Desempenho

**NOTAS**

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES**Francisco de Almeida e Silva**

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

Karla Simões

Analista de Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 3501-4816

Fax: (21) 3501-4800

Site: www.joaofortes.com.br/ri

João Fortes Engenharia S.A.

Demonstrações Financeiras referentes ao trimestre findo
em 31 de Março de 2013

Notas Explicativas

BALANÇOS PATRIMONIAIS - EM milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	725.815	679.488	845.154	799.764
Fornecedores		8.189	6.249	42.838	20.148
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	4.095	15.307	82.930	70.951
Adiantamento de clientes	16	19.166	14.624	68.802	53.728
Salários e encargos sociais		6.367	5.111	8.939	6.721
Tributos a pagar		6.756	8.641	18.534	19.835
Dividendos a pagar	21.3	8.720	8.720	9.299	9.299
Provisão para garantia de obras	19	913	1.200	913	1.200
Programa de Recuperação Fiscal	17.3	397	393	592	587
Outros passivos		14.140	13.559	43.288	40.005
		794.558	753.292	1.121.289	1.021.238

Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	267.863	279.069	340.776	349.703
Operações de mútuo - partes relacionadas	14.1	234.113	186.221	11.800	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	159.554	137.118	375.923	302.794
Obrigações por incorporação de imóveis	10.2 (i)	-	-	15.182	23.162
Tributos diferidos	17	12.877	12.144	30.409	29.029
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.1	68.694	51.360	106.992	90.167
Programa de Recuperação Fiscal	17.3	1.701	1.797	2.634	2.747
Provisão para contingências	18	4.006	3.080	8.324	8.173
Provisão para garantia de obras	19	1.663	1.266	1.674	1.277
Provisão para passivo a descoberto de controladas	10	24.159	23.319	-	-
Adiantamento de clientes	16	8.972	9.668	51.630	65.146
Outros passivos		5.339	5.241	24.460	22.446
		788.741	710.283	969.804	894.644

Patrimônio líquido					
Capital social	21	509.669	509.670	509.669	509.670
Reserva de capital	21.2	13.589	13.588	13.589	13.588
Ações em tesouraria	21.2(ii)	(12.058)	(12.058)	(12.058)	(12.058)
Reserva de lucros	21.3	121.883	121.750	121.883	121.750
		633.083	632.950	633.083	632.950
Participação dos não controladores		-	-	86.140	82.791
Total do patrimônio líquido		633.083	632.950	719.223	715.741

Total do passivo e patrimônio líquido

2.216.382 2.096.525 2.810.316 2.631.623

BALANÇOS PATRIMONIAIS - EM milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	47.008	101.853	71.865	138.552
Ativos financeiros de valor justo por meio de resultado	5.5	62.305	55.199	65.755	55.199
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.3 (i)	4.206	5.027	4.206	5.027
Contas a receber	7	226.287	217.436	780.203	778.096
Contas a receber - alienação de investimento	8	41.482	41.289	41.482	41.289
Imóveis a comercializar	9	208.670	218.819	609.817	551.015
Impostos e contribuições a compensar		10.181	12.510	12.955	15.449
Outros ativos		35.525	32.346	98.375	82.416
		635.644	684.479	1.684.658	1.667.043

Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	7	89.753	70.843	195.225	146.470
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.3	2.071	5.145	2.071	5.145
Títulos e valores Mobiliários - Outros		-	-	500	500
Contas a receber - alienação de investimento	8	4.934	6.302	4.934	6.302
Operações de mútuo - partes relacionadas	9	33.237	4.718	352.563	280.613
Depósitos judiciais	14.1	298.081	241.889	127.819	113.333
Dividendos a receber	18	720	720	1.881	1.881
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.1	7.905	8.235	-	-
Outros ativos		92.574	81.584	92.574	81.584
		529.275	419.568	781.739	640.132

Investimentos	10	1.046.833	988.550	27.488	27.796
Propriedade para investimento	10.4	-	-	273.519	252.041
Intangível	12	1.889	1.818	36.889	40.069
Imobilizado	11	2.741	2.110	6.023	4.552
		1.051.463	992.478	343.919	324.448

Total do ativo

2.216.382 2.096.525 2.810.316 2.631.623

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO - Em milhares de reais

Notas Explicativas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2013 a 31/03/2013	01/01/2012 a 31/03/2012	01/01/2013 a 31/03/2013	01/01/2012 a 31/03/2012
Receita líquida das vendas e da prestação de serviços	23	67.065	37.173	165.021	118.172
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	23	(50.601)	(27.145)	(128.607)	(83.838)
Lucro bruto	23	<u>16.464</u>	<u>10.028</u>	<u>36.414</u>	<u>34.334</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	26.1	(2.697)	(3.646)	(12.763)	(11.044)
Gerais e administrativas	26.2	(16.082)	(11.855)	(20.008)	(15.307)
Honorários da Administração	14.2	(841)	(768)	(976)	(963)
		<u>(19.620)</u>	<u>(16.269)</u>	<u>(33.747)</u>	<u>(27.314)</u>
Outras despesas operacionais	25	-	-	(5.397)	(3.744)
Outras receitas operacionais	25	6.587	1	6.718	2.113
		<u>6.587</u>	<u>1</u>	<u>1.321</u>	<u>(1.631)</u>
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias		3.431	(6.240)	3.988	5.389
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	24	(4.169)	(19.971)	(5.177)	(19.658)
Receitas financeiras	24	9.405	5.487	12.095	7.501
	24	<u>5.236</u>	<u>(14.484)</u>	<u>6.918</u>	<u>(12.157)</u>
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	10	(1.641)	12.719	(354)	837
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>7.026</u>	<u>(8.005)</u>	<u>10.552</u>	<u>(5.931)</u>
Imposto de renda e contribuição social					
Do período	17.2	(597)	(120)	(4.162)	(1.585)
Diferidos	17.2	(6.296)	(70)	(6.962)	(311)
		<u>(6.893)</u>	<u>(190)</u>	<u>(11.124)</u>	<u>(1.896)</u>
Lucro (prejuízo) líquido do período		<u>133</u>	<u>(8.195)</u>	<u>(572)</u>	<u>(7.827)</u>
Atribuível a					
Acionista da Companhia		133	(8.195)	133	(8.195)
Participação dos não controladores		-	-	(705)	368
		<u>133</u>	<u>(8.195)</u>	<u>(572)</u>	<u>(7.827)</u>
Lucro líquido por ação (básico e diluído) do capital social				<u>0,0010</u>	<u>0,0783</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no exercício anterior.

Notas Explicativas

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Controladora	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva de legal	Atribuíveis aos acionistas da controladora			Participação dos não controladores	Total patrimônio líquido
					Reserva de retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total		
Em 31 de dezembro de 2011	275.220	20.538	-	6.246	88.997	-	37.265	428.266	
Operações com não controladores									
Aumento de Capital							37.066	37.066	
Outros movimentos de acionistas não controladores							17.271	17.271	
Aumento de capital	234.450	-6.950	-					227.500	
Ações em tesouraria			(12.058)			34.764		-12.058	
Lucro líquido do exercício				1.738		-1.738		-	
Destinação do lucro líquido						-8.257		-8.257	
Constituição de reserva legal					24.769	-24.769		-	
Dividendos								-	
Retenção de lucros								-	
Em 31 de dezembro de 2012	509.670	13.588	(12.058)	7.984	113.766	-	82.791	715.741	
Operações com não controladores									
Aumento de Capital								-	
Outros movimentos de acionistas não controladores							4.054	4.054	
Lucro líquido do período						133	(705)	(572)	
Em 31 de março de 2013	509.670	13.588	(12.058)	7.984	113.766	-	86.140	719.223	

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2013 a 31/03/2013	01/01/2012 a 31/03/2012	01/01/2013 a 31/03/2013	01/01/2012 a 31/03/2012
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido	7.026	(8.005)	10.552	(5.931)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação e amortização	247	179	297	216
Provisão para contingências e reversão de provisões	1.036	(179)	426	(92)
Resultado da equivalência patrimonial	1.641	(12.719)	354	(837)
Juros provisionados	(3.833)	6.486	(2.768)	6.920
Ajuste a valor justo	-	-	8.563	-
Lucro líquido ajustado	6.117	(14.238)	17.424	276
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	(27.741)	235	(50.862)	13.791
Imóveis a comercializar	(18.370)	1.870	(130.752)	6.865
Impostos e contribuições a compensar	2.329	(1.162)	2.494	(10.525)
Gastos com vendas a proprietar	(1.247)	(1.876)	(2.704)	(5.174)
Outros ativos	(1.470)	40.567	(13.123)	40.130
Fornecedores	1.940	220	19.690	(13.235)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11.224	(1.917)	84.117	(18.945)
Salários e encargos sociais	1.256	5.585	2.218	13.838
Tributos a pagar	253	(210)	(512)	(1.586)
Provisões	840	118	(165)	2.729
Adiantamento de clientes	3.846	(3.254)	1.558	(30.924)
Outros passivos	584	1.816	(2.407)	823
	(20.439)	27.754	(73.024)	(1.937)
Caixa utilizados nas operações				
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.950)	(1.192)	(4.693)	(5.725)
Caixa utilizado nas atividades operacionais	(22.389)	26.562	(77.717)	(7.662)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(949)	(876)	1.402	(5.946)
Aumento dos investimentos	(62.382)	(53.901)	(166)	(994)
Propriedade para investimento	-	-	(30.041)	(8.442)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	(3.211)	-	(6.661)	-
Valor recebido pela alienação de investimentos	1.175	904	1.175	904
Dividendos recebidos	-	-	120	-
Baixa de investimento	2.458	-	-	-
Empréstimos concedidos a controladas	(56.192)	(16.833)	(14.486)	(15.150)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(119.101)	(70.706)	(48.657)	(29.628)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(167.677)	(46.460)	(169.867)	(47.998)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	206.430	128.951	213.700	158.071
Dos acionistas/partes relacionadas				
Emissão de ações na aquisição de controlada				
Obtenção de empréstimos de controladas	47.892	42.608	11.800	-
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	4.054	11.777
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	86.645	125.099	59.687	121.850
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(54.845)	80.955	(66.687)	84.560
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	101.853	50.166	138.552	62.887
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	47.008	131.121	71.865	147.447

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO - Em milhares de reais
Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2013- 31/03/2013	01/01/2012- 31/03/2012	01/01/2013- 31/03/2013	01/01/2012- 31/03/2012
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	69.756	40.520	171.432	123.487
Outras receitas operacionais	6.587	1	6.718	2.113
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - reversão/(constituição)	-	-	-	(2)
	<u>76.343</u>	<u>40.521</u>	<u>178.150</u>	<u>125.598</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(44.006)	(22.925)	(121.950)	(79.566)
Materiais, energias, serv. de terceiros e outros	(10.164)	(9.706)	(24.349)	(20.128)
Outras despesas operacionais	-	-	(5.397)	(3.744)
Despesas com provisões	(1.036)	179	(426)	94
	<u>(55.206)</u>	<u>(32.452)</u>	<u>(152.122)</u>	<u>(103.344)</u>
Valor Adicionado Bruto	21.137	8.069	26.028	22.254
Retenções:				
Depreciação, amortização e exaustão	(247)	(179)	(297)	(216)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<u>20.890</u>	<u>7.890</u>	<u>25.731</u>	<u>22.038</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.641)	12.719	(354)	838
Receita financeiras	9.405	5.487	12.095	4.439
	<u>7.764</u>	<u>18.206</u>	<u>11.741</u>	<u>5.277</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>28.654</u>	<u>26.096</u>	<u>37.472</u>	<u>27.315</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(13.331)	(9.622)	(13.715)	(9.940)
Honorários da administração	(841)	(768)	(976)	(963)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(9.521)	(3.509)	(17.425)	(7.134)
Municipais	(63)	(28)	(110)	(77)
Remuneração capital de terceiros				
Juros	(4.169)	(19.971)	(5.177)	(16.597)
Aluguéis	(596)	(393)	(641)	(431)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	(133)	8.195	572	7.827
Valor adicionado distribuído	<u>(28.654)</u>	<u>(26.096)</u>	<u>(37.472)</u>	<u>(27.315)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

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 como objetivo social: a) a indústria de construção civil; b) a elaboração de estudos e projetos de arquitetura e de engenharia civil, a execução de trabalhos e a prestação de quaisquer serviços de engenharia civil; c) a elaboração de estudos e projetos e a execução de serviços em geral de engenharia elétrica, engenharia hidráulica, de irrigação, de saneamento e de engenharia agrônômica; d) as incorporações imobiliárias e a comercialização de imóveis; e) o planejamento, implantação e a comercialização de loteamentos, condomínios horizontais, residenciais, comerciais ou industriais; f) a administração e a locação de bens imóveis próprios; h) assunção de suas responsabilidades sociais e ambientais diante da sociedade e de seu público alvo; e i) tudo o mais que se fizer necessário para perfeita realização dos referidos objetivos.

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

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

A emissão destas Informações Trimestrais foi aprovada pela diretoria em 14 de maio de 2013.

2 Resumo das principais políticas contábeis

2.1 Base de preparação

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas, não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício social findo em 31 de dezembro de 2012. Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa na nota explicativa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão – DFP, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. As informações contábeis consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com o Pronunciamento Técnico IAS 34, incluindo as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor.

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

2.2 Informações trimestrais individuais

As informações trimestrais individuais da controladora foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1), conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas. As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o IAS 34, emitida pelo IASB, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.3 Informações trimestrais consolidadas

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

2.4 Consolidação

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

(i) Controladas

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

(ii) Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

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

(iii) Critérios de consolidação

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

Para as sociedades controladas sob controle comum, as informações trimestrais não são consolidadas.

Notas Explicativas

As práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de registro do resultado de equivalência patrimonial na controladora, como também para fins de consolidação. As informações trimestrais consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da João Fortes Engenharia S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente ou criadas para propósitos específicos de administração e empreendimentos imobiliários), conforme detalhado na nota explicativa 10.

2.5 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

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

3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no terceiro trimestre de 2013 com relação ao descrito na Demonstração Financeira de 31 de dezembro de 2012.

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

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

Notas Explicativas

3.1 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia

(i) Transferência continuada de riscos e benefícios.

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

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

4 Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

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

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

4.2 Risco de mercado

(i) Risco de taxa de juros

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

Notas Explicativas

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

(ii) Risco cambial

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

(iii) Risco de fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 2.22 (i), incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.6.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas Notas 13 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 15.1, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e hedge alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na Nota 5.5.

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito a variação do INCC e IGP-M, para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Eventualmente, a Companhia também efetua operações de swap de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de empréstimos e financiamentos sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

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.

Notas Explicativas

4.4 Risco de Liquidez

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

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

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

	31/03/2013				Consolidado 31/12/2012			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total
Financiamento imobiliário	96.763	149.848	39.443	286.054	79.851	30.674	102.597	213.122
Empréstimos	748.391	80.882	70.603	899.876	548.688	69.557	31.960	650.205
	845.154	230.730	110.046	1.185.930	628.539	100.231	134.557	863.327
Contas a pagar de terrenos	79.871	35.772	85.333	200.976	56.877	41.119	85.236	183.232
	925.025	266.502	195.379	1.386.906	685.416	141.350	219.793	1.046.559

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 e financiamentos, menos caixa e equivalentes de caixa:

Notas Expli	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Empréstimos, financiamentos	993.478	958.557	1.185.930	1.144.867
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	(109.313)	(157.052)	(137.620)	(193.751)
Dívida líquida	884.165	801.505	1.048.310	951.116
Total do patrimônio líquido	633.083	632.950	719.223	715.741
Total do capital	<u>1.517.248</u>	<u>1.434.455</u>	<u>1.767.533</u>	<u>1.666.857</u>
Índice de alavancagem financeira			59%	57%

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

4.6 Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (impairment), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

A Companhia aplica CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Companhia. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 3. Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:
 - preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;
 - o valor justo de swaps de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

Notas Explicativas

- Nível 3- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelos nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$ 62.307 em 31 de março de 2013 (R\$55.199 – 2012) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

5 Instrumentos financeiros por categoria

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

5.1 Caixa e equivalente de caixa

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

5.2 Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 13. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas informações trimestrais.

5.3 Instrumentos financeiros derivativos – “Valor justo contra resultado”

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

(i) Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Swaps - são avaliados pelo valor justo, à taxa de mercado na data-base, do fluxo futuro apurado pela aplicação das taxas contratuais até o vencimento. Em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o portfólio de derivativos pode ser resumido conforme tabela a seguir:

Consolidado												
Notas E	Fluxo	Valor principal (\$ Mil)		Vencimento	Índice	Taxa média	Valor justo		Ganho (perda) realizado		Ganho (perda) não realizado	
		31/03/2013	31/12/2012				31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
		Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD										
Ativo		USD 7.143	USD 7.143	08/07/2014	USD	2,95%	15.109	15.224	4.109	4.224	(7)	137
Passivo		R\$ 11.000	R\$ 11.000	08/07/2014	CDI	117,00%	(13.038)	(12.655)	(2.031)	(1.792)	-	-
Líquido							2.071	2.569	2.078	2.432	(7)	137
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo		USD 7.143	USD 7.143	12/01/2014	USD	2,95%	15.109	15.224	4.109	4.224	28	144
Passivo		R\$ 11.000	R\$ 11.000	12/01/2014	CDI	117,00%	(13.003)	(12.648)	(2.031)	(1.792)	-	-
Líquido							2.106	2.576	2.078	2.432	28	144
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo		USD 7.143	USD 7.143	15/07/2013	USD	2,95%	15.109	15.224	4.109	4.224	22	107
Passivo		R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/07/2013	CDI	117,00%	(13.009)	(12.685)	(2.031)	(1.792)	-	-
Líquido							2.100	2.539	2.078	2.432	22	107
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo		USD 7.143	USD 7.143	15/01/2013	USD	2,95%	-	15.224	-	4.224	-	56
Passivo		R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/01/2013	CDI	117,00%	-	(12.736)	-	(1.792)	-	-
Líquido							-	2.488	-	2.432	-	56
Total do valor justo							6.277	10.172	6.234	9.728	43	444
Circulante							(4.206)	(5.027)				
Não Circulante							2.071	5.145				

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

Consolidado		Cenário provável (I)			
Risco	Instrumento/operação	Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
Cambial					
	Hedge				
	Swap - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta ativa</i>	Valorização de 20%	12.179	15.224	18.269
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(12.179)	(15.224)	(18.269)
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
De taxa de juros					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(8.014)	(10.018)	(12.022)
	Swap - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta passiva</i>		(507)	(634)	(761)
	Futuro de taxa de juros-BMF		4.200	5.250	6.300
	Empréstimos - TR		(1.842)	(2.302)	(2.763)
		Efeito total líquido	(6.164)	(7.705)	(9.245)
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(18.310)	(22.888)	(27.464)
	Contas a pagar- Terrenos		1.833	2.290	2.748
	Empréstimos		1.087	1.360	1.630
			(15.390)	(19.238)	(23.086)

Notas Explicativas

9.5 Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs	62.305	55.199	65.755	55.199
Não circulante	-	-	-	-
Ativo circulante	62.305	55.199	65.755	55.199

6 Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	24.905	72.218	47.092	92.733
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	16.822	19.918	17.007	36.102
Operações compromissadas	5.281	9.717	7.766	9.717
	47.008	101.853	71.865	138.552

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 emissão de 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).

Notas Explicativas

Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	732.015	686.138	2.388.777	2.101.462
(-) Receita a apropriar	(325.349)	(350.688)	(982.549)	(886.151)
(=) Receita apropriada	406.666	335.450	1.406.228	1.215.311
(+) Adiantamento de clientes	19.166	14.624	62.629	53.728
(-) Recebimentos acumulados	(173.228)	(133.092)	(769.483)	(543.032)
Contas a receber de unidades em construção (i)	252.604	216.982	699.374	726.007
Empreendimentos concluídos	66.797	79.089	290.964	220.283
Total a receber de clientes	319.401	296.071	990.338	946.290
Ajuste a valor presente (ii)	(9.770)	(11.119)	(26.140)	(28.834)
Prestação de serviços a receber	6.389	3.327	11.230	7.110
Total de contas a receber	316.020	288.279	975.428	924.566
Circulante	(226.267)	(217.436)	(780.203)	(778.096)
Não circulante	89.753	70.843	195.225	146.470

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até o habite-se 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 contas a receber individualmente *impaired* refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo do contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos, de acordo com a Nota 2.22 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

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 2013 e em 31 de dezembro de 2012 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Vencidos	23.006	21.690	90.624	61.085
A vencer:				
Até 30 dias	4.341	8.743	16.692	28.710
31 a 60 dias	27.268	29.869	92.752	41.222
61 a 90 dias	53.164	9.205	131.775	110.708
91 a 120 dias	28.166	5.533	148.254	111.539
121 a 360 dias	104.949	124.445	397.822	363.994
	<u>240.894</u>	<u>199.485</u>	<u>877.919</u>	<u>717.258</u>
Prestação de serviços	6.389	3.327	11.230	7.110
Adiantamento de clientes	19.166	14.624	62.629	53.728
(-) Receita de vendas a apropriar	(40.182)	-	(171.575)	-
Ativo circulante	<u>226.267</u>	<u>217.436</u>	<u>780.203</u>	<u>778.096</u>
	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
A vencer				
entre 1 e 2 anos	152.148	122.392	372.394	337.208
entre 2 e 3 anos	100.048	184.276	253.550	301.255
entre 3 e 4 anos	69.222	59.217	122.020	137.506
Após 4 anos	53.502	55.646	252.377	256.652
	<u>374.920</u>	<u>421.531</u>	<u>1.000.341</u>	<u>1.032.621</u>
(-) Receita de vendas a apropriar	<u>(285.167)</u>	<u>(350.688)</u>	<u>(805.116)</u>	<u>(886.151)</u>
Não circulante	<u>89.753</u>	<u>70.843</u>	<u>195.225</u>	<u>146.470</u>

A Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e buscar realizar os distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

7.1 Operações de cessão de créditos

Notas Explicativas Em 31 de março de 2013, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Conseqüentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota 13). Em 31 de março de 2013, o valor contábil do respectivo passivo na controladora é R\$ 54.882 (2012 – R\$ 24.447) e no consolidado é R\$ 108.184 (2012 - R\$ 77.724).

8 Contas a receber – alienação de investimento

8.1 Alienação da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”)

Em 04 de dezembro de 2009 a Companhia vendeu para a SISAN Empreendimentos Imobiliários Ltda., 4.813.844 ações, correspondendo a 50% do capital da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”) pelo valor de R\$ 5.300.

O saldo a receber é corrigido pela variação mensal do INCC-FGV, com vencimento em 01 de novembro de 2013.

8.2 Alienação da MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A

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 está sendo 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 corrigido monetariamente pela variação mensal do INCC-FGV desde 01 de maio de 2010 até o efetivo pagamento, correspondendo a R\$ 4.934 em 31 de março 2013 (2012 – R\$ 4.851).

8.3 Alienação da JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (JFE 16)

A Companhia alienou, em 28 de dezembro de 2012, a totalidade das ações (24.183.439 ações ordinárias) que detinha de emissão da JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (JFE 16), representativas de 99,99% do capital social da JFE 16, para a Brookfield Brasil Ltda., no valor de R\$ 80.000, sendo R\$ 40.000 à vista e o restante a ser recebido em parcela única até 30 de junho de 2013. O lucro com a venda desse investimento foi de R\$ 56.435 e foi registrado em 31 de dezembro de 2012 em “Outras receitas (despesas) operacionais liquidas”.

Notas Explicativas	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
JFE 16 Investimentos Imobiliários Ltda	40.000	40.000	40.000	40.000
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	4.934	4.851	4.934	4.851
SC Empreendimentos e Participações S/A	1.482	2.740	1.482	2.740
	46.416	47.591	46.416	47.591
Não circulante	4.934	6.302	4.934	6.302
Circulante	41.482	41.289	41.482	41.289

9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Adiantamento para compra de terrenos	5.117	4.718	9.096	10.383
Terrenos	173.091	143.249	587.383	500.789
Imóveis concluídos	18.949	18.218	107.263	89.190
Imóveis em construção	37.098	50.928	204.620	186.923
Encargos financeiros (a)	7.652	6.424	54.018	44.343
	241.907	223.537	962.380	831.628
Parcela circulante	(208.670)	(218.819)	(609.817)	(551.015)
Parcela não circulante	33.237	4.718	352.563	280.613

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Saldo nos estoques no início do exercício	6.424	5.307	44.343	33.588
Encargos financeiros incorridos no exercício	4.327	27.430	20.387	59.817
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(3.099)	(26.313)	(10.712)	(49.062)
Saldo nos estoques no fim do exercício	7.652	6.424	54.018	44.343

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos obtidos com esta destinação específica e

financiamento imobiliário. Os encargos financeiros, durante a fase de construção, sobre o contas a pagar e a receber são capitalizados nos estoques. Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 13.

10 Investimentos

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

31/03/2013

Notas Explicativas

Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
Controladas						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	99,99%	34.254	16.238	18.016	(630)	(372)
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	34.726	5.117	29.609	1.517	1.241
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	12.850	31.094	(18.244)	166	(2.428)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	45.827	4.742	41.085	839	98
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	5.784	767	5.017	(2.609)	(872)
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.229	17.372	1.857	-	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	251.452	133.531	117.921	9.739	98
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	143	-	143	-	1
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	3.848	1.619	2.229	61	(1)
JFE 5 Empreendimentos Ltda	90,00%	32.940	5.937	27.003	8.883	1.818
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	86.983	60.963	26.020	4.432	861
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	38.265	12.029	26.236	4.352	(392)
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	22.314	13.727	8.587	2.816	131
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.417	3.822	22.595	6.082	1.534
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	43.267	13.378	29.889	6.143	2.846
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	34.210	5.874	28.336	3.947	1.733
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	24.918	14.480	10.438	1.663	45
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.509	11.615	2.894	-	-
JFE 16 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	66.333	30.712	35.621	3.389	314
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	1.784	23	1.761	-	(20)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.239	674	6.565	104	107
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.664	581	7.083	58	59
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.330	25.130	3.200	-	(8)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.411	-	24.411	-	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.077	6.230	3.847	-	(20)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.639	4.727	2.912	-	(9)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.082	6.237	3.845	-	(11)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	45.857	28.374	17.483	-	(41)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.747	7.888	4.859	-	(13)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.471	16.957	10.514	-	(27)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	25.725	705	25.020	177	441
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	18.599	10.916	7.683	3.080	746
JFE 33 Empreendimentos Ltda	99,99%	5.861	68	5.793	-	(208)
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	33.615	16.705	16.910	8.292	405
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	30.294	14.283	16.011	3.785	881
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	16.254	9.054	7.200	2.242	767
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.635	-	19.635	-	102
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.705	1.000	705	-	1
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	2.004	1.250	754	-	3
JFE 40 Empreendimentos Ltda	99,99%	20	-	20	-	(3)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	365	1	364	-	(34)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.682	4.037	11.645	3.532	544
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	99,99%	735	-	735	-	2
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.256	20.405	3.851	-	(136)
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	1
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	6	-	6	-	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%	7.128	841	6.287	690	61
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%	810	-	810	-	(1)
JFE 51 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%	114	2	112	-	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%	872	6	866	-	(4)
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.592	3.224	7.368	6.346	1.330
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.220	3.112	7.108	-	(129)
JFE 56 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%	170	73	97	-	(1)
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 63 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(1)
JFE 66 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	1
JFE 67 Empreendimentos Ltda	99,99%	43.171	41.433	1.738	-	(467)
JFE 68 Empreendimentos Ltda	99,99%	39.288	35.570	3.718	-	(1)
JFE 69 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%	8.204	26	8.178	-	(13)
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	1
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	562	1	561	-	10
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.442	5.932	3.510	-	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.330	5.820	3.510	-	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	(1)	1	-	(3)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	1	(2)	3	-	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	(2)	2	-	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	54.622	6.161	48.461	103	474
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	93.365	108.153	(14.788)	1.522	(633)
House Vendas Ltda	99,99%	1.886	411	1.475	828	273
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	309.621	33.610	276.011	826	(3.097)
JFE Participações S.A	99,99%	17.652	1.934	15.718	-	(187)
João Fortes Niteroi S/A	99,99%	240.715	146.210	94.505	15.581	(2.941)
Investimentos direto não consolidado						
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	50.919	27.469	23.450	7.678	1.020
Investimentos indiretos não consolidado						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	19.626	12.071	7.555	96	35
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	3.737	1.501	2.236	27	(76)
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	23.329	13.533	9.796	3.171	(512)
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	16.756	11.970	4.786	2.345	(334)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	9.256	8.544	712	1.544	(702)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	56.071	15.363	40.708	2.688	1.072

Notas Explicativas

Empresas

	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
Controladas						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	99,99%	34.156	16.864	17.292	1.430	(153)
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	33.798	5.433	28.365	582	2.343
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	13.379	31.035	(17.656)	(557)	(3.779)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	46.304	5.317	40.987	881	2.089
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	6.116	453	5.663	872	640
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	18.523	16.692	1.831	-	(6)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	242.907	125.085	117.822	100.131	17.235
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	141	-	141	-	181
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	4.452	2.222	2.230	3.036	745
JFE 5 Empreendimentos Ltda	90,00%	27.269	5.799	21.470	23.436	4.352
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	85.897	60.739	25.158	30.614	9.738
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	33.086	8.218	24.868	26.810	7.164
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	22.768	14.312	8.456	10.745	2.275
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.693	2.631	21.062	4.339	508
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	37.254	10.211	27.043	19.147	7.575
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	31.775	5.222	26.553	18.021	7.056
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	23.641	13.249	10.392	8.420	178
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.510	11.620	2.890	-	(1)
JFE 16 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	63.863	31.684	32.179	16.865	404
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	1.384	15	1.369	-	(215)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.182	723	6.459	2.594	1.086
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.606	582	7.024	7.604	2.183
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.088	25.090	2.998	-	(17)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.411	-	24.411	-	(3)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	9.860	6.899	2.961	-	(282)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.497	5.236	2.261	-	(289)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	9.875	6.907	2.968	-	(287)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	44.903	31.236	13.667	-	(579)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.482	8.735	3.747	-	(293)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.865	18.801	8.064	-	(582)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	25.246	668	24.578	1.452	1.894
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	16.887	10.367	6.520	(37)	(6.466)
JFE 33 Empreendimentos Ltda	99,99%	5.080	46	5.034	-	(401)
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	31.648	15.637	16.011	-	(975)
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.118	11.989	15.129	14.701	1.879
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	13.472	7.040	6.432	11.538	2.076
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.533	-	19.533	-	(123)
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.706	1.000	706	-	(22)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	2.003	1.250	753	-	(25)
JFE 40 Empreendimentos Ltda	99,99%	22	-	22	-	(1)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	318	-	318	-	(151)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.860	2.851	11.009	9.489	2.284
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(4)
JFE 44 Empreendimentos Ltda	99,99%	733	-	733	-	(4)
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.034	20.492	3.542	-	(384)
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(1)
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	6	-	6	-	(1)
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%	6.850	621	6.229	1.708	(1.449)
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%	808	10	798	-	(12)
JFE 51 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%	109	-	109	-	(1)
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%	232	11	221	-	(17)
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.825	2.119	5.706	-	(650)
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%	225	10	215	-	(1)
JFE 56 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%	90	-	90	-	(1)
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	8.096	-	8.096	-	(4)
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	(4)
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	551	-	551	-	9
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.443	6.705	2.738	-	(4)
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.443	6.706	2.737	-	(5)
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	2	(1)	3	-	(4)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	(2)	2	-	(3)
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	(2)	2	-	(3)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	53.928	5.940	47.988	2.553	1.507
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	79.066	93.225	(14.159)	23.904	(4.947)
House Vendas Ltda	99,99%	1.754	553	1.201	3.661	518
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	285.682	13.105	272.577	2.194	(26.415)
JFE Participações S.A	99,99%	17.444	2.529	14.915	-	(5.501)
João Fortes Niteroi S/A	99,99%	245.672	148.227	97.445	56.890	(24.724)
Investimentos direto não consolidado						
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	41.190	18.760	22.430	16.639	1.497
Investimentos indiretos não consolidado						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	20.082	11.347	8.735	828	470
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	2.983	671	2.312	291	414
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	23.401	14.121	9.280	10.745	800
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	14.134	9.066	5.068	(140)	(2.760)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	6.169	4.857	1.312	(461)	(1.092)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	60.625	21.377	39.248	(6.115)	(1.616)
Valon Vert Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00%	-	-	-	-	-
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.043	(1)	1.044	-	-

10.1 Movimentação dos investimentos – Controladora**Notas Explicativas**

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de março de 2013	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	17.292	-	1.096	-	-	-	(372)	18.016	-
CNR Empreendimentos Ltda	28.365	-	3	-	-	-	1.241	29.609	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(17.656)	1.840	-	-	-	(2.428)	-	(18.244)
MNR 3 Empreendimentos S/A	40.987	-	-	-	-	-	98	41.085	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.663	-	226	-	-	-	(872)	5.017	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.282	-	18	-	-	-	-	1.300	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	117.822	-	-	-	-	-	98	117.920	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	141	-	-	-	-	-	1	142	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.230	-	-	-	-	-	(1)	2.229	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	19.323	-	3.344	-	-	-	1.636	24.303	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	25.158	-	-	-	-	-	861	26.019	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	24.868	-	1.760	-	-	-	(392)	26.236	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	8.456	-	-	-	-	-	131	8.587	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	21.062	-	-	-	-	-	1.534	22.596	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	27.043	-	-	-	-	-	2.846	29.889	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	26.553	-	50	-	-	-	1.733	28.336	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	8.313	-	879	-	-	-	36	9.228	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	2.890	-	4	-	-	-	-	2.894	-
JFE 16 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	22.525	-	2.189	-	-	-	221	24.935	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	-	3	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	821	-	168	-	-	-	(12)	977	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	6.459	-	-	-	-	-	107	6.566	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	7.024	-	-	-	-	-	59	7.083	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	2.998	-	210	-	-	-	(8)	3.200	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	24.411	-	-	-	-	-	-	24.411	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	2.961	-	906	-	-	-	(20)	3.847	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	2.261	-	660	-	-	-	(9)	2.912	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	2.968	-	888	-	-	-	(11)	3.845	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	13.667	-	3.857	-	-	-	(41)	17.483	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	3.747	-	1.125	-	-	-	(13)	4.859	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	8.064	-	2.477	-	-	-	(27)	10.514	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	24.578	-	-	-	-	-	441	25.019	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	6.520	-	417	-	-	-	746	7.683	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	5.034	-	967	-	-	-	(208)	5.793	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	12.809	-	418	-	-	-	325	13.552	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	15.129	-	-	-	-	-	881	16.010	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	4.824	-	338	-	-	-	575	5.737	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	13.673	-	-	-	-	-	71	13.744	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	494	-	-	-	-	-	1	495	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	527	-	-	-	-	-	2	529	-
JFE 40 Empreendimentos Ltda	22	-	1	-	-	-	(3)	20	-
JFE 41 Empreendimentos Ltda	318	-	80	-	-	-	(34)	364	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	11.009	-	92	-	-	-	544	11.645	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	-	1	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	733	-	-	-	-	-	2	735	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	3.542	-	445	-	-	-	(136)	3.851	-
JFE 47 Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	1	2	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	6	-	-	-	-	-	-	6	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	5.138	-	8	-	-	-	50	5.196	-
JFE 50 Empreendimentos Ltda	798	-	13	-	-	-	(1)	810	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	109	-	3	-	-	-	-	112	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	221	-	649	-	-	-	(4)	866	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	5.706	-	332	-	-	-	1.330	7.368	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	215	-	7.022	-	-	-	(129)	7.108	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	90	-	8	-	-	-	(1)	97	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	1	1	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	-	-	2.205	-	-	-	(467)	1.738	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	-	-	3.719	-	-	-	(1)	3.718	-
JFE 69 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	8.096	-	96	-	(2.458)	-	(9)	5.725	-
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	1	4	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	551	-	-	-	-	-	10	561	-
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	2.738	-	772	-	-	-	-	3.510	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	2.737	-	773	-	-	-	-	3.510	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	1	-	-	-	(3)	1	-
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	2	-	1	-	-	-	-	3	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	2	-	-	-	-	-	-	2	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	47.988	-	-	-	-	-	474	48.462	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(5.663)	-	-	-	-	(252)	-	(5.915)
House Vendas Ltda	1.201	-	1	-	-	-	273	1.475	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	181.540	-	4.430	-	-	-	(2.081)	183.889	-
JFE Participações S.A	14.915	-	989	-	-	-	(187)	15.717	-
João Fortes Niterói S/A	97.445	-	1	-	-	-	(2.941)	94.505	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	37.746	-	-	16.060	-	-	(7.613)	46.193	-
	981.821	(23.319)	45.482	16.060	(2.458)	-	(1.947)	1.039.798	(24.159)
MNR 6 Empreendimentos S/A	6.729	-	-	-	-	-	306	7.035	-
Total do investimento da controladora	988.550	(23.319)	45.482	16.060	(2.458)	-	(1.641)	1.046.833	(24.159)

Notas Explicativas

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	13.675	-	3.770	-	-	-	(153)	17.292	-
CNR Empreendimentos Ltda	28.273	-	371	-	-	(2.622)	2.343	28.365	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(14.780)	903	-	-	-	(3.779)	-	(17.656)
MNR 3 Empreendimentos S/A	38.896	-	2	-	-	-	2.089	40.987	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.636	-	864	-	-	(1.477)	640	5.663	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.277	-	9	-	-	-	(4)	1.282	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	100.587	-	-	-	-	-	17.235	117.822	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	10.400	-	(10.440)	-	-	-	181	141	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.156	-	(1)	-	-	(670)	745	2.230	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	6.248	-	9.158	-	-	-	3.917	19.323	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	46.792	-	1	-	-	(31.373)	9.738	25.158	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	4.521	-	15.355	-	-	(2.172)	7.164	24.868	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	7.804	-	32	-	-	(1.655)	2.275	8.456	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	12.617	-	7.937	-	-	-	508	21.062	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	14.737	-	7.891	-	-	(3.160)	7.575	27.043	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	13.171	-	9.290	-	-	(2.964)	7.056	26.553	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	6.232	-	1.939	-	-	-	142	8.313	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	2.625	-	266	-	-	-	(1)	2.890	-
JFE 16 Empreendimentos Ltda	23.367	-	228	-	(23.565)	-	(30)	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	16.370	-	5.872	-	-	-	283	22.525	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	-	3	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	127	-	823	-	-	-	(129)	821	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	5.963	-	674	-	-	(1.264)	1.086	6.459	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	4.761	-	80	-	-	-	2.183	7.024	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	2.550	-	465	-	-	-	(17)	2.998	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	23.993	-	421	-	-	-	(3)	24.411	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	-	-	3.243	-	-	-	(282)	2.961	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	1	-	2.549	-	-	-	(289)	2.261	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	2	-	3.253	-	-	-	(287)	2.968	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	1	-	14.245	-	-	-	(579)	13.667	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	1	-	4.039	-	-	-	(293)	3.747	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	1	-	8.645	-	-	-	(582)	8.064	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	27.231	-	-	-	-	(4.547)	1.894	24.578	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	12.524	-	462	-	-	-	(6.466)	6.520	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	37	-	5.398	-	-	-	(401)	5.034	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	-	-	13.589	-	-	-	(780)	12.809	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	10.974	-	2.276	-	-	-	1.879	15.129	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	(49)	3.316	-	-	-	1.557	4.824	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	19.404	-	13	(5.658)	-	-	(86)	13.673	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	643	-	4	(138)	-	-	(15)	494	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	675	-	8	(139)	-	-	(17)	527	-
JFE 40 Empreendimentos Ltda	-	-	23	-	-	-	(1)	22	-
JFE 41 Empreendimentos Ltda	-	-	469	-	-	-	(151)	318	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	-	-	8.725	-	-	-	2.284	11.009	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	-	-	5	-	-	-	(4)	1	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	-	-	737	-	-	-	(4)	733	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	-	-	3.926	-	-	-	(384)	3.542	-
JFE 47 Empreendimentos Ltda	-	-	2	-	-	-	(1)	1	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	-	-	7	-	-	-	(1)	6	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	-	-	6.333	-	-	-	(1.195)	5.138	-
JFE 50 Empreendimentos Ltda	-	-	810	-	-	-	(12)	798	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	-	-	110	-	-	-	(1)	109	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	-	-	238	-	-	-	(17)	221	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	-	-	6.356	-	-	-	(650)	5.706	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	-	-	216	-	-	-	(1)	215	-
JFE 56 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	-	-	91	-	-	-	(1)	90	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	-	-	8.100	-	-	-	(4)	8.096	-
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	7	-	-	-	(4)	3	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	542	-	-	-	9	551	-
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	2.742	-	-	-	(4)	2.738	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	2.742	-	-	-	(5)	2.737	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	7	-	-	-	(4)	3	-
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	5	-	-	-	(3)	2	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	5	-	-	-	(3)	2	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	72.398	-	-	-	-	(25.917)	1.507	47.988	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(3.684)	-	-	-	-	(1.979)	-	(5.663)
House Vendas Ltda	1.095	-	-	-	-	(412)	518	1.201	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	82.862	-	116.429	-	-	-	(17.751)	181.540	-
JFE Participações S.A	10.433	-	9.983	-	-	-	(5.501)	14.915	-
João Fortes Niteroi S/A	106.950	-	21.673	-	(6.455)	-	(24.723)	97.445	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	28.108	-	-	32.387	-	-	(22.749)	37.746	-
	766.121	(18.513)	307.233	26.452	(30.020)	(78.233)	(14.538)	981.821	(23.319)
MNR 6 Empreendimentos S/A	3.617	-	2.663	-	-	-	449	6.729	-
Total do investimento da controladora	769.738	(18.513)	309.896	26.452	(30.020)	(78.233)	(14.089)	988.550	(23.319)

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

10.2 Composição dos investimentos não consolidados

Notas Explicativas

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Aumento/ Redução de capital	Aquisições/ Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de março de 2013
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.747	-	-	(120)	(116)	1.511
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.156	-	-	-	(38)	1.118
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.640	514	-	-	(256)	4.898
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.534	26	-	-	(167)	2.393
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	656	51	-	-	(351)	356
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.812	97	-	-	268	10.177
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda	522	-	(522)	-	-	-
	<u>21.067</u>	<u>688</u>	<u>(522)</u>	<u>(120)</u>	<u>(660)</u>	<u>20.453</u>
MNR 6 Empreendimentos S/A	6.729	-	-	-	306	7.035
	<u>27.796</u>	<u>688</u>	<u>(522)</u>	<u>(120)</u>	<u>(354)</u>	<u>27.488</u>

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Aumento/ Redução de capital	Aquisições/ Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2012
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.653	-	-	-	94	1.747
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.199	-	-	(250)	207	1.156
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.124	2.116	-	-	(600)	4.640
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.791	1.123	-	-	(1.380)	2.534
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	557	645	-	-	(546)	656
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.915	301	-	-	(404)	9.812
Valon Vert Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.980	280	(2.210)	-	(50)	-
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda	522	-	-	-	-	522
	<u>21.741</u>	<u>4.465</u>	<u>(2.210)</u>	<u>(250)</u>	<u>(2.679)</u>	<u>21.067</u>
MNR 6 Empreendimentos S/A	3.617	2.663	-	-	449	6.729
	<u>25.358</u>	<u>7.128</u>	<u>(2.210)</u>	<u>(250)</u>	<u>(2.230)</u>	<u>27.796</u>
Investimentos baixados no ano						
JFE 16 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	(30)	-
					<u>(2.260)</u>	

10.3 Combinação de negócios

(i) Aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Niterói)

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

Parcela variável do preço - 1.800 mil ações ordinárias da Companhia correspondente a R\$ 20.538 em 26 de janeiro de 2011 (Nota 20), e Parcela do preço sujeita à condição suspensiva (earn-out até R\$ 10.000) – Em 31 de dezembro de 2011 o valor estimado do earn-out era de R\$ 6.047 e iria variar em função do EBTIDA acumulado nos exercícios de 2012 e 2013. O valor do compromisso do pagamento em ações assumido na data de aquisição da IPP era de R\$ 20.538 e foi registrado no patrimônio líquido da Companhia como reserva de capital, sendo que o montante capitalizado, por ocasião da emissão das ações foi de R\$ 6.949, correspondendo ao preço de mercado das 1.800.000 ações entregues aos ex-acionistas da IPP.

Em 11 de outubro de 2012 a Companhia efetuou acordo com os acionistas ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói), que entregaram as ações da Companhia que eles detinham para quitar os compromissos que eles haviam assumido quando da

venda da IPP à Companhia em 26 de janeiro de 2011. Os ativos e passivos decorrentes do acordo de

Notas Explicativas - Os PPP foram baixados e lançados como custo de aquisição das ações em tesouraria.

Como a Companhia readquiriu seus próprios instrumentos patrimoniais, as ações em tesouraria foram deduzidas do patrimônio líquido e nenhum ganho ou perda foi reconhecido no resultado da transação com os acionistas ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói). As ações readquiridas, no montante de contraprestação detalhado acima, foram contabilizadas retificando o patrimônio líquido como ações em tesouraria.

Em decorrência da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói), o consolidado em 31 de março de 2013 apresenta “Obrigação por incorporação de imóvel” referente a aquisição de dois terrenos que totalizam R\$ 15.182 (R\$23.162 – 2012).

10.4 Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo até iniciarem as operações e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. No quarto trimestre de 2011 o Shopping Park Europeu foi inaugurado e avaliado a valor justo. Em 31 de Março de 2013 a Companhia possui 1 projeto em andamento representado pelo empreendimento Shopping Park Lagos, com previsão de conclusão em novembro de 2013.

	Terreno	Edificações	Obras em Andamento	Valor justo	Total
SalDOS em 31 de dezembro de 2011	25.693	134.143	9.564	18.291	187.691
Shopping Park Europeu S.A		43.104		(8.563)	34.541
Shopping Park Lagos S.A	6.431		23.378		29.809
SalDOS em 31 de dezembro de 2012	32.124	177.247	32.942	9.728	252.041
Shopping Park Europeu S.A		1.668		-	1.668
Shopping Park Lagos S.A	-		19.810		19.810
SalDOS em 31 de março de 2013	32.124	178.915	52.752	9.728	273.519

A administração da Companhia adotou o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio. A Companhia detém 75% de participação na Shopping Park Europeu S.A. e a perda decorrente da participação no valor justo foi de R\$ 8.563 em 31 de dezembro de 2012 quando foi registrado em outras receitas (despesas) operacionais.

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

A avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado para o Shopping Park Europeu é efetuada anualmente e as premissas utilizadas em 2012, foram as seguintes:

Notas Explicativas	Inflação	0%
	Crescimento perpétuo	1,50%
	Capex *	0,00%
	Nº de anos do fluxo de caixa	10
	Taxa real de crescimento antes de perpetuidade **	
	1º ano	5,00%
	2º ano	5,00%
	3º ano	5,00%
	4º ano	5,00%
	5º ano	5,00%
	6º ano	3,00%
	7º ano	3,00%
	8º ano	3,00%
	9º ano	3,00%
	10º ano	3,00%
	Taxa de desconto antes da perpetuidade	10,00%
	Taxa de desconto na perpetuidade	9,50%

* É um empreendimento finalizado e novos investimentos serão tratados de maneira separada, como um novo negócio. Custos de manutenção estarão no condomínio edilício (lojistas).

Na avaliação de 2012 foi considerado 1% do resultado operacional a partir do 6º ano como investimento.

** O empreendimento é um greenfield que foi finalizado em junho de 2012, portanto suas taxas de crescimento nos primeiros 10 anos são diferenciadas, devido aos incrementos reais de aluguel (contratuais) que acontecem com a maioria das lojas simultaneamente. Além disso, a maturação do empreendimento gera maiores valores de aluguel nas trocas de loja, o que também será refletido em aumento real de aluguel.

11 Imobilizado

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Imobilizado	3.531	3.207	4.396	4.048
Aquisição de controlada			626	624
(-) Depreciação acumulada	(1.194)	(1.101)	(1.674)	(1.541)
	<u>2.337</u>	<u>2.106</u>	<u>3.348</u>	<u>3.131</u>
Stand e apartamento decorado	2.096	1.695	8.416	5.579
(-) Depreciação acumulada	(1.692)	(1.691)	(5.741)	(4.158)
	<u>404</u>	<u>4</u>	<u>2.675</u>	<u>1.421</u>
	<u><u>2.741</u></u>	<u><u>2.110</u></u>	<u><u>6.023</u></u>	<u><u>4.552</u></u>

Os gastos com a construção dos estandes de venda e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Notas Explicativas

O intangível da controladora é composto, principalmente, das licenças de softwares e está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações.

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Niteroi) em 26 de janeiro de 2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (63.259) de aquisições em etapas da SPE 5 de Julho (3.046) e da SPE Contemporanium (463). Os projetos têm vida útil definida e estão sendo amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Os demais projetos serão amortizados quando iniciado a sua construção.

Em 2012 foram baixados integralmente os intangíveis de dois projetos decorrentes do acordo assinado com ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói), conforme Nota 10.3 (i).

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia efetuou a baixa do ágio da aquisição do Shopping Park Europeu S.A. (Nota 10.4).

	Consolidado			
	Projetos de empreendimentos	Softwares	Ágio na aquisição de investimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2011	60.247	1.426	3.211	64.884
Amortização	(22.158)	(1.139)	-	(23.297)
Aquisições	-	1.683	(3.211)	(1.528)
Em 31 de dezembro de 2012	38.089	1.970	-	40.059
Amortização	(3.234)	(1.298)	-	(4.532)
Aquisições	-	1.362	-	1.362
Em 31 de março de 2013	34.855	2.034	-	36.889

13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Em moeda nacional				
Capital de giro	576.130	580.671	576.203	593.558
Cessão de recebíveis	73.947	24.447	139.591	77.724
Nota promissória	138.755	136.104	138.755	136.104
Crédito imobiliário	159.319	156.437	286.054	276.583
	948.151	897.659	1.140.603	1.083.969
Em moeda estrangeira	45.327	60.898	45.327	60.898
	993.478	958.557	1.185.930	1.144.867
Passivo circulante	(725.815)	(679.488)	(845.154)	(795.164)
Não circulante	267.663	279.069	340.776	349.703

Notas Explicativas

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Em moeda nacional				
Capital de giro	463.433	450.665	463.507	453.680
Cessão de recebíveis	59.649	24.447	115.912	77.724
Nota promissória	138.755	136.104	138.755	136.104
Crédito imobiliário	33.761	37.823	96.763	97.207
	<u>695.598</u>	<u>649.039</u>	<u>814.937</u>	<u>764.715</u>
Em moeda estrangeira	30.217	30.449	30.217	30.449
	<u>725.815</u>	<u>679.488</u>	<u>845.154</u>	<u>795.164</u>

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo têm cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

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	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Estoque	84.847	80.802
Contas a receber	542.723	514.390
Aplicação financeira	65.755	55.199
	<u>693.325</u>	<u>650.391</u>

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

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
entre 1 e 2 anos	185.797	223.634	230.729	271.908
entre 2 e 3 anos	51.401	50.164	73.373	57.248
entre 3 e 4 anos	30.465	5.271	36.180	19.341
4 anos em diante	-	-	494	1.206
	<u>267.663</u>	<u>279.069</u>	<u>340.776</u>	<u>349.703</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

Controladora

Notas Explicativas**Empréstimos Imobiliários**

Taxa	Vencimento	31/03/2013	31/12/2012
110% CDI	17/12/14	101.984	100.261
TR + 10,50% a.a.	10/10/13	57.335	56.176
		<u>159.319</u>	<u>156.437</u>

Empréstimos, financiamentos e cessão em reais

Taxa média	Vencimento	31/03/2013	31/12/2012
119,02% CDI	entre 18/01/2013 e 05/11/2015	428.980	488.379
CDI + 2,13% a.a.	entre 31/01/2013 e 02/03/2015	285.905	209.894
IGP-M + 5,72% a.a.	entre 15/02/2013 e 01/11/2016	73.947	42.949
		<u>788.832</u>	<u>741.222</u>

Empréstimos em moeda estrangeira

Taxa	Vencimento	31/03/2013	31/12/2012
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/13	-	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/13	15.109	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/14	15.109	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/14	15.109	15.226
		<u>45.327</u>	<u>60.898</u>
		<u>159.319</u>	<u>156.437</u>
		<u>788.832</u>	<u>741.222</u>
		<u>993.478</u>	<u>958.557</u>

		Consolidado	
Notas Explicativas			
Empréstimos imobiliários			
Taxa	Vencimento	31/03/2013	31/12/2012
TR + 10,28% a.a.	entre 10/10/2013 e 01/09/2016	184.070	176.322
110% CDI	17/12/14	101.984	100.261
		286.054	276.583
Empréstimos, financiamentos e cessão em reais			
Taxa média	Vencimento	31/03/2013	31/12/2012
119,02% CDI	entre 18/01/2013 e 05/11/2015	429.054	488.503
CDI + 2,13% a.a.	entre 31/01/2013 e 02/03/2015	285.905	209.894
IGP-M + 6,38% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	139.591	108.989
		854.550	807.386
Empréstimos em moeda estrangeira			
Taxa	Vencimento	31/03/2013	31/12/2012
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/13	-	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/13	15.109	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/14	15.109	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/14	15.109	15.226
		45.327	60.898
		286.054	276.583
		854.550	807.386
		1.185.931	1.144.867

14 Partes relacionadas

14.1 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 (2013)	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012	Despesa financeira	Receita financeira
Sociedades controladas						
CNR Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	64	-
Costabella Empreendimentos Ltda	28.947	28.869	-	-	-	560
Igaruana Participações Ltda	-	-	19.397	19.028	370	-
MNR 3 Empreendimentos S/A	-	-	24.545	22.729	447	-
MNR 7 Empreendimentos Ltda	-	-	402	-	-	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	-	-	82.775	78.526	1.597	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	-	-	143	140	3	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	-	-	1.487	2.139	34	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	-	-	264	775	7	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	-	-	22.283	19.841	385	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	3.066	-	-	-	-	9
JFE 8 Empreendimentos Ltda	-	-	4.309	6.566	113	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	812	1.738	-	-	-	31
JFE 10 Empreendimentos Ltda	6.395	4.279	-	-	-	104
JFE 11 Empreendimentos Ltda	-	-	(803)	27	-11	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	-	-	3.812	3.152	64	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	-	-	256	-	2	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	-	-	1.239	992	21	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	-	-	23	-	-	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	-	-	16.269	15.452	304	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	11	-	2	-	2	1
JFE 34 Empreendimentos Ltda	-	-	636	239	4	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	-	-	440	225	13	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	-	5.198	2.627	51	-
JFE 40 Empreendimentos Ltda	-	-	20	-	-	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	-	-	6.179	1.651	88	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	-	-	82	1	1	-
JFE 46 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	124	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	-	-	198	-	4	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	-	-	591	-	-	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	-	-	550	-	-	-
JFE BSB 3 Empreendimentos Ltda	-	-	554	543	10	-
JFE Participações S/A	-	-	5.558	2.179	-	-
João Fortes Niteroi S/A	24.524	16.566	6.165	-	119	392
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 Ltda	-	-	13.308	2.323	121	-
Macaé Realty Empreendimentos Ltda	102.746	90.066	-	-	-	2.129
Shopping Park Lagos S/A	16.973	-	1.200	575	-	87
Shopping Park Europeu S/A	396	389	-	-	-	8
LB 10 Empreendimentos Ltda	-	-	9.310	-	-	-
House Vendas Ltda	-	-	-	-	-	-
NS Empreendimentos imobiliários S/A	-	-	1.230	-	-	-
Contemporanim Empreendimentos Ltda	-	-	375	375	-	-
IPP Residencial Kandinsky Ltda	-	-	51	51	-	-
IPP Ile Sanit Louis Empreendimentos Ltda	-	-	6.065	6.065	-	-
	183.870	141.907	234.113	186.221	3.937	3.321
Demais partes relacionadas não consolidadas						
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	35.306	23.059	-	-	-	685
Petran Construtora Ltda	32	186	-	-	-	-
Paul Frederick Duval	38.234	37.330	-	-	-	312
George Henrique Moreira Belham	38.234	37.330	-	-	-	312
Construtora Nova Dimensão Ltda	2.405	2.034	-	-	-	-
LBL Valor Construções S/A	-	43	-	-	-	-
(a)	114.211	99.982	-	-	-	1.309
Total da controladora	298.081	241.889	234.113	186.221	3.937	4.630
(a)	114.211	99.982	-	-	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.577	11.320	-	-	-	-
Outros	2.031	2.031	-	-	-	-
Total consolidado	127.819	113.333	-	-	-	-

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

Notas Explicativas

14.2 Remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Honorários do Conselho	144	96	144	96
Honorários da Administração	697	672	832	867
	<u>841</u>	<u>768</u>	<u>976</u>	<u>963</u>

O bônus dos administradores são definidos e registrados quando da aprovação das demonstrações financeiras na Assembleia Geral de Acionistas.

14.3 Benefícios a empregados

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\$ 125 e em 31 de março de 2012, R\$ 128. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

15 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Em unidades	145.155	122.818	257.486	191.113
Em moeda corrente	18.494	29.607	200.976	183.232
	<u>163.649</u>	<u>152.425</u>	<u>458.462</u>	<u>374.345</u>
Passivo circulante	4.095	15.307	82.930	71.551
Passivo não circulante	159.554	137.118	375.532	302.794
	<u>163.649</u>	<u>152.425</u>	<u>458.462</u>	<u>374.345</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Em moeda até 1 ano	4.095	15.307	79.871	56.877
Em unidades	-	-	3.059	14.674
Passivo circulante	<u>4.095</u>	<u>15.307</u>	<u>82.930</u>	<u>71.551</u>
Em moeda entre 1 e 2 anos	-	-	35.772	41.119
entre 2 e 3 anos	12.199	12.198	63.811	65.874
após 3 anos	2.200	2.102	21.522	19.362
	<u>14.399</u>	<u>14.300</u>	<u>121.105</u>	<u>126.355</u>
Em unidades	145.155	122.818	254.427	176.439
Passivo não circulante	<u>159.554</u>	<u>137.118</u>	<u>375.532</u>	<u>302.794</u>

16 Adiantamento de clientes

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a orientação OCPC-04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes na Nota 2.22 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012 .

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Cientes de Incorporação imobiliária	19.166	14.624	62.629	53.728
Permuta por terrenos	22.628	22.628	311.079	311.079
Permuta por terrenos apropriada	(13.656)	(12.960)	(253.276)	(245.933)
Permuta por terrenos a apropriar	8.972	9.668	57.803	65.146
	<u>28.138</u>	<u>24.292</u>	<u>120.432</u>	<u>118.874</u>
Passivo circulante	<u>(19.166)</u>	<u>(14.624)</u>	<u>(68.802)</u>	<u>(53.728)</u>
Passivo não circulante	<u>8.972</u>	<u>9.668</u>	<u>51.630</u>	<u>65.146</u>

17 Tributos diferidos

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.

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Receitas reconhecidas pela evolução da obra e não realizadas financeiramente	290.465	284.952	960.655	914.224
Pis	2.296	2.165	5.417	5.172
Cofins	10.581	9.979	24.992	23.857
	<u>12.877</u>	<u>12.144</u>	<u>30.409</u>	<u>29.029</u>

17.1 Impostos diferidos

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.

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Prejuízos fiscais	56.616	50.217	56.616	50.217
Bases negativas	20.838	18.534	20.838	18.534
Diferenças temporárias:				
Contingências	1.322	1.006	1.322	1.006
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	2.638	776	2.638	776
Provisão p/garantia de obras	875	837	875	837
Provisão p/passivo a descoberto em empresa controlada	8.214	7.928	8.214	7.928
Excedente de variação cambial sobre swap não liquidados	2.071	2.286	2.071	2.286
Ativo	<u>92.574</u>	<u>81.584</u>	<u>92.574</u>	<u>81.584</u>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	32.119	31.973	56.881	56.115
Mais valia de projetos na aquisição de controladas	-	-	11.221	12.350
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	9.717	7.918	9.717	7.918
Valor justo de propriedade para investimento	-	-	2.315	2.315
Despesas c/vendas	1.086	452	1.086	452
Encargos financeiros alocados aos estoques	25.335	10.547	25.336	10.547
Ajuste a valor presente de obrigações	437	470	436	470
Passivo	<u>68.694</u>	<u>51.360</u>	<u>106.992</u>	<u>90.167</u>
Imposto diferido líquido	<u>23.880</u>	<u>30.224</u>	<u>(14.418)</u>	<u>(8.583)</u>

Em 26 de março de 2013, conforme reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a incorporação pela Companhia de diversas empresas controladas que utilizam o lucro presumido como forma de tributação. Essas incorporações serão efetivadas em 2013 e as projeções de resultado tributável da Companhia decorrente da incorporação dessas empresas, gerará base tributável futura para compensar os prejuízos fiscais e diferenças temporárias.

Os prejuízos fiscais e base negativa em 31 de dezembro de 2012 são de R\$ 226.468 na controladora (R\$ 200.871 - 2012) e R\$ 252.762 no consolidado (R\$ 228.371 - 2012).

Notas Explicativas renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.19 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012. Segue expectativa da realização do imposto de renda e da contribuição social:

2013	5.563
2014	3.543
2015	8.669
2016	10.768
2017	2.026
2018	4.937
2019	3.146
2020 em diante	38.802
	<u>77.454</u>

17.2 Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	7.026	-8.005	10.552	-5.931
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	2.389	(2.721)	3.588	(2.020)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
(-) Resultado de participações societárias	559	(4.325)	121	41
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	14.395	7.335	14.404	7.335
(-) Recuperação de ativo fiscal	(8.703)		(8.703)	
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	(1.747)	(99)	1.714	(3.460)
Imposto de renda e contribuição social no período	<u>6.893</u>	<u>190</u>	<u>11.124</u>	<u>1.896</u>
Parcela corrente	(597)	(120)	(4.162)	(1.585)
Parcela diferida	(6.296)	(70)	(6.962)	(311)
	<u>(6.893)</u>	<u>(190)</u>	<u>(11.124)</u>	<u>(1.896)</u>

17.3 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 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 ocorreu no ano de 2010.

O saldo em 31 de março de 2013 do consolidado é de R\$ 3.226 (31 de dezembro de 2012- R\$ 3.334), **Notas Explicativas** (31 de dezembro de 2012- R\$ 587) no Passivo Circulante, e R\$ 2.634 (31 de dezembro de 2012- R\$ 2.747) no Passivo Não Circulante.

18 Provisão para contingências

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Cíveis	2.912	1.986	7.213	7.062
Trabalhistas	1.094	1.094	1.111	1.111
	<u>4.006</u>	<u>3.080</u>	<u>8.324</u>	<u>8.173</u>
Depósitos judiciais	<u>720</u>	<u>720</u>	<u>1.881</u>	<u>1.881</u>

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

Conforme avaliações da Administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, referentes principalmente a causas cíveis, totalizaram R\$ 41.360 (2012 – R\$ 37.532) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 4.497 (2012 – R\$ 3.983), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos. A Companhia deposita judicialmente valores para fazer face às contingências trabalhistas e cíveis.

19 Provisão para garantia de obra

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Garantia de obras	2.576	2.466	2.587	2.477
Não circulante	<u>1.663</u>	<u>1.266</u>	<u>1.674</u>	<u>1.277</u>
Passivo circulante	<u>913</u>	<u>1.200</u>	<u>913</u>	<u>1.200</u>

Como parte de acordo de saída da sociedade (Nota 10c), os ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) deram em garantia à Companhia nove apartamentos em valor de R\$ 4.811 mil para cobrir eventuais despesas de indenizações com os adquirentes do empreendimento “Contemporanium”, referente aos imóveis comercializados até 14 de outubro de 2011. O valor de R\$ 4.811 mil será atualizado pelo IGP-M da data de assinatura do presente contrato até a data de execução da garantia, se aplicável.

Caso a João Fortes incorra em alguma dívida proveniente do empreendimento Contemporanium, os ex-controladores possuem a opção de liquidar a dívida com a JFE em dinheiro ou a JFE terá a opção de exercer a garantia acima citada, até o limite da dívida.

20 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 (não auditado):

	Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012
Riscos		
Engenharia	1.452.816	1.452.816
Responsabilidade civil	62.047	62.047
Incêndio e empresarial	15.502	15.502
	<u>1.530.365</u>	<u>1.530.365</u>

21 Patrimônio Líquido

21.1 Capital social

Em 31 de março de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$ 509.669, correspondendo a 136.800.000 ações.

21.2 Reserva de Capital

(i) Instrumentos patrimoniais

Em 30 de maio de 2012 foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária, aumento do capital social em razão da incorporação das ações da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) no montante de R\$ 20.538 correspondente a 1.800.000 ações ordinárias, ao preço de 26 de janeiro de 2011, data de aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói).

Deste montante, foi capitalizado de R\$ 6.950, correspondendo ao valor de 1.800.000 ações nesta época, e em 30 de setembro de 2012 o montante de R\$ 13.589, decorrente da diferença do valor das ações da data de aquisição e o valor da data de emissão das ações.

Notas Explicativas

(ii) Ações em tesouraria

Conforme mencionado na Nota 10.3 (i), os ex-acionistas da IPP se retiraram da sociedade e entregaram 1.740.000 ações de sua propriedade para quitar os compromissos assumidos quando da venda da IPP. O valor de mercado das 1.740.000 ações em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 12.180.

21.3 Reservas de lucro

21.3.1 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.

21.3.2 Destinação dos lucros

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2013 foi aprovada a proposta da administração para a destinação do lucro líquido do exercício no valor de R\$ 34.764, cujo saldo, após a constituição de reserva legal nos termos do art. 93 da Lei da nº 6.404/76 e do dividendo mínimo obrigatório de 25% correspondente a R\$ 8.257, o valor de R\$ 24.770, será destinado à reserva de lucros.

Os dividendos aprovados no parágrafo anterior serão pagos no prazo de até 60 (sessenta) dias contados desta data, sendo o pagamento àqueles que exercerem o direito de preferência a subscrição de ações no aumento de capital a ser deliberado em AGE realizada nesta mesma data efetivado por meio de compensação; para aqueles que não exercerem o direito de preferência, no todo ou em parte, o dividendo será pago mediante crédito em conta corrente.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
dividendos propostos	8.257	8.257	8.257	8.257
períodos anteriores	463	463	1.042	1.042
	<u>8.720</u>	<u>8.720</u>	<u>9.299</u>	<u>9.299</u>

Notas Explicativas

22 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 a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

23 Resultado operacional bruto

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Demonstração da Receita Líquida				
Incorporação de imóveis	63.675	37.553	163.090	118.619
Contrato de construção				
Obras por empreitada	-	598	-	598
Obras por administração	6.071	2.369	6.258	2.627
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	910	971
Receita de aluguel	-	-	1.102	512
Outras receitas	10	-	72	160
Total da Receita Bruta	69.756	40.520	171.432	123.487
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(2.691)	(3.347)	(6.411)	(5.315)
Receita Líquida	67.065	37.173	165.021	118.172
Custo dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(39.364)	(21.360)	(107.924)	(73.653)
Custo financeiro das unidades vendidas	(3.099)	(1.375)	(10.712)	(4.670)
Custo de Manutenção	(2.080)	(149)	(2.422)	(202)
	(44.543)	(22.884)	(121.058)	(78.525)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(39)	(285)	(154)	(352)
Obras por administração	(6.019)	(3.976)	(7.395)	(4.961)
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	(50.601)	(27.145)	(128.607)	(83.838)
Lucro bruto	16.464	10.028	36.414	34.334

Notas Explicativas**24 - Receitas e despesas financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Resultado financeiro				
Despesas				
Empréstimos e financiamentos	-	(10.388)	(1.870)	(7.869)
Resultado operação SWAP	(1.543)	(1.750)	(1.543)	(1.750)
Variações monetárias passivas	(2.621)	(5.441)	770	(11.914)
Outras	(5)	(2.392)	(2.534)	1.875
	<u>(4.169)</u>	<u>(19.971)</u>	<u>(5.177)</u>	<u>(19.658)</u>
Receitas				
Varição monetárias ativas	6.299	1.988	7.064	3.654
Receitas de aplic. financeiras	1.258	2.240	1.641	2.471
Outras	1.848	1.259	3.390	1.376
	<u>9.405</u>	<u>5.487</u>	<u>12.095</u>	<u>7.501</u>
	<u>5.236</u>	<u>(14.484)</u>	<u>6.918</u>	<u>(12.157)</u>

25 - Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Custo na venda de investimentos (Nota 8.3)	-	-	(361)	-
Despesas operacionais diversos	-	-	(5.036)	(3.744)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.397)</u>	<u>(3.744)</u>
Ganho /perdas na alienação/aquisição de de investimentos (Nota 8.3)	-	12	-	2.124
Outras receitas	6.587	(11)	6.718	(11)
	<u>6.587</u>	<u>1</u>	<u>6.718</u>	<u>2.113</u>

A rubrica “despesas operacionais diversas” está composta de forma preponderante por amortização do intangível e custos com vacância do Shopping Park Europeu.

26 - Despesas por natureza**26.1 - Despesas com vendas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Corretagem	(1.943)	(2.204)	(5.145)	(4.910)
Publicidade	(293)	(797)	(3.687)	(2.265)
Stands de Venda e Apto decorado	(6)	(47)	(88)	(359)
Outras despesas de comercialização	(455)	(598)	(3.843)	(3.510)
	<u>(2.697)</u>	<u>(3.646)</u>	<u>(12.763)</u>	<u>(11.044)</u>

26.2 Despesas administrativas

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
Pessoal	(8.109)	(6.627)	(9.671)	(8.052)
Gastos gerais	(6.690)	(5.228)	(9.614)	(7.131)
Provisões constituídas	(1.036)	179	(426)	92
Depreciação	(247)	(179)	(297)	(216)
	<u>(16.082)</u>	<u>(11.855)</u>	<u>(20.008)</u>	<u>(15.307)</u>

27 Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o trimestre findos em 31 de março de 2013 e de 31 de dezembro de 2012

O cálculo básico de lucro por ação é feito através da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro diluído por ação é calculado através da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Memória de cálculo do resultado pro ação	
	Controladora	
	2013	2012
Lucro líquido do exercício	<u>(14.958)</u>	<u>34.764</u>
Quantidade ponderada de ações	135.000.000	112.530.219
Resultado por ação diluído	<u><u>(0,110800)</u></u>	<u><u>0,308930</u></u>

Notas Explicativas

28 - 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. Os custos a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2013	31/12/2012	31/03/2013	31/12/2012
Receitas a apropriar				
Receita de unidades vendidas	732.015	686.138	2.382.919	2.101.462
(-) Receita apropriada	(406.666)	(335.450)	(1.406.228)	(1.215.311)
(=) Receita a apropriar	325.349	350.688	976.691	886.151
Custos orçados de unidades em construção	501.571	495.889	2.043.244	2.025.165
(-) Custo incorrido de unidades dos imóveis a comercializar	(36.272)	(26.222)	(211.750)	(177.675)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(62.396)	(86.246)	(373.196)	(362.835)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	402.903	383.421	1.458.298	1.484.655
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(226.472)	(192.916)	(888.389)	(910.246)
Custo a incorrer das unidades vendidas	176.431	190.505	569.909	574.409
Lucros reconhecidos de unidades vendidas				
Receita apropriada	406.666	335.450	1.406.228	1.215.311
(-) impostos s/venda	(14.843)	(12.244)	(51.327)	(44.359)
(-) Receita líquida apropriada	391.823	323.206	1.354.901	1.170.952
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(226.472)	(192.916)	(888.389)	(910.246)
(-) Encargos financeiros apropriados	(3.099)	(26.313)	(10.712)	(49.062)
(=) Lucro bruto	162.252	103.977	455.800	211.644
Margem bruta - %	41,41%	32,17%	33,64%	18,07%
Lucros a apropriar de unidades vendidas				
Receita a apropriar	325.349	350.688	976.691	886.151
(-) Impostos s/venda	(11.875)	(12.800)	(35.649)	(32.345)
Receita líquida	313.474	337.888	941.042	853.806
(-) Custo a apropriar de unidades vendidas	(176.431)	(190.505)	(569.909)	(574.246)
(=) Lucro bruto	137.043	147.383	371.133	279.560
Margem bruta - %	43,72%	43,62%	39,44%	32,74%
Despesas comerciais a apropriar	8.456	7.209	32.099	29.395
(=) Lucro operacional	128.587	140.174	339.034	250.165

Notas Explicativas

29 Eventos subsequentes

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 18 de abril de 2013, deliberou sobre a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real representada por cessão fiduciária de direitos creditórios, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que compreende a emissão de 13.500 (treze mil e quinhentas) debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$10, no montante total de R\$135.000. A taxa de remuneração foi fixada em 100% da taxa DI divulgada diariamente pela CETIP, acrescida de 1,47% ao ano. As debêntures serão amortizadas em 6 (seis) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 29 de abril de 2014 e a última em 29 de outubro de 2016.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da João Fortes Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

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

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa no 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil - CPC 21 (R1). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa no 3.1. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2013, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2013.

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

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