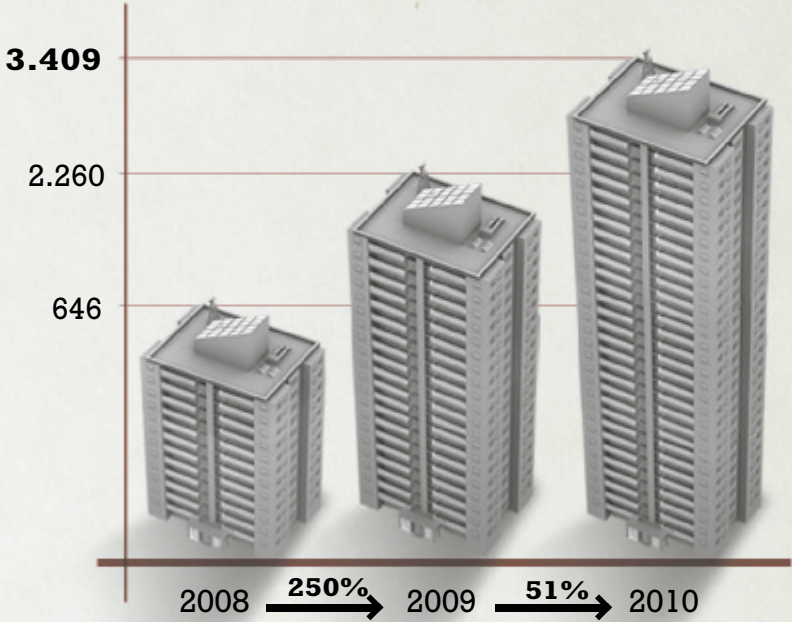
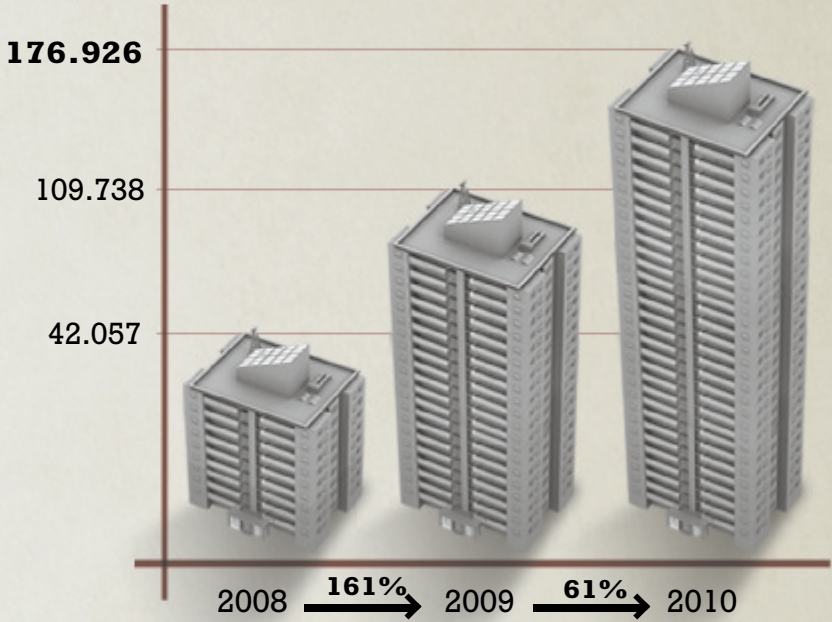


FOCADA NA EFICIÊNCIA E NA QUALIDADE, A JOÃO FORTES CONSTRÓI UMA RELAÇÃO SÓLIDA E CONSISTENTE COM SEUS CLIENTES E ACIONISTAS.

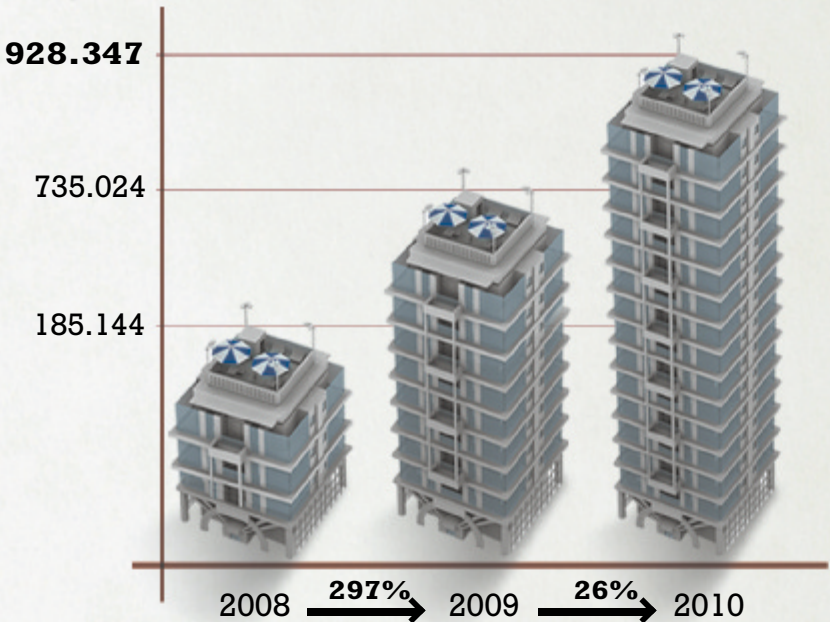
NÚMERO DE UNIDADES LANÇADAS



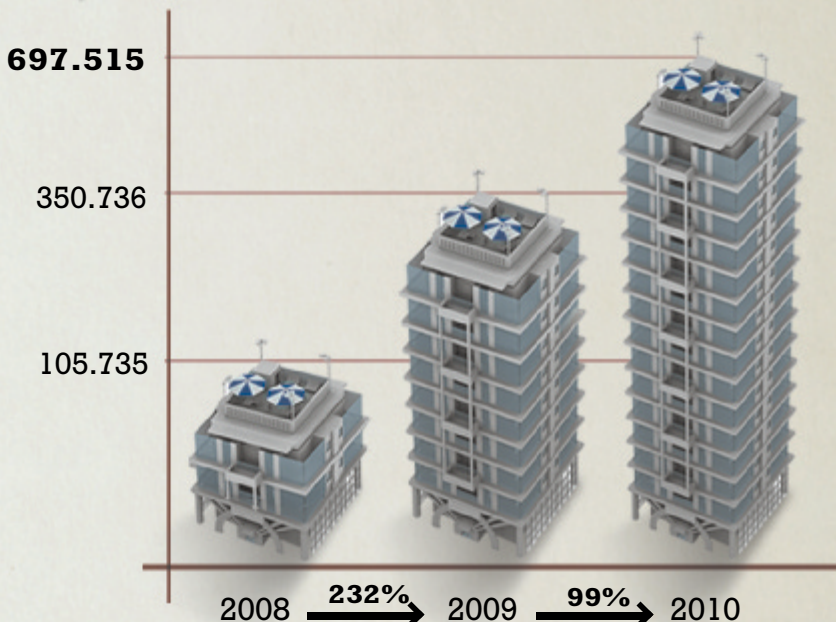
ÁREA PRIVATIVA TOTAL LANÇADA (M²)



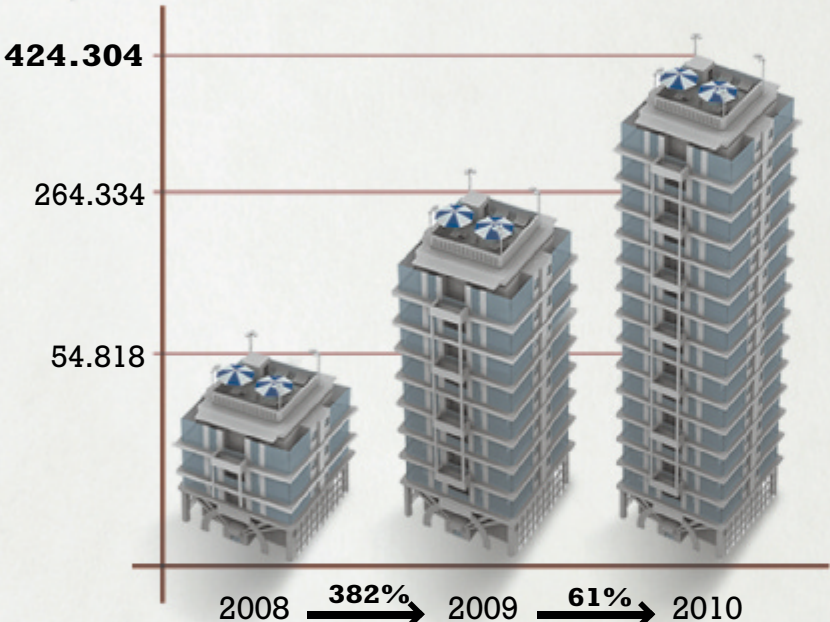
VGv DOS LANÇAMENTOS (R\$ MIL)



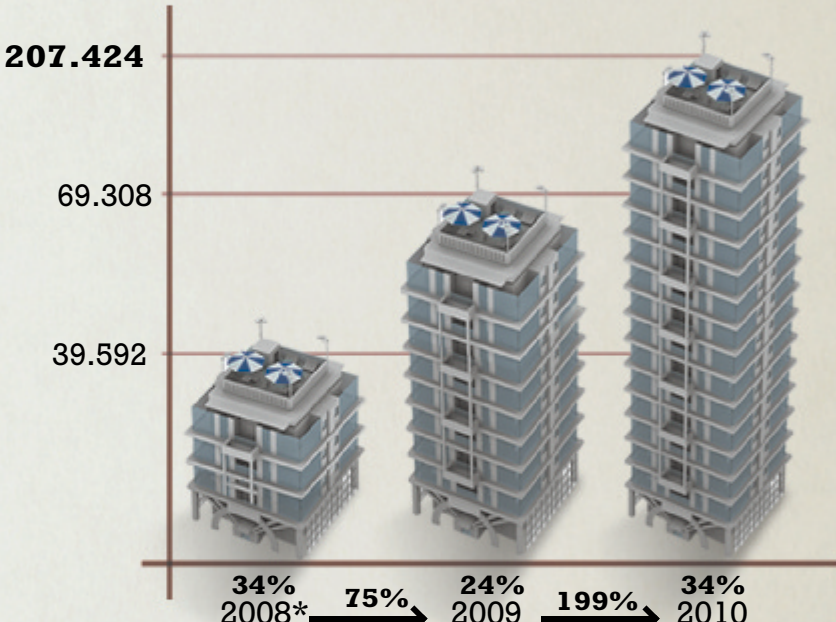
VENDAS CONTRATADAS (R\$ MIL)



VENDAS DE LANÇAMENTOS (R\$ MIL)



LUCRO BRUTO (R\$ MIL) E MARGEM BRUTA (%)



A evolução da João Fortes nos últimos 3 anos é o resultado da qualidade do produto construído, do comprometimento de sua equipe e da confiança dos seus acionistas. Mas o nosso compromisso não para por aí. Afinal, os resultados de hoje são apenas um estímulo para alcançar resultados ainda melhores amanhã.



Relatório da Administração

Prezados Acionistas, De acordo com determinações legais e estatutárias, a Administração da João Fortes Engenharia S.A. torna público para conhecimento geral, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Os auditores independentes não revisaram informações de natureza operacional que não derivam diretamente dos sistemas contábeis (ex: Valor Geral de Vendas, *landbank*, vendas contratadas, lançamentos, etc.), assim como não auditaram medidas não contábeis (EBITDA e Margem EBITDA).

1. Mensagem da Administração

Prezados Acionistas, Primeiramente, gostaríamos de agradecer aos acionistas da João Fortes pelo apoio e confiança depositados na administração ao longo desses três anos, nos ajudando a consolidar nossa marca na vida de nossos clientes. Com muita satisfação, comemoramos no dia 10 de outubro de 2010, os 60 anos de atuação no mercado imobiliário nacional, sendo que os últimos 37 anos com ações negociadas em bolsa de valores. Hoje, após a reestruturação ocorrida em 2007, conseguimos administrar a tradicional marca João Fortes com uma gestão eficiente, voltada para rentabilidade dos empreendimentos, valor para nossos acionistas e, sobretudo, a satisfação dos nossos clientes. No ano de 2010, a João Fortes pode contabilizar o lançamento de doze empreendimentos, totalizando R\$ 928,3 milhões em VGV total. Em destaque, empreendimentos como: o residencial de alto padrão *Mirador Morro Ipiranga* (o primeiro empreendimento em Salvador); *Le Quartier Águas Claras*, *Le Quartier Vert* e o *Comercial Brasília* (totalizando R\$ 214,6 milhões de VGV percentual João Fortes em Brasília); e, os residenciais *Sorocaba 527 All Suites* e *Opera di Milano*, empreendimentos de alto padrão com grande aceitação no mercado do Rio de Janeiro. Os lançamentos do último trimestre contribuíram para o montante de R\$ 424,3 milhões em vendas de lançamento no ano. As vendas remanescentes registraram R\$ 273,2 milhões, um aumento de 216% em relação ao mesmo período de 2009. O resultado em vendas remanescentes pode ser atribuído, em grande parte, ao empreendimento *Lagoa Corporate*, uma das maiores vendas do setor imobiliário nos últimos anos, assim como o início das operações da House Vendas, corretora própria da João Fortes. Nosso faturamento atingiu a marca de R\$ 623,3 milhões, aumento de aproximadamente 108% em relação ao mesmo período do ano passado. Os excelentes lançamentos e eficiência no controle de obra permitiram margem bruta de 34%, sustentando as margens superiores demonstradas nesse ano. Apuramos um resultado operacional (EBITDA) de R\$ 146,3 milhões, resultando em lucro líquido R\$ 91,8 milhões. Estamos cada vez mais confiantes para o ano de 2011, que se iniciou com a aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira, uma das mais tradicionais incorporadora atuante nos mercados de Niterói, Cabo Frio, Búzios, Itaboraí e São Gonçalo. Assim, a João Fortes está certa de mais um ano de crescimento e conquistas. Atenciosamente, Administração da João Fortes

2. Desempenho Operacional

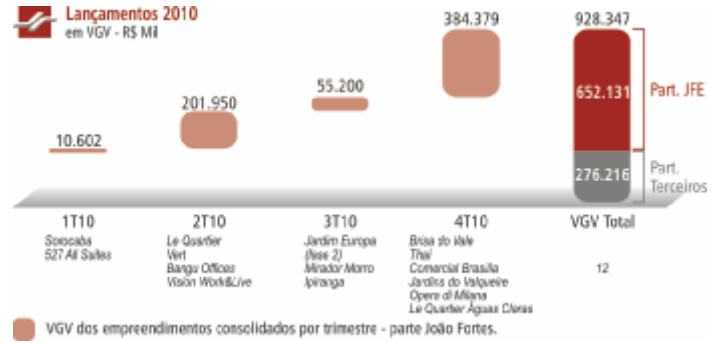
Destaque Operacionais e Financeiros:

DADOS OPERACIONAIS	4T10	4T09	4T10 x 4T09	2010	2009	2010 x 2009
Nº empreendimentos Lançados	6	4	50%	12	8	50%
Nº de Unidades Lançadas	2.024	1.032	96%	3.409	2.260	51%
VGV dos Lançamentos (R\$ Mil)	555.545	469.914	18%	928.347	735.024	26%
VGV dos Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	384.379	366.357	5%	652.131	584.927	11%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	28.787	45.453	-37%	59.509	91.992	-35%
Área Privativa Total Lançada (m²)	114.923	59.895	92%	176.926	109.738	61%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	274	455	-40%	272	325	-16%
Vendas de Lançamentos - parte JFE (R\$ Mil)	231.212	131.808	75%	424.304	264.334	61%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	38.117	20.401	87%	273.211	86.402	216%
Vendas Contratadas - parte JFE (R\$ Mil)	269.329	152.209	77%	697.515	350.736	99%
Vendas Contratadas (unidades)	705	443	59%	1.672	1.375	22%

Em 2010, a João Fortes deu continuidade ao processo de lançamentos de empreendimentos inovadores, de alta qualidade e alinhados com as demandas do mercado imobiliário. Mais uma vez, a Companhia pode contar com lançamentos de grande liquidez, assim como, investimentos para reduzir a quantidade de unidades em estoque. O ano de 2010 marca a entrada da João Fortes no promissor mercado de Salvador, com o primeiro empreendimento lançado na cidade, o *Mirador Morro Ipiranga*.

Lançamentos

A João Fortes pode contabilizar, em 2010, o lançamento de 12 (doze) empreendimentos, com Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 928,3 milhões. O Estado do Rio de Janeiro representou 54% dos lançamentos, seguido por Brasília, com 42%, e Salvador (4%).

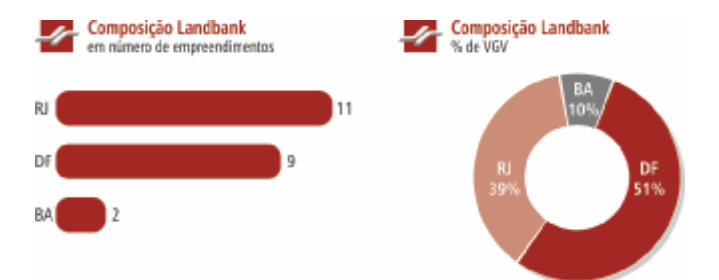


Vendas Contratadas
Em 2010, a Companhia atingiu **R\$ 697.515** em vendas contratadas, **114%** superior ao apresentado em 2009. Foram vendidas **1.738** unidades no ano, **22%** superior ao apresentado em 2009.



Landbank

Em 31 de dezembro de 2010, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Landbank* total da Companhia era de **R\$ 1.652,6 milhões**, sendo que **R\$ 958,9 milhões** referem-se à parcela da João Fortes apenas, ou seja, sem a inclusão dos sócios. O banco de terrenos total possui **22** empreendimentos. Somados todos os empreendimentos da João Fortes temos um total de mais de **343 mil** metros quadrados de área privativa total, equivalente a **6.486** unidades, incluindo as unidades permutadas.



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

Obras

Em 2010, a João Fortes terminou as obras dos empreendimentos Alfa Business e o Saint Morritz, localizados no Rio de Janeiro e Brasília, respectivamente. Nossas obras estão localizadas, em grande parte, no Rio de Janeiro, sendo mais três empreendimentos em Brasília e um em Blumenau, o Shopping Park Europeu. No momento, existem **14** obras em andamento, totalizando 386,820 m² em construção. Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m²	PREVISÃO DE ENTREGA
Vive La Vie	Brasília/DF	68.462	mai/11
Le Quartier Residence	Rio de Janeiro/RJ	26.750	jun/11
Option	Rio de Janeiro/RJ	2.770	abr/11
Máximo	Rio de Janeiro/RJ	35.900	abr/11
Copacabana Vert	Rio de Janeiro/RJ	3.140	jun/11
Pró-Criança	Rio de Janeiro/RJ	7.513	out/11
Shopping Park Europeu	Blumenau	84.723	nov/11
Le Quartier Hotel & Bureau	Brasília/DF	42.750	abr/12
Golden Tree	Rio de Janeiro/RJ	20.600	abr/12
Fusion Work & Live	Brasília/DF	35.619	set/12
Le Quartier Vert	Rio de Janeiro/RJ	19.437	dez/11
Jardim Europa	Rio de Janeiro/RJ	35.462	mar/12
Sorocaba All Suites	Rio de Janeiro/RJ	2.674	fev/12
Rainha Guilhermina	Rio de Janeiro/RJ	1.020	abr/11
Total	14	386.820	

Shopping Shopping Park Lagos – RJ

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

O empreendimento se encontra em fase final de licenciamento e deverá consumir cerca de R\$ 130 milhões de investimentos, com previsão do início de obras para Maio-2011.

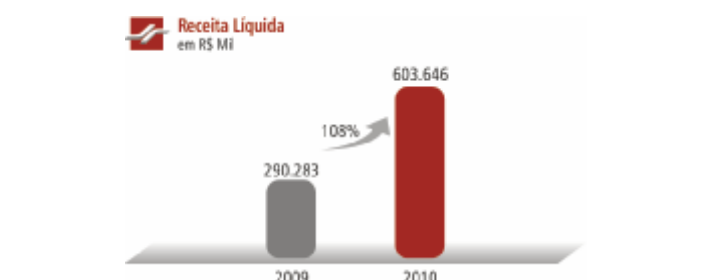
Shopping Park Europeu – SC

No trimestre, as obras do Shopping Park Europeu continuam avançando dentro do cronograma estipulado. Já foram concluídas as etapas de terraplenagem, aquecimento e coroamento e agora os esforços se concentram na finalização da estrutura, cobertura, impermeabilização, instalações prediais e ar condicionado. O Shopping Park Europeu, um projeto de R\$ 160 milhões que deverá ser inaugurado em novembro de 2011, irá contar com 220 lojas, incluindo cinco âncoras, cinco salas de cinema de última geração e 1.700 vagas de estacionamento. O projeto está com cerca de 72% de sua ABL locada.

3. Desempenho Financeiro

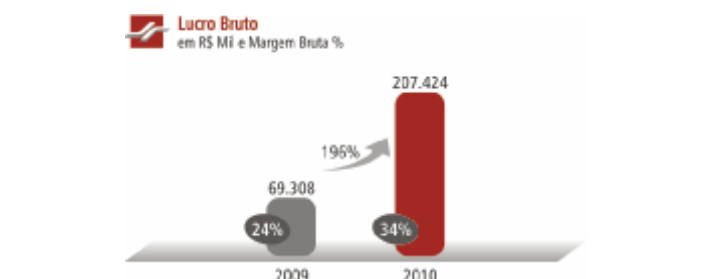
Receita líquida

Em 2010, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 603.646**, registrando um aumento de **108%** em comparação aos **R\$ 290.283** apresentados em 2009. Estas variações são decorrentes do crescimento das vendas contratadas e evolução das obras já lançadas.



Lucro Bruto

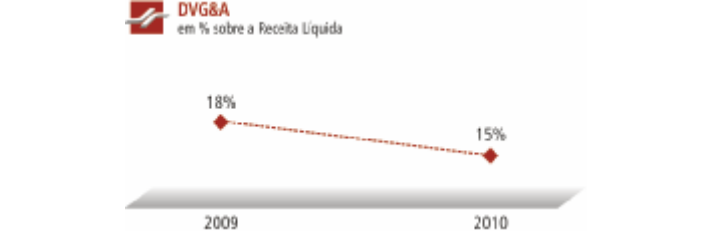
No ano, a Companhia apresentou um aumento de **199%**, apresentando um Lucro Bruto de **R\$ 207.424**, mantendo o patamar de **34%** de Margem Bruta apresentado durante o ano e superior a margem de 24% de 2009.



Despesas com Vendas Gerais e Administrativas (DVG&A)

No ano, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram R\$ 91.563, um aumento de 72% se compararmos os **R\$ 53.312** apresentados em 2009. O aumento 22% nas despesas administrativas é atribuído a distribuição de participação no resultado da Companhia aos empregados.

É importante verificar que as despesas com vendas, gerais e administrativas (DVG&A) tiveram uma redução em 2010 quanto a participação sobre a receita líquida, passando de 18%, em 2009, para 15% em 2010.



EBITDA e Margem EBITDA

Em 2010, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 146.311**, aumento de **41%** em comparação ao representado de 2009. A margem EBITDA da Companhia ficou em **24%**.

EBITDA (R\$ Mil)	2010	2009	2010 x 2009
Receita Líquida	603.646	290.283	108%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(396.222)	(220.285)	80%
Lucro Bruto	207.424	69.998	196%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(77.245)	28.528	-371%
Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	130.179	98.526	32%
Depreciação	424	296	43%
EBITDA	130.603	98.822	32%
Custo de Empréstimo	15.708	5.678	177%
EBITDA Ajustado	146.311	103.810	41%
Margem EBITDA Ajustado	24%	36%	

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

OBS (2): O EBITDA ajustado não considera Custos de Empréstimos, instituído pelo CPC 20

para ativos qualificáveis.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro líquido refletido das demonstrações do acumulado deste ano (2010) teve um aumento de **76%** em relação ao ano anterior (**R\$30.823** contra **R\$ 17.468**). Esse resultado reflete o crescimento operacional das obras em execução da Companhia e do financiamento dos empreendimentos lançados.

Contas a receber

Contas a receber em 31/12/2010 encerraram com R\$ 578.882, sendo que R\$ 348.812 a receber no curto prazo. Em 2010, a Companhia apresentou um aumento de 182% das contas a receber em relação ao ano de 2009.

Imóveis a comercializar

No saldo de imóveis a comercializar da Companhia incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A João Fortes encerrou 2010, com estoque de R\$ 258.902, semelhante ao R\$260.237 ao apresentado em 2009, sendo 94% nos imóveis a comercializar no curto prazo.

Endividamento

O endividamento na atividade de incorporação faz parte do processo de desenvolvimento dos empreendimentos e crescimento da companhia. Em 2009, o aumento do endividamento pode ser atribuído ao início das obras dos empreendimentos lançados no período, atingindo dívida líquida de R\$ 413.317, 95% a mais do que o registrado no trimestre anterior.

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	4T10	4T09	4T10 x 4T09
Empréstimos e Financiamentos (CP)	312.171	120.026	160%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	219.919	108.532	103%
DÍVIDA TOTAL	532.090	228.558	133%
Disponibilidades	118.773	16.063	639%
DÍVIDA LÍQUIDA	413.317	212.495	95%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	124%	86%	44%

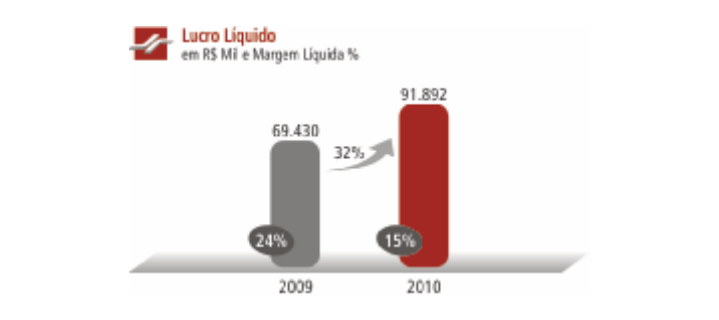
No 4T10, podemos observar uma melhor distribuição da dívida entre curto e longo prazos, sendo a composição de 59% da dívida no curto prazo e 41% da dívida no longo prazo.

Apesar da relação de 124% entre a Dívida Líquida e Patrimônio Líquido, a Companhia entende que o montante de Dívida Total apurado é relativamente inferior a média praticada pelo mercado de incorporação, sendo este indicador (Dívida Líquida/ Patrimônio Líquido) sensível as variações do caixa.

Parte da dívida está garantida pelos recebíveis provenientes da venda do empreendimento *Lagoa Corporate*, fazendo com que a dívida líquida ajustada seja de R\$ 303.317.

Resultado

A Companhia apresentou, no ano de 2010, lucro líquido de **R\$ 91.892**, aumento de **32%** em comparação ao resultado de R\$ 69.430 de 2009 (reajustado).



Com os resultados obtidos, a Companhia concretiza o processo de reestruturação dos últimos três anos.

4. Governança Corporativa

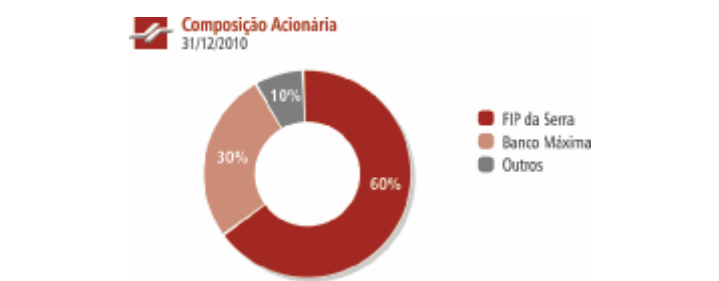
Relacionamento com auditores independentes:

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

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

Composição Acionária (31.12.2010)

A composição acionária da João Fortes em 31 de dezembro de 2010 era a seguinte:



Desempenho em bolsa

No ano de 2010, a João Fortes obteve valorização em bolsa de valores acima dos índices de mercado (Índice Bovespa - IBOV) e do setor imobiliário (Índice Imobiliário – IMOB), registrando uma valorização de aproximadamente +47% nesse período.

5. Dividendos

A Administração propôs R\$ 13.826 em dividendos, representando 25% do Lucro líquido do exercício ajustado à base legal.

A intenção da Administração, anteriormente informada, de distribuir 50% do lucro líquido do exercício ajustado em forma de dividendos a partir de 2011, está sendo revista em razão da necessidade de atendimento à exigência para contratação junto a instituições financeiras de fomento ao desenvolvimento para o investimento no setor de shopping Center.

6. Declaração da Administração

Em observância às disposições constantes artigo 25, parágrafo 1º, inciso V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

Cumpra aqui informar que a Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante em seu Estatuto Social.

Balancos Patrimoniais Em Milhares de Reais

Ativo	Notas	Controladora			Consolidado			Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009			31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Circulante															
Caixa e equivalentes de caixa	6	97.765	1.423	4.445	118.773	16.063	11.757	Empréstimos e financiamentos	13	312.085	111.876	48.232	312.171	120.026	60.329
Aplicações financeiras	7	4.245	—	—	4.245	—	—	Instrumentos financeiros derivativos	5	10.827	—	—	10.827	—	—
Contas a receber	8	118.903	13.150	7.260	348.812	132.561	69.248	Fornecedores	15	1.207	3.262	1.657	7.254	8.102	3.040
Contas a receber - alienação de investimento	9	1.126	4.340	—	1.126	4.340	—	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	9.025	3.398	15.515	48.316	44.526	15.515
Imóveis a comercializar	10	47.275	103.087	73.256	243.943	228.526	103.118	Adiantamento de clientes	16	—	—	—	—	9.633	—
Impostos e contribuições a compensar	17(a)	3.791	2.394	3.121	5.835	5.900	6.343	Salários e encargos sociais	16	189	2.523	2.187	661	2.980	2.763
Outros ativos		3.978	975	9.446	21.301	4.145	10.036	Tributos a pagar	17	9.973	7.411	24.427	16.085	11.698	35.412
		<u>277.083</u>	<u>125.369</u>	<u>97.528</u>	<u>744.035</u>	<u>391.535</u>	<u>200.502</u>	Partes relacionadas	14	61.286	24.273	15.829	—	—	—
Não circulante															
Realizável a longo prazo								Provisão para distribuição de participação nos resultados	14(d)	7.591	—	—	7.591	—	—
Contas a receber	8	110.850	34.937	24.027	230.070	72.661	68.167	Dividendos a pagar	21 (d)	13.826	—	—	13.826	—	—
Aplicações financeiras	7	25.497	—	—	25.497	—	—	Provisão para garantia de obras	19	954	895	—	954	895	—
Contas a receber - alienação de investimento	9	73.087	80.960	1.543	73.087	80.960	1.543	Programa de Recuperação Fiscal	17 (c)	748	1.272	—	748	1.272	—
Imóveis a comercializar	10	7.858	16.142	49.080	14.959	31.711	144.155	Outros passivos		3.508	2.140	1.788	27.016	5.427	2.711
Partes relacionadas	14	77.146	59.617	72.066	28.858	10.834	7.262			<u>431.219</u>	<u>157.050</u>	<u>109.635</u>	<u>445.449</u>	<u>204.559</u>	<u>119.770</u>
Depósitos judiciais	18	699	1.184	1.594	2.678	1.990	2.305	Não circulante							
Outros ativos		<u>14.870</u>	<u>11.701</u>	<u>1.481</u>	<u>15.629</u>	<u>15.841</u>	<u>2.490</u>	Empréstimos e financiamentos	13	198.189	88.012	19.659	219.919	108.532	50.738
		<u>310.007</u>	<u>204.541</u>	<u>149.791</u>	<u>390.778</u>	<u>213.997</u>	<u>225.922</u>	Instrumentos financeiros derivativos	5	1.556	—	—	1.556	—	—
Investimentos	11	410.492	186.142	93.986	2.375	176	20.552	Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	4.325	3.644	4.509	66.655	28.664	63.389
Propriedade para investimento	29	—	—	—	55.900	—	—	Tributos a pagar	17	19.723	9.774	2.102	38.840	21.349	15.740
Intangível	12(b)	1.178	531	314	4.392	3.742	3.525	Programa de Recuperação Fiscal	17 (c)	2.900	3.124	4.179	2.900	3.124	5.179
Imobilizado	12(a)	<u>3.202</u>	<u>3.433</u>	<u>2.414</u>	<u>7.194</u>	<u>5.998</u>	<u>3.739</u>	Provisão para contingências	18	2.311	1.244	3.360	3.150	1.770	5.002
		<u>414.872</u>	<u>190.106</u>	<u>96.714</u>	<u>69.861</u>	<u>9.916</u>	<u>27.816</u>	Provisão para garantia de obras	19	1.576	1.527	2.289	1.576	1.527	2.289
		<u>724.879</u>	<u>394.647</u>	<u>246.505</u>	<u>460.639</u>	<u>223.913</u>	<u>253.738</u>	Provisão para passivo a descoberto de controladas	11	16.621	14.084	14.228	—	—	—
Total do ativo		<u>1.001.962</u>	<u>520.016</u>	<u>344.033</u>	<u>1.204.674</u>	<u>615.448</u>	<u>454.240</u>	Dividendos a pagar		—	—	—	—	—	—
								Adiantamento de clientes	16	1	—	2.900	88.232	—	2.900
Passivo e patrimônio líquido															
								Capital social	21	251.136	121.425	53.226	426.092	164.982	145.237
								Capital social	21	274.682	274.682	274.682	274.682	274.682	274.682
								Reserva de capital		537	537	537	537	537	537
								Reserva de lucros		44.388	—	—	44.388	—	—
								Prejuízos acumulados	21 (d)	—	(33.678)	(94.047)	—	(33.678)	94.047
										<u>319.607</u>	<u>241.541</u>	<u>181.172</u>	<u>319.607</u>	<u>241.541</u>	<u>181.172</u>
								Participação dos não controladores		—	—	—	13.526	4.366	8.061
								Total do patrimônio líquido		<u>319.607</u>	<u>241.541</u>	<u>172.111</u>	<u>333.133</u>	<u>245.907</u>	<u>189.233</u>
Total do ativo		<u>1.001.962</u>	<u>520.016</u>	<u>344.033</u>	<u>1.204.674</u>	<u>615.448</u>	<u>454.240</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.001.962</u>	<u>520.016</u>	<u>344.033</u>	<u>1.204.674</u>	<u>615.448</u>	<u>454.240</u>



Demonstrações dos Resultados dos Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2010	2009	2010	2009
Receita líquida das vendas e da prestação de serviços	23	281.170	61.885	603.646	290.283
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	23	<u>(182.964)</u>	<u>(50.302)</u>	<u>(396.222)</u>	<u>(220.975)</u>
Lucro bruto		98.206	11.583	207.424	69.308
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais		(10.928)	(5.973)	(29.076)	(14.271)
Gerais e administrativas		(39.977)	(14.555)	(47.743)	(36.247)
Honorários da Administração		(3.117)	(2.794)	(3.117)	(2.794)
Participação de funcionários		(11.627)	—	(11.627)	—
Outras receitas operacionais	25	<u>14.325</u>	<u>66.011</u>	<u>14.318</u>	<u>72.779</u>
Lucro operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias		46.882	54.272	130.179	88.775
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	24	(38.063)	(13.912)	(39.762)	(22.063)
Receitas financeiras	24	<u>10.720</u>	<u>6.620</u>	<u>8.939</u>	<u>5.284</u>
	24	<u>(27.343)</u>	<u>(7.292)</u>	<u>(30.823)</u>	<u>(16.778)</u>
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	11	<u>75.211</u>	<u>24.378</u>	<u>2.586</u>	<u>3.083</u>
		<u>(27.343)</u>	<u>(7.292)</u>	<u>(30.823)</u>	<u>(16.778)</u>
		<u>94.750</u>	<u>71.358</u>	<u>101.942</u>	<u>75.080</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social					
Do exercício	17(b)	(4.401)	(4.683)	(11.062)	(8.515)
Diferidos	17(a)	<u>1.543</u>	<u>(6.306)</u>	<u>(1.766)</u>	<u>(6.260)</u>
Lucro líquido do exercício		91.892	60.369	89.114	60.305
Atribuível a					
Acionista da Companhia		91.892	60.369	91.892	60.369
Participação dos não controladores		—	—	(2.778)	(64)
		<u>91.892</u>	<u>60.369</u>	<u>89.114</u>	<u>60.305</u>
Lucro líquido por ação (básico e diluído) do capital social no fim do exercício - R\$		<u>0,919</u>	<u>0,604</u>	<u>0,891</u>	<u>0,603</u>

Demonstração do Valor Adicionado

Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	292.814	64.586	623.340	299.195
Outras receitas	14.418	65.432	14.545	78.026
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - reversão/(constituição)	<u>(93)</u>	<u>579</u>	<u>(227)</u>	<u>447</u>
	<u>307.139</u>	<u>130.597</u>	<u>637.658</u>	<u>377.668</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(178.363)	(50.302)	(391.299)	(220.975)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(22.374)	(13.562)	(44.515)	(32.428)
Perda/recuperação de valores ativos	<u>(5.828)</u>	<u>—</u>	<u>(6.007)</u>	<u>(5.694)</u>
	<u>(206.565)</u>	<u>(63.864)</u>	<u>(441.821)</u>	<u>(259.097)</u>
Valor adicionado bruto	100.574	66.733	195.837	118.571
Depreciação e amortização	<u>(398)</u>	<u>(292)</u>	<u>(424)</u>	<u>(296)</u>
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	100.176	66.441	195.413	118.275
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	75.211	24.380	2.586	3.083
Ganho (perda) em sociedades investidas	—	—	—	—
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	<u>10.720</u>	<u>6.618</u>	<u>8.939</u>	<u>5.284</u>
Valor adicionado total a distribuir	186.107	97.439	206.938	126.642
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal e encargos	—	—	—	—
Salários e encargos	(25.741)	(6.117)	(29.313)	(16.293)
Participação nos lucros	(11.627)	—	(11.627)	—
Honorários de diretoria	(3.117)	(2.794)	(3.117)	(2.794)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(14.348)	(13.436)	(32.340)	(23.260)
Municipais	(154)	(254)	(218)	(427)
Juros e variações cambiais	(38.063)	(13.912)	(39.762)	(22.062)
Aluguéis	(1.165)	(557)	(1.483)	(1.501)
Dividendos	(13.826)	—	(13.826)	—
Lucros retidos/prejuízo do exercício	<u>(78.066)</u>	<u>(60.369)</u>	<u>(75.288)</u>	<u>(60.305)</u>
Valor adicionado distribuído	186.107	97.439	206.938	126.642

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2010 e de 2009

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 comercialização de materiais de construção; g) a administração e a locação de bens imóveis próprios ou de terceiros; 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. A Companhia vem demonstrando crescimento no volume de lançamentos e vendas contratadas com foco na rentabilidade dos empreendimentos, valor para nossos acionistas e, sobretudo, a satisfação dos nossos clientes.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na Nota 2.2.

Em função de não haver elementos para a constituição de outros resultados abrangentes nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nestas demonstrações financeiras.

Base de transição para o CPC

As normas e interpretações de normas que foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010 alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. Exceto pelo registro dos custos dos empréstimos tomados sem destinação específica que foram alocados aos estoques e custos dos empreendimentos vendidos, as demais normas publicadas não impactaram significativamente as demonstrações financeiras da Companhia na data de transição (1º de janeiro de 2009). Por este motivo, estamos apresentando o saldo das contas patrimoniais na data da transição, 1º de janeiro de 2009.

Essas são as primeiras demonstrações consolidadas preparadas conforme as IFRS nas quais o CPC nº 37 foi aplicado e sua emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2011.

(a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs).

As demonstrações financeiras consolidadas também foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com os Padrões Internacionais de Demonstrações Financeiras (International Financial Reporting Standards (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board. Estas são as primeiras demonstrações financeiras apresentadas de acordo com CPCs e IFRS pela Companhia. As principais diferenças entre as práticas contábeis adotadas anteriormente no Brasil (BR GAAP antigo) e CPCs/IFRS, incluindo a reconciliação do patrimônio líquido, estão descritas na Nota 31.

(b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP). Essas práticas diferem do IFRS, aplicável às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo. Em complemento, a legislação societária brasileira requer que as companhias abertas apresentem a demonstração de valor adicionado – DVA em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto que para fins de IFRS, tais demonstrações são apresentadas como informações suplementares.

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.2 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras 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). As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

A Controladora usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Controladora reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (goodwill). Nas aquisições em que a Controladora atribui valor justo aos não controladores, a determinação do ágio inclui também o valor de qualquer participação não controladora na adquirida, e o ágio é determinado considerando a participação da Controladora e dos não controladores. 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 (Nota 2.11).

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 quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela controladora.

Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional à participação da Companhia no investimento.

(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 para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados no resultado.

(iii) Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais a companhia tem influência significativa, mas não o controle, geralmente em conjunto com uma participação acionária de 20% a 50% dos direitos de voto. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Em milhares de reais

Atribuível aos acionistas da controladora							Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Controladora	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucro - legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total		
Em 1º de janeiro de 2009 (Notas 31.4 e 31.6)	274.682	537	-	-	(94.047)	181.172	8.061	189.233
Aumento de capital em espécie	-	-	-	-	-	-	745	745
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	60.369	60.369	(64)	60.305
Redução de participação acionária	-	-	-	-	-	-	(4.376)	(4.376)
Em 31 de dezembro de 2009	274.682	537	-	-	(33.678)	241.541	4.366	245.907
Aumento de capital em espécie	-	-	-	-	-	-	11.938	11.938
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	91.892	91.892	(2.778)	89.114
Destinação do lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	2.911	-	(2.911)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(13.826)	(13.826)	-	(13.826)
Retenção de lucros	-	-	-	41.477	(41.477)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2010	274.682	537	2.911	41.477	-	319.607	13.526	333.133

Demonstração de Fluxo de Caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro

	Controladora		Consolidado	
	2010	2009	2010	2009
Fluxos de caixa das atividades operacionais	91.892	69.369	91.892	69.369
Lucro líquido	91.892	69.369	91.892	69.369
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa	—	—	—	—
Depreciação e amortização	398	292	424	296
Provisão para contingências	1.067	(2.116)	1.380	(3.232)
Tributos diferidos	9.949	7.672	17.491	5.609
Ganho/perda na alienação de investimento	—	(43.477)	—	—
Resultado da equivalência patrimonial	(75.211)	(24.380)	(2.586)	(3.083)
Juros provisionados	<u>24.495</u>	<u>10.606</u>	<u>29.633</u>	<u>15.378</u>
	<u>52.590</u>	<u>8.966</u>	<u>138.234</u>	<u>75.337</u>

Variações nos ativos e passivos

Contas a receber	(181.666)	(7.739)	(373.660)	(58.746)
Estoques	64.096	3.107	1.525	(12.964)
Tributos a recuperar	(1.397)	727	65	443
Partes relacionadas	19.484	20.893	(18.024)	(3.572)
Outros ativos	(5.687)	(10.400)	(17.632)	(16.206)
Fornecedores	(2.055)	1.605	(848)	5.062
Contas a pagar pela aquisição de imóveis	6.308	(12.982)	41.781	(5.714)
Salários e encargos sociais	(2.334)	336	1.329	217
Tributos a pagar	1.814	(16.799)	(9)	(24.497)
Adiantamento de clientes	1	(2.900)	78.599	6.733
Provisão para distribuição de participação nos resultados	7.591	—	7.591	—
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(15.171)	(16.777)	(17.533)	(19.962)
Outros passivos	20.314	357	42.519	2.865
Participação de não controladores	—	—	9.160	(3.695)
Caixa provenientes das atividades operacionais	(36.112)	(31.606)	(106.903)	(54.699)

Fluxos de caixa das atividades de investimentos

Aquisições de bens do ativo imobilizado e diferido	(814)	(1.528)	(7.651)	(2.772)
Aumento dos investimentos	(149.139)	(24.299)	(55.513)	23.459
Aplicações financeiras	(29.742)	—	(29.742)	—
Parcela recebida na alienação de participação em investimento	11.087	(83.757)	11.087	(83.757)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(168.608)	(109.584)	(81.819)	(63.070)

Fluxos de caixa das atividades de financiamento

De terceiros				
Amortização de empréstimos	(183.234)	(73.401)	(193.864)	(191.435)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	484.296	211.569	485.296	313.510
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	301.062	138.168	291.432	122.075
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	96.342	(3.022)	102.710	4.306
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.423	4.445	16.063	11.757
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	97.765	1.423	118.773	16.063

equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo. O investimento da Companhia em coligadas inclui o ágio identificado na aquisição, líquido de qualquer perda por impairment acumulada. Ver Nota 2.6 (b) sobre impairment de ativos não financeiros, incluindo ágio.

A participação da companhia nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado e sua participação na movimentação em reservas pós-aquisição é reconhecida nas reservas. As movimentações cumulativas pós-aquisição são ajustadas contra o valor contábil do investimento. Quando a participação da companhia nas perdas de uma coligada for igual ou superior a sua participação na coligada, incluindo quaisquer outros recebíveis, a companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos não realizados das operações entre a companhia e suas coligadas, quando existentes, são eliminados na proporção da participação da companhia nas coligadas. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas foram alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pela companhia.

Se a participação acionária na coligada for reduzida, mas for retida influência significativa, somente uma parte proporcional dos valores anteriormente reconhecidos em outros resultados abrangentes será reclassificada no resultado, quando apropriado.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

(iv) Consolidação

Na consolidação proporcional foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Diferenças de



2.5 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos não superiores a 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo circulante.

2.6 Ativo financeiro

(a) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

i. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e freqüente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes - equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em “Resultado financeiro” no período em que ocorre, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

ii. Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria Companhia.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (impairment). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda, por impairment, desse ativo financeiro, previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração consolidada do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado consolidado.

iii Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a investidas, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa e equivalentes de caixa. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado usando o método da taxa de juros efetiva.

iv. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no “Resultado financeiro” no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou a melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

v. Compensação

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(b) Impairment de ativos financeiros

i. Ativos mensurados ao custo amortizado

A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem:

- difficuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, garante ao tomador uma concessão que o credor não consideraria;
- torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- o desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- vários dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

- mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
- condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

A Companhia avalia em primeiro lugar se existe evidência objetiva de impairment.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração consolidada do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado consolidado.

2.7 Instrumentos financeiros derivativos e atividade de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, recalculados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de *hedge accounting*. Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção, ela não aplica a chamada contabilização de *hedge (hedge accounting)*. O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 5.3.

A Companhia não possui outros instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), contratos a termo ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados “exóticos”.

(a) Hedge de valor justo

As variações no valor justo de derivativos designados e qualificados como *hedge* de valor justo são registradas na demonstração do resultado, com quaisquer variações no valor justo do ativo ou passivo protegido por *hedge*. A Companhia só aplica a contabilização de *hedge* de valor justo para se proteger contra o risco de variação cambial. O ganho ou perda relacionado com a parcela efetiva de swaps de taxa de câmbio de proteção contra empréstimos cambiais é reconhecido na demonstração do resultado como “Despesas financeiras”, bem como o ganho ou perda relacionado com a parcela não efetiva.

2.8 Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo orçado total, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual se deduz as parcelas recebidas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

Os contas a receber de clientes são avaliados no momento inicial pelo valor justo e deduzidos da provisão de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável, deduzidos das garantias reais.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil - INCC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. Sobre este saldo (pós-chaves), de forma geral, incide juros de 12% ao ano, sendo a receita financeira apurada registrada no resultado como “Receita de incorporação”.

O valor justo das contas a receber de unidades concluídas é calculado com base na taxa efetiva de juros das vendas a prazo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e 2009 de 5% ao ano.

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

2.9 Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o O-CPC-01.

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados;

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.10 Ativos intangíveis

(a) Ágio

O ágio (goodwill) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como “Ativo intangível”. Se a adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (impairment). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

(b) Software

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada em cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.11 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 12(a), que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A Companhia optou por não avaliar o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído considerando que: (i) o método de custo, deduzido de provisão para perdas, é o melhor método para avaliar os ativos imobilizados da Companhia; (ii) o ativo imobilizado da Companhia é segregado em classes bem definidas e relacionadas à sua única atividade operacional que é a Incorporação de Imóveis. A vida útil dos bens do ativo imobilizado é revisada pela administração anualmente.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica “Ativo imobilizado”, sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica “Despesas com vendas”. Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por “fases” e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades

correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado aquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado (Nota 2.13).

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em “Outros ganhos/(perdas), líquidos” na demonstração do resultado.

2.12 Propriedade para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda, e são demonstrados pelo custo do terreno e pelo custo de construção (Nota 29). Quando a fase de construção da propriedade para investimento estiver concluída, esta será apresentada ao valor justo que irá refletir as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento serão incluídos na demonstração do resultado no exercício que forem gerados.

2.13 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para a verificação de *impairment*. Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.14 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores e as contas a pagar por aquisição de imóveis são obrigações a pagar pela aquisição de terrenos para o desenvolvimento dos projetos de incorporação imobiliária, ambos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

2.15 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos inicialmente ao valor justo no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.16 Ajuste a valor presente – AVP

Determinados elementos integrantes do ativo e do passivo foram ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

2.17 Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível e registrados de acordo com o regime de competência, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias e cambiais, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício.

O passivo para remuneração de funcionários, principalmente relativo aos salários, encargos de férias e demais encargos sociais, é provisionado à medida que vencem os períodos aquisitivos.

A Companhia mantém plano de previdência privada, sendo a contribuição classificada como definida e sua contabilização é direta porque a obrigação da Companhia relativa a cada exercício é determinada pelos montantes a serem contribuídos no período.

Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa, e não há possibilidade de qualquer ganho ou perda atuarial.

2.18 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflete as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.19 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelas empresas que compõem a Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Na controladora, tributada pelo IRL real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Nas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, conforme facultado pela legislação tributária foi exercida a opção de tributação pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Os empreendimentos que estão sendo constituídos pelo regime do patrimônio de afetação com opção pelo RET - Regime Especial de Tributação tiveram suas provisões de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS constituídas sob alíquota única em 7% sobre os valores recebidos.

A legislação tributária, mais especificamente a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal - SRF nº 84/79, entre outras, faculta às empresas de construção civil e atividade imobiliária, a opção pela tributação das receitas de vendas a prazo, no momento do seu recebimento. Para se beneficiarem da postergação dos recolhimentos dos tributos, as empresas utilizam o regime de caixa. Para tanto, a referida Instrução estabelece normas para apuração e tributação do lucro e obriga o controle das parcelas recebíveis e dos respectivos custos. A Companhia e suas controladas adotam esse regime especial para fins de apurar e recolher tais tributos.

2.20 Benefícios a empregados

(a) Participação nos lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores e aos empregados uma participação nos lucros, não superior a 10% (dez por cento) do saldo remanescente do resultado do exercício, limitada a participação dos administradores à remuneração anual global que lhes tiver sido paga no período, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos termos do artigo 152, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

O reconhecimento dessa participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Companhia.

(b) Benefício pós emprego

A Companhia mantém planos de previdência privada por contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

2.21 Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido.

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucro refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados e terá destinação determinada em Assembleia Geral Ordinária.

2.22 Reconhecimento da receita

(a) Incorporação imobiliária

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os seguintes procedimentos foram adotados:

a) o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

b) é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;

c) os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

d) o valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 de 5 % ao ano. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da “entrega das chaves”, quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos. Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(b) Prestação de serviços

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados e consistem basicamente em quantias recebidas com relação à atividade de administração de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

(c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre o contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.23 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.24 Lucro por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação corresponde ao valor do lucro básico por ação.

2.25 Distribuição de dividendos

Os acionistas da Companhia deliberarão, em assembleia geral ordinária, sobre a proposta do seu Conselho de Administração de destinação do lucro líquido do exercício social anterior. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e Administradores no lucro da Companhia.

O dividendo obrigatório da João Fortes é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da João Fortes e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, além de outros fatores que o Conselho de Administração e os acionistas da João Fortes julgarem relevantes.

Todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento de dividendos.



2.26 Demonstração do Valor Adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras, controladora, e como informação complementar às demonstrações financeiras consolidadas.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). 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.

2.27 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

(a) Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Companhia iniciados em 1º de janeiro de 2011, ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Companhia.

. IFRS 9, "Instrumentos financeiros", emitido em novembro de 2009. Esta norma é o primeiro passo no processo para substituir o IAS 39 "Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração". O IFRS 9 introduz novas exigência para classificar e mensurar os ativos financeiros e provavelmente afetará a contabilização da Companhia para seus ativos financeiros. A norma não é aplicável até 1º de janeiro de 2013, mas está disponível para adoção prévia.

A Companhia ainda avaliará o impacto total do IFRS 9. Entretanto, as indicações iniciais são de que ele poderá afetar a contabilização da Companhia para seus ativos financeiros disponíveis para venda relativos à dívida, uma vez que o IFRS 9 permite somente o reconhecimento dos ganhos e perdas do valor justo em outros resultados abrangentes, se estes se relacionarem com investimentos patrimoniais que não são mantidos para negociação. Portanto, os ganhos e perdas de valor justo sobre os títulos de dívida disponíveis para venda, por exemplo, terão de ser reconhecidos diretamente no resultado. No atual período de apresentação dos relatórios, não houve reconhecimento desses ganhos em outros resultados abrangentes.

. IAS 24 Revisado (revisado), "Divulgações de Partes Relacionadas", emitido em novembro de 2009. Substitui o IAS 24, "Divulgações de Partes Relacionadas", emitido em 2003. O IAS 24 (revisado) é obrigatório para períodos iniciando em ou após 1º de janeiro de 2011. Aplicação prévia, no todo ou em parte, é permitida. A norma revisada esclarece e simplifica a definição de parte relacionada e retira a exigência de entidades relacionadas como governo divulgarem detalhes de todas as transações com o governo e outras entidades relacionadas do governo. A Companhia aplicará a norma revisada a partir de 1º de janeiro de 2011. Quando a norma revisada é aplicada, a Companhia e a controladora precisarão divulgar quaisquer transações entre suas controladas e coligadas. A Companhia está atualmente operando sistemas apropriados para captar as informações necessárias. Portanto, não é possível, neste estágio, divulgar o impacto, se houver, da norma revisada sobre as divulgações de partes relacionadas.

. "Classificação das emissões de direitos" (alteração ao IAS 32), emitida em outubro de 2009. A alteração aplica-se a períodos anuais iniciando em ou após 1º de fevereiro de 2010. Aplicação prévia é permitida. A alteração aborda a contabilização de direitos de ações denominados em outra moeda que não a funcional do emissor. Contanto que determinadas condições sejam atendidas, esses direitos de ações agora são classificados como patrimônio, independente da moeda em que o preço de exercício é denominado. Anteriormente, as ações tinham de ser contabilizadas como passivos derivativos. A alteração aplica-se retroativamente, de acordo com IAS 8 "Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Erros". A Companhia aplicará a norma alterada a partir de 1º de janeiro de 2011.

Não existem outras normas e interpretações emitidas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

3. Estimativas e julgamentos contábeis

Quando da elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade, a Administração utiliza estimativas, uma vez que diversos elementos incluídos nas demonstrações financeiras não podem ser calculados com precisão. A administração revisa tais estimativas diante da evolução das respectivas circunstâncias ou à luz de novas informações ou experiências. Deste modo, as estimativas realizadas em 31 de dezembro de 2010 utilizadas para a preparação das demonstrações financeiras serão revisadas continuamente. Os efeitos das revisões são reconhecidos no período que as estimativas são revistas, e os resultados efetivos podem diferir das estimativas.

3.1 Estimativas e premissas contábeis críticas

Na preparação das demonstrações financeiras, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto efetuam estimativas significativas para a determinação de premissas utilizadas na avaliação de alguns saldos ativos e passivos, despesas e receitas. O item mais significativo, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de resultado pelo método de percentual de conclusão da obra.

Outros itens com significância incluem provisão para garantia e provisão para contingências.

3.2 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

A Companhia segue as orientações da OCPG 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, 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 OCPG 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 daria por ocasião da entrega das chaves.

3.3 Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Conforme mencionado no item 2.21 (a), a Companhia adotou os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPG 01 e OCPG 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- E é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".
- Os juros e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

3.4 Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

3.5 Provisões

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4. Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco

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

4.2 Risco de mercado

(i) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras. A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 9, 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.

4.3 Risco de crédito

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação de seus produtos no caso de inadimplência. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R\$ 1.536 (controladora) e R\$ 2.254 (consolidado), para fazer face de eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

4.4 Risco de liquidez

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

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, emissões de debêntures.

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

	31/12/2010	31/12/2009
Total do empréstimos	532.090	228.558
Menos: caixa e equivalente de caixa	(97.765)	(1.423)
Dívida líquida	434.325	227.135
Total do patrimônio líquido	319.607	241.541
Tota do capital	753.932	468.676

5. Instrumentos financeiros por categoria

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

5.1 Caixa e equivalente de caixa

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

5.2 Empréstimos e financiamentos

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

5.3 Instrumentos financeiros derivativos – "Valor justo contra resultado"

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

5.4 Contrato de Swap - "Valor justo contra resultado"

São contratados com o objetivo principal de trocar o indexador de dívidas em moeda estrangeira para o Real.

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 dezembro de 2010, o portfólio de derivativos pode ser resumido conforme tabela a seguir:

Fluxo	Valor principal (\$ Mil)		Vencimento	Índice	Taxa média		Valor justo		Perda/Ganho realizados		Perdas/Ganhos não realizados	
	31/12/2009	31/12/2010					31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....	-	USD 31.091	24/01/2011	USD	1,93%	52.000	-	(3.108)	-	(108)	-	-
Passivo.....	-	R\$ 55.000	24/01/2011	CDI	113,00%	(57.759)	-	(2.759)	-	-	-	-
Líquido.....						(5.759)	-	(5.867)	-	(108)	-	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....	-	USD 31.091	25/07/2011	USD	2,90%	52.455	-	(2.940)	-	(395)	-	-
Passivo.....	-	R\$ 55.000	25/07/2011	CDI	113,00%	(57.759)	-	(2.759)	-	-	-	-
Líquido.....						(5.304)	-	(5.699)	-	(395)	-	-
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....	-	USD 17.000	18/09/2012	USD	4,04%	28.618	-	(1.050)	-	(627)	-	-
Passivo.....	-	R\$ 29.041	18/09/2012	CDI	118,40%	(29.938)	-	(897)	-	-	-	-
Líquido.....						(1.320)	-	(1.947)	-	(627)	-	-
Total.....						(12.383)	-	(13.513)	-	(1.130)	-	-

5.5 Analise 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 se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2011.

Risco	Instrumento/operação	Descrição	Cenário provável (I) (*)		
			Efeito	Cenário II	Cenário III
Cambial	Hedge				
	Swap – instrumento de hedge– ponta ativa	Valorização de 20%	27.808	34.760	41.712
	Objeto de hedge - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(27.808)	(34.760)	(41.712)
		Efeito líquido – hedge	–	–	–
De taxa de juros	Empréstimos – CDI	Aumento de 100 pontos–base (bps)	3.754	4.693	5.631
	Swap – instrumento de hedge– ponta passiva		1.333	1.666	2.000
	Empréstimos – TR		234	292	350
		Efeito total líquido	5.321/(5.321)	6.651/(6.651)	7.981/(7.981)
De índices de preço (IPCA,IGP–M, INCC)	Contas a Receber	Queda de 1%	(9.736)	(12.170)	(14.604)
	Contas a pagar– Terrenos		1.250	1.562	1.875
	Empréstimos		281	351	421
			8.205/(8.205)	10.257/(10.257)	12.308/(12.308)

6. Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Caixa e equivalentes a caixa						
Caixas e bancos	7.357	1.417	4.429	17.992	6.494	8.132
Equivalentes de caixa						
Fundos de investimentos	–	6	16	–	1.032	1.689
Operações comprometidas	–	–	–	–	–	246
Certificados de depósitos bancários - CDBs	41.209	–	–	51.582	8.537	1.690
Operações comprometidas	49.199	–	–	49.199	–	–
Total	97.765	1.423	4.445	118.773	16.063	11.757

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 comprometidas 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). Os fundos são administrados, principalmente, pelos Bancos Itaú, HSBC e Unibanco.

7. Aplicações financeiras

Tipo de operação	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Aplicações financeiras						
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	29.742	–	–	29.742	–	–
Não circulante	25.497	–	–	25.497	–	–
Ativo circulante	4.245	–	–	4.245	–	–

Aplicação financeira corresponde ao certificado de recebíveis imobiliários (CRI) lastreado nos recebíveis do BSC Shopping Center S.A., com pagamento mensal, prazo de 10 anos, com atualização monetária mensal pela variação acumulada do índice nacional de preços ao consumidor amplo - IPCA, e remunerado a uma taxa anual de juros de 9,7371%, conforme Nota 9 (a).

8. Contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Empreendimentos concluídos	139.279	25.703	33.309	208.299	100.953	97.852
Empreendimentos em construção	212.782	55.963	–	747.258	331.990	84.847
(-) Rendas a apropriar	(121.154)	(32.136)	–	(374.857)	(225.758)	(42.874)
	91.628	23.827	–	372.400	106.232	41.973
Prestação de serviços	230.907	49.530	33.309	580.699	207.185	139.825
Provisão para créditos de realização duvidosa	382	–	–	437	–	–
	(1.536)	(1.443)	(2.022)	(2.254)	(1.963)	(2.410)
	229.753	48.087	31.287	578.882	205.222	137.415
	(110.850)	(34.937)	(24.027)	(230.070)	(72.661)	(68.167)
Ativo circulante	118.903	13.150	7.260	348.812	132.561	69.248

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

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

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. O saldo das contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos, de acordo com a Nota 2.22. 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 dezembro de 2010 e 2009 os saldos de ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	1/9/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/9/2009
Vencidos	19.363	14.407	12.637	59.465	47.357	53.604
A vencer:						
Até 30 dias.....	61.026	1.052	689	102.635	4.641	2.658
31 a 60 dias.....	26.811	2.014	1.325	45.947	7.506	3.592
61 a 90 dias.....	21.596	415	237	41.615	2.380	1.067
91 a 120 dias.....	4.072	913	1.193	64.860	4.949	2.577
121 a 360 dias.....	71.896	11.092	3.816	174.490	119.920	65.664
TOTAL.....	185.401	15.487	7.260	429.547	139.396	75.559
Prestação de serviços	382	—	—	437	—	—
(-) Rendas a apropriar	(66.880)	(2.337)	—	(81.172)	(6.835)	(6.311)
Ativo circulante	118.903	13.150	7.260	348.812	132.561	69.244



11. Investimentos

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

31/12/2009						
	Quotas	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida do exercício	Lucro líquido / (Prejuízo) Efeito no resultado
Alfa Port.....	99,99%	44.659	33.429	11.230	20.857	5.580
CNR.....	99,99%	50.967	31.336	19.631	15.260	1.263
Costa Bella.....	99,99%	17.109	30.088	(12.979)	12.950	(3.864)
MNR 1.....	99,99%	4	-	4	-	(210)
MNR 2.....	99,99%	48	33	15	-	(2.398)
MNR 3.....	99,99%	29.254	11.510	17.744	16.013	(8.359)
MNR 4.....	99,99%	5	-	5	-	(1.240)
MNR 5.....	99,99%	51	34	17	-	(2.488)
MNR 6.....	99,99%	16.186	4.542	11.644	-	(156)
MNR 7.....	99,99%	4.235	411	3.824	4.850	8
JFE 1.....	70,00%	11.100	10.002	1.098	-	(34)
JFE 2.....	99,99%	25.070	4.840	20.230	100.987	19.551
JFE 3.....	99,99%	445	5	440	-	(145)
JFE 4.....	99,99%	1.822	62	1.760	-	(108)
JFE 5.....	99,99%	4.152	738	3.414	-	(174)
JFE 6.....	99,99%	23.813	4.362	19.451	21.081	7.254
JFE 7.....	99,99%	2.001	1.541	460	-	(3)
JFE 8.....	99,99%	5.514	4.861	653	-	(10)
JFE 9.....	99,99%	12.712	9.231	3.481	-	(2)
JFE 10.....	99,99%	12.337	9.063	3.274	-	(3)
JFE 11.....	99,99%	12.116	8.903	3.213	-	(2)
JFE 12.....	80,00%	5.130	4.096	1.034	-	(22)
JFE 13.....	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 14.....	99,99%	-	-	-	-	-
Shopinvest Empreend. e Participações.....	75,00%	865	280	585	-	(1.247)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários...	99,99%	46.184	4.997	41.187	12.918	2.019
JFE Participações.....	99,99%	6.586	4.047	2.539	1.661	233
Brasília Plaza S.A.....	50,00%	21.740	2.706	19.034	-	12.344
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários.....	40,00%	3.156	4.262	(1.105)	-	(1.615)
Bangu Shopping Center S.A.....	30,00%	-	-	-	-	10.547
Loydonta Participações S.A.....	50,00%	-	-	-	-	(162)
						24.378

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

b. Movimentação dos investimentos

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

A movimentação de baixa R\$ 11.882 foi devido ao desinvestimento feito pela Companhia na controlada MNR6 (Nota 9(c)).

A movimentação de R\$ 23.620 na controlada Brasília Plaza, foi devida a cisão da empresa, sendo a parte cindida incorporada na controlada na JFE 31.

2008								2009	
Investimentos	Saldos em 01 de Janeiro de 2009	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Reserva de ágio	Aquisições/ Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2009	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port.....	29.230	-	-	-	-	(23.580)	5.580	11.230	-
CNR.....	6.614	-	11.754	-	-	-	1.263	19.631	-
Costa Bella.....	-	(13.239)	4.124	-	-	-	(3.864)	-	(12.979)
MNR 1.....	-	(526)	740	-	-	-	(210)	4	-
MNR 2.....	1.772	-	641	-	-	-	(2.398)	15	-
MNR 3.....	5.746	-	20.357	-	-	-	(8.359)	17.744	-
MNR 4.....	914	-	331	-	-	-	(1.240)	5	-
MNR 5.....	1.861	-	644	-	-	-	(2.488)	17	-
MNR 6.....	5.939	-	5.861	-	-	-	(156)	11.644	-
MNR 7.....	349	-	3.467	-	-	-	8	3.824	-
JFE 1.....	574	-	548	-	-	-	(24)	1.098	-
JFE 2.....	-	-	679	-	-	-	19.551	20.230	-
JFE 3.....	-	-	585	-	-	-	(145)	440	-
JFE 4.....	-	-	1.868	-	-	-	(108)	1.760	-
JFE 5.....	-	-	3.588	-	-	-	(174)	3.414	-
JFE 6.....	-	-	12.197	-	-	-	7.254	19.451	-
JFE 7.....	-	-	463	-	-	-	(3)	460	-
JFE 8.....	-	-	663	-	-	-	(10)	653	-
JFE 9.....	-	-	3.481	-	-	-	(2)	3.481	-
JFE 10.....	-	-	3.277	-	-	-	(3)	3.274	-
JFE 11.....	-	-	3.215	-	-	-	(2)	3.213	-
JFE 12.....	-	-	1.051	-	-	-	(18)	1.033	-
Shopinvest Empreend. e Participações.....	-	(4)	1.524	-	-	-	(935)	585	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários.....	-	-	16.315	-	22.851	-	2.019	41.187	-
JFE Participações.....	2.167	-	139	-	-	-	233	2.539	-
Brasília Plaza S.A.....	13.833	-	573	-	-	(1.544)	6.172	19.034	-
Loydonta Participações S.A.....	4.435	-	22	-	(4.376)	-	(81)	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários.....	-	(459)	-	-	-	-	(646)	-	(1.105)
Bangu Shopping Center S.A.....	20.376	-	12.816	-	(35.906)	(450)	3.164	-	-
Outros.....	176	-	-	-	-	-	-	176	-
	93.986	(14.228)	110.923	-	(17.431)	(25.574)	24.378	186.142	(14.084)

12. Imobilizado e Intangível

(a) Imobilizado

O ativo imobilizado é composto, principalmente, dos bens utilizados nas instalações da Companhia (móveis, utensílios e computadores, dentre outros). Está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido da depreciação. O saldo em 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 3.202 na controladora (custo de R\$ 5.596 e depreciação acumulada de R\$ 2.394) e no consolidado R\$ 12.575 (custo de R\$ 14.956 e depreciação acumulada de R\$ 2.381), em 31 de dezembro de 2009 o saldo na controladora era de R\$ 3.433 (custo de R\$ 8.454 e depreciação acumulada de R\$ 5.021) e no consolidado de R\$ 5.998 (custo de R\$ 12.086 e depreciação acumulada de R\$ 6.088).

(b) Intangível

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

Controladora						Consolidado
--------------	--	--	--	--	--	-------------



14. Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

	Ativo			Passivo			Controladora	
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	Despesa financeira	Receita financeira
Sociedades controladas								
Alfa Port Empreendimentos	–	–	2.927	4.234	–	–	122	–
CNR Empreendimento	12.733	16.039	20.962	–	–	–	–	843
Costabella Empreendimentos	29.062	28.548	31.554	–	–	–	–	1.648
Igaruana Participações.....	–	–	–	16.854	15.914	15.699	940	–
MNR 1 Empreendimentos	–	–	698	–	–	–	–	–
MNR 2 Empreendimentos	–	–	592	–	–	–	–	–
MNR 3 Empreendimentos	–	–	1.208	–	–	–	–	–
MNR 4 Empreendimentos	–	–	298	–	–	–	–	–
MNR 5 Empreendimentos	–	–	593	–	–	–	–	–
MNR 6 Empreendimentos	–	3.474	–	–	–	–	–	–
MNR 7 Empreendimentos	–	–	22	409	–	–	10	–
JFE 2 Empreendimentos	–	–	–	23.226	8.229	–	998	–
JFE 4 Empreendimentos	–	–	–	602	–	–	16	–
JFE 6 Empreendimentos	–	–	–	3.362	–	–	82	–
JFE 7 Empreendimentos	–	–	–	4.311	–	–	27	–
JFE 8 Empreendimentos	–	–	–	4.260	–	–	79	–
JFE12 Empreendimentos	–	–	–	748	–	–	20	–
JFE 31 Empreendimentos	–	–	–	3.198	–	–	–	–
JFE Participações.....	–	–	–	–	130	130	–	–
Macaé Realty Empreendimentos	6.548	4.196	2.476	–	–	–	–	1.041
Shopinvest Planet Comercialização	–	–	–	82	–	–	6	–
	48.343	48.783	64.804	61.286	24.273	15.829	2.300	3.532

Demais partes relacionadas

Aria Partners.....	9.827	6.294	3.713	–	–	–	–	1.561
Gelub	2.916	383	149	–	–	–	–	–
Petran	714	257	–	–	–	–	–	–
* Paul Frederick Duval	7.257	1.950	1.700	–	–	–	–	–
* George Henrique Moreira Belham	7.257	1.950	1.700	–	–	–	–	–
Cury Construtoras e Incorporadora S/A.....	26	–	–	–	–	–	–	–
Contorno Empreend. Imob. Ltda.....	–	–	–	–	–	–	–	–
LBL Valor	82	–	–	–	–	–	–	–
Incorporadora Pinheiro Pereira.....	724	–	–	–	–	–	–	–
	28.803	10.834	7.262	–	–	–	–	1.561
	77.146	59.617	72.066	61.286	24.273	15.829	2.300	5.093

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

(b) Remuneração dos administradores

	31/12/2010	31/12/2009
Honorários.....	3.117	2.794
	3.117	2.794

(c) Benefícios pós emprego

A Companhia mantém planos de previdência privada de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência e totalizaram R\$ 123, em 31 de dezembro de 2010. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

(d) Programa de participação nos lucros e resultados – PLR

A Companhia possui programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil. Em 31 de dezembro de 2010 a Companhia registrou uma despesa na rubrica de “Participação de funcionários”, no montante de R\$ 11.627, sendo uma provisão de R\$ 7.591 e R\$ 4.036 tendo sido pago a título de adiantamento. O valor pago tem como base os indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

15. Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009	31/12/2010	31/12/2009	1/1/2009
Contas a pagar em moeda corrente.....	13.350	7.042	20.024	114.971	73.190	78.904
Não circulante	(4.325)	(3.644)	(4.509)	(66.655)	(28.664)	(63.389)
Passivo circulante.....	9.025	3.398	15.515	48.316	44.526	15.515
Valores a pagar por ano de vencimento:						

Ano	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
2009.....	–	–	–	–	–	15.515
2010.....	–	3.398	–	–	3.398	–
2011.....	–	–	9.025	–	–	–
2012.....	–	–	4.325	–	–	–
2013.....	–	–	–	3.644	–	4.509
2014 em diante.....	–	–	–	–	–	–
	13.350	7.042	20.024	48.316	44.526	15.515

Ano	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
2009.....	–	–	–	–	–	15.515
2010.....	–	44.526	7.692	–	44.526	7.692
2011.....	–	–	–	48.316	14.457	19.968
2012.....	–	–	–	27.303	7.504	31.220
2013.....	–	–	–	14.352	6.703	4.509
2014 em diante.....	–	–	–	25.000	–	–
	114.971	73.190	78.904	114.971	73.190	78.904

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

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 NBCT 10.5. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes. Vide Nota 2.22. Em 2009, a controlada Alfaport vendeu o empreendimento Alfa Business e o cliente pagou à vista. O saldo de R\$ 9.633 em 2009, foi completamente apropriado ao resultado pela entrega do empreendimento.

17. Tributos a pagar

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário Nota 2.3(c), em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

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

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

(a) Impostos com recolhimento diferido

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

Passivo	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Receitas reconhecidas pela evolução 27 e não realizadas financeiramente	226.320	49.530	500.167	207.185	226.320	49.530
Pis.....	1.597	383	3.224	1.421	1.597	383
Cofins	7.359	1.765	14.864	6.548	7.359	1.765
IR	7.887	5.608	12.975	9.084	7.887	5.608
CSLL	2.880	2.018	5.570	3.790	2.880	2.018
RET	–	–	2.207	696	–	–
	19.723	9.774	38.840	21.539	19.723	9.774

Resultado		31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Imposto de renda diferido	(1.157)	4.637	1.010	4.743	(1.157)
Contribuição social diferido	(386)	1.669	756	1.707	(386)
	(1.543)	6.306	1.766	6.450	(1.543)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.19.

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

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	94.750	80.419	101.942	84.698	94.750	80.419
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social.....	34%	34%	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação.....	32.216	27.342	34.660	28.797	32.216	27.342
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva						
(-) Resultado de participações societárias	(25.573)	(8.289)	(879)	(1.048)	(25.573)	(8.289)
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	(2.287)	(8.064)	(2.287)	–	(2.287)	(8.064)
(-) 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	(1.498)	–	(20.095)	(42.714)	(1.498)	–
Imposto de renda e contribuição social no período.....	2.858	10.989	11.399	(14.965)	2.858	10.989
Parcela corrente	(4.401)	(4.683)	(11.062)	(8.515)	(4.401)	(4.683)
Parcela diferida	1.543	(6.306)	(1.766)	(6.450)	1.543	(6.306)
	(2.858)	(10.989)	(12.828)	(14.965)	(2.858)	(10.989)

Em 31 de dezembro de 2010, o saldo de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da Companhia totalizaram R\$ 81.110 (2009 – R\$ 63.889) e do consolidado R\$92.763 (2009 – R\$ 93.702).

(c) REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, 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 irretirável 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 ocorrerá no ano de 2010. Em 30 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a adesão ao refinanciamento, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Na data da opção ao programa o montante atualizado da dívida era de R\$ 4.396. O saldo em 31 de dezembro de 2010 é de R\$ 3.648, sendo, R\$ 748 no Passivo Circulante, e R\$ 2.900 no Passivo Não Circulante.

18. Provisão para contingência

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Cíveis.....	505	495	2.385	1.344	1.021	3.826
Trabalhistas	1.806	749	959	1.806	749	959
Outras.....	–	–	16	–	–	217
	2.311	1.244	3.360	3.150	1.770	5.002
Depósitos judiciais.....	699	1.184	1.594	2.678	1.990	2.305

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

Conforme avaliações da administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa passível da Companhia e de suas controladas totalizam R\$ 13.708 (2009 – R\$ 9.926) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no pólo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 3.982 (2009 – R\$ 4.459), 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 depositou judicialmente valores para fazer face as contingências trabalhistas e cíveis.

19. Provisão para garantia de obra

Com base em estudos técnicos e históricos de reparos e consertos nos imóveis construídos pela Companhia e suas controladas, a administração constituiu, em 31 de dezembro de 2010, provisão para garantia de obras entregues no montante de R\$ 2.530 (2009 – R\$ 2.422).

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.

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:

	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Riscos			
Engenharia	686.759	195.182	57.100
Responsabilidade civil	19.278	7.200	500
Incêndio e empresarial	3.700	4.665	4.462
Prestamista.....	2.000	2.200	368
	711.737	209.247	62.430

21. Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, o capital social era de R\$ 274.682, dividido em 100.000.000 de ações, todas ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, correspondendo, a cada ação, um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

(b) Reserva legal

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

(c) Destinação dos lucros

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

• 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

• O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros.

(d) Retenção de lucros

O Conselho de Administração da Companhia proporá à Assembléia Geral dos Acionistas a aprovação da destinação do saldo de lucros acumulados, no montante de R\$ 35.926, para retenção de lucros para cumprimento do seu plano de negócios.

(e) Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações financeiras da Companhia, foi calculada nos termos do estatuto e da referida lei, assim demonstrada:

	Controladora	
	2010	2009
Lucro líquido do exercício	91.892	69.430
Constituição da reserva legal (Artigo 93 da Lei nº 6.404)	(2.911)	—
Lucro líquido após apropriação da reserva legal.....	88.981	69.430
Compensação de prejuízos fiscais	(33.678)	—
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(13.826)	—
Quantidade de ações em 31 de dezembro	100.000	100.000
Dividendo por ação - em milhares de reais	0,138260	—



As Debêntures terão prazo de vigência de 4 (quatro) anos, contados a partir da data de emissão, sendo remuneradas com base na variação da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros ("Taxa DI"), com parâmetro de variação acumulada de 116,50% (cento e dezesseis inteiros e cinquenta centésimos por cento) da Taxa DI, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>). Os juros remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture, desde a data de emissão até a data de vencimento. As Debêntures serão amortizadas anualmente, em 3 (três) parcelas sendo as duas primeiras de 33,33% (trinta e três inteiros e trinta e três centésimos por cento) cada e a última de 33,34%, (trinta e três inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) a partir do 2º (segundo) ano, a contar da data de emissão.

Os recursos obtidos com a Emissão serão utilizados para o alongamento do perfil de dívidas, mediante a liquidação e/ou amortização de operações de financiamento de curto prazo celebradas pela Companhia.

31. Adoção do IFRS e dos CPCs pela primeira vez

31.1. Base de transição

As demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações financeiras consolidadas anuais em conformidade com os CPCs e os IFRSs. A Companhia aplicou os CPCs 37 e 43 e o IFRS 1 na preparação destas demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais da Controladora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras demonstrações individuais anuais em conformidade com os CPCs. A Companhia aplicou os CPCs 37 e 43 na preparação destas demonstrações financeiras individuais. A data de transição é 1º de janeiro de 2009. A administração preparou os balanços patrimoniais de abertura segundo os CPCs e o IFRS nessa data.

Na preparação dessas demonstrações financeiras, a Companhia aplicou as exceções obrigatórias relevantes e certas isenções opcionais em relação à aplicação completa retrospectiva.

31.2. Isenções da aplicação retrospectiva completa - escolhidas pela Companhia

A Companhia optou por aplicar as seguintes isenções com relação à aplicação retrospectiva:

(i) Isenção de combinação de negócios

A Companhia aplicou a isenção de combinação de negócios descrita no IFRS 1 e no CPC 37 e, assim sendo, não reapresentou as combinações de negócios que ocorreram antes de 1º de janeiro de 2009, data de transição.

31.3. Exceções da aplicação retrospectiva seguidas pela Companhia

A Companhia aplicou as seguintes exceções obrigatórias na aplicação retrospectiva.

(a) Participação de não controladores

A administração passou a classificar a participação de não controladores como componente do patrimônio líquido a partir de 1º de janeiro de 2009.

(b) Exceção das estimativas

As estimativas utilizadas na preparação destas demonstrações financeiras em 1º de janeiro de 2009 e em 31 de dezembro de 2009 são consistentes com as estimativas feitas nas mesmas datas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil anteriormente ("BR GAAP antigo").

As outras exceções obrigatórias não se aplicaram, pois não houve diferenças significativas com relação ao BR GAAP antigo nessas áreas:

- Reversão de ativos e passivos financeiros.

- Exceção da contabilização de hedge.

31.4. Conciliação entre BR GAAP antigo e IFRS/CPCs

Não ocorreram ajustes relevantes nos balanços patrimoniais e na demonstração do resultado consolidado do exercício social findo em 31 de dezembro de 2009 (demonstrações financeiras comparativas) com a adoção do IFRS/CPCs. A seguir mencionamos as principais modificações:

(a) Consolidação

Para fins de consolidação, as sociedades com controle comum permanecem sendo consolidadas proporcionalmente e a participação de não controladores nas sociedades consolidadas integralmente foram reclassificadas para o patrimônio líquido.

(b) Deságio

Quando o valor pago numa aquisição for menor que o valor contábil dos ativos e passivos líquidos adquiridos de acordo com o BR GAAP antigo, a Companhia devia contabilizar este valor como deságio (saldo negativo) no balanço patrimonial e amortizá-lo pelo prazo considerando seu fundamento. De acordo com os CPCs e o IFRS, a diferença entre o montante pago e o valor justo dos ativos e passivos líquidos adquiridos deve ser reconhecida nas contas de resultado. O valor do deságio foi de R\$ 4.872 em 31 de dezembro de 2009.

(c) Ajuste nas demonstrações financeiras individuais da controladora

A Companhia incorre em encargos financeiros nas operações de empréstimos, cujos recursos são, entre outros, aplicados na aquisição e em empreendimentos em construção das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital. Em decorrência, por ocasião da preparação das demonstrações financeiras consolidadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2009, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de empréstimos foi apropriada ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado, como a seguir apresentado:

	31 de dezembro de 2009			1 de janeiro de 2009		
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido		Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	
Saldos originalmente apresentados da controladora	65.844	237.955	(5.240)	172.111		
Custos dos empréstimos alocados aos estoques	561	561	–	–	–	–
Deságio na aquisição de investimentos	4.872	4.872	–	–	–	–
Impostos diferidos	(1.847)	(1.847)	–	–	–	–
	<u>3.586</u>	<u>3.586</u>	–	–	–	–
	69.430	241.541	(5.240)	172.111		
	(9.061)	–	–	–	9.061	–
	<u>(1.847)</u>	<u>(1.847)</u>	–	–	–	–
Correção de erro (a)	–	–	–	–	–	–
Saldo em 31/12, controladora e consolidado, reapresentado	–	–	–	–	–	–

(a) Registro de ativo em subsidiária no exterior de competência de anos anteriores que teve suas atividades encerradas em 2009.

Essa diferença entre as demonstrações financeiras consolidadas e individuais deixou de ser apresentada nas demonstrações financeiras comparativas da sociedade controladora.

31.5. Representação das informações trimestrais

Conforme requerido pelo Art.2º, - a, da Deliberação CVM nº 656/2011, as companhias abertas que, até a data da apresentação das demonstrações financeiras do exercício social iniciado a partir de primeiro de janeiro de 2010, não tiverem reapresentado as suas ITR's de 2010, deverão incluir nessas demonstrações anuais uma nota explicativa evidenciando, para cada trimestre de 2010 e 2009, os efeitos no resultado e no patrimônio líquido decorrentes da plena adoção das normas vigentes a partir de 2010.

Conciliação do patrimônio Líquido

Controladora	2010			2009		
	1T10	2T10	3T10	1T09	2T09	3T09
Patrimônio Líquido de acordo com as práticas contábeis (BRGAAP) anteriores	246.963	316.895	302.497	168.989	171.179	170.311
Efeito da transição:						
Custos dos empréstimos alocados aos estoques	957	264	295	151	248	340
Deságio na aquisição de investimentos	4.872	4.872	4.872	–	–	4.872
Impostos diferidos	(1.847)	(1.847)	(1.847)	–	–	(1.847)
Equivalência patrimonial	1.034	1.957	3.138	–	–	(1.847)
Patrimônio Líquido de acordo com os CPC's e IFRS	<u>251.979</u>	<u>322.141</u>	<u>308.955</u>	<u>169.140</u>	<u>171.427</u>	<u>171.829</u>
			2010			2009
	1T10	2T10	3T10	1T09	2T09	3T09

Consolidado						
Patrimônio líquido de acordo com as práticas contábeis (BRGAAP) anteriores	246.963	316.895	302.497	168.989	171.179	170.311
Efeito da transição:						
Custos dos empréstimos alocados aos estoques	1.991	2.221	3.433	151	248	340
Deságio na aquisição de investimentos	4.872	4.872	4.872	–	–	4.872
Impostos diferidos	(1.847)	(1.847)	(1.847)	–	–	(1.847)
Equivalência patrimonial	1.034	1.957	3.138	–	–	(1.847)
Patrimônio Líquido de acordo com os CPC's e IFRS	<u>251.979</u>	<u>322.141</u>	<u>308.955</u>	<u>169.140</u>	<u>171.427</u>	<u>173.676</u>

Conciliação do resultado

Controladora	2010			2009		
	1T10	2T10	3T10	1T09	2T09	3T09
Resultado do exercício de acordo com as práticas contábeis (BRGAAP) anteriores	9.008	78.940	64.542	(3.122)	(930)	(1.798)
Efeito da transição:						
Custos dos empréstimos alocados aos estoques	957	264	295	151	248	340
Deságio na aquisição de investimentos	4.872	4.872	4.872	–	–	4.872
Impostos diferidos	(1.847)	(1.847)	(1.847)	–	–	(1.847)
Equivalência patrimonial	1.034	1.957	3.138	–	–	(1.847)
Resultado do exercício de acordo com os CPC's e IFRS	<u>14.024</u>	<u>84.186</u>	<u>71.000</u>	<u>(2.971)</u>	<u>(682)</u>	<u>(280)</u>

Consolidado						
Resultado do exercício de acordo com as práticas contábeis (BRGAAP) anteriores	9.008	78.940	64.542	(3.122)	(930)	(1.798)
Efeito da transição:						
Custos dos empréstimos alocados aos estoques	1.991	2.221	3.433	151	248	340
Deságio na aquisição de investimentos	4.872	4.872	4.872	–	–	4.872
Impostos diferidos	(1.847)	(1.847)	(1.847)	–	–	(1.847)
Equivalência patrimonial	1.034	1.957	3.138	–	–	(1.847)
Resultado do exercício de acordo com os CPC's e IFRS	<u>14.024</u>	<u>84.186</u>	<u>71.000</u>	<u>(2.971)</u>	<u>(682)</u>	<u>1.567</u>

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

ANTÔNIO JOSÉ DE ALMEIDA CARNEIRO
FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA
FERNANDO PERRONE
LUIZ SERAFIM SPÍNOLA SANTOS
JOÃO DIONÍSIO FILGUEIRA BARRETO AMOÊDO

SUPERINTENDENTE:

FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA

DIRETORES:

FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA
LUIZ HENRIQUE DE OLIVEIRA RIMES
ROBERTO ALEXANDRE DE A. A. Q. CORREA
WAGNER TADEU PEREIRA LOFARE
JULIA PEREIRA NOBREGA

CONTADORA:

MARIA AUGUSTA NOGUEIRA RAMOS
CRC:RJ 045196/O-6
CPF: 619.781.407-20

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas

João Fortes Engenharia S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da João Fortes Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a 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), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da João Fortes Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas 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).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da João Fortes Engenharia S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com

1.6. Conciliação entre BR GAAP antigo e IFRS/CPCs

A Companhia preparou o seu balanço de abertura na data de transição em 1º de janeiro de 2009, entretanto não foram identificados impactos nas demonstrações financeiras da controladora e no consolidado decorrentes de aplicação dos CPCs/IFRS.

Ativo	Controladora				Consolidado			
	efeito			De acordo com IFRS	efeito			De acordo com IFRS
	01 de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2009	total da mudança para IFRS		01 de janeiro de 2009	31 de dezembro de 2009	total da mudança	
	2009	de 2009	para IFRS		2009	de 2009	para IFRS	
Circulante								
Caixa e equivalentes de caixa	4.445	1.423	–	1.423	11.757	16.063	–	16.063
Contas a receber	7.260	13.150	–	13.150	69.248	132.561	–	132.561
Contas a receber - alienação de investimento	–	4.340	–	4.340	–	4.340	–	4.340
Imóveis a comercializar	73.256	102.526	561	103.087	103.118	227.965	561	228.526
Impostos e contribuições a compensar	3.121	2.394	–	2.394	6.343	5.900	–	5.900
Outros ativos	<u>385</u>	<u>975</u>	–	<u>975</u>	<u>975</u>	<u>4.145</u>	–	<u>4.145</u>
	<u>88.467</u>	<u>124.808</u>	<u>561</u>	<u>125.369</u>	<u>191.441</u>	<u>390.974</u>	<u>561</u>	<u>391.535</u>
Não circulante								
Realizável a longo prazo								
Contas a receber	24.027	34.937	–	34.937	68.167	72.661	–	72.661
Contas a receber - alienação de investimento	1.543	80.960	–	80.960	1.543	80.960	–	80.960
Imóveis a comercializar	49.080	16.142	–	16.142	144.155	31.711	–	31.711
Partes relacionadas	72.066	59.617	–	59.617	7.262	10.834	–	10.834
Depósitos judiciais	1.594	1.184	–	1.184	2.305	1.990	–	1.990
Outros ativos	<u>1.481</u>	<u>11.701</u>	–	<u>11.701</u>	<u>2.490</u>	<u>15.841</u>	–	<u>15.841</u>
	<u>149.791</u>	<u>204.541</u>	–	<u>204.541</u>	<u>225.922</u>	<u>213.997</u>	–	<u>213.997</u>
Investimentos (Nota 7)	93.986	186.142	–	186.142	20.552	176	–	176
Intangível	314	531	–	531	3.525	3.742	–	3.742
Imobilizado	<u>2.414</u>	<u>3.433</u>	–	<u>3.433</u>	<u>3.739</u>	<u>5.998</u>	–	<u>5.998</u>
	<u>96.714</u>	<u>190.106</u>	–	<u>190.106</u>	<u>27.816</u>	<u>9.916</u>	–	<u>9.916</u>
	<u>246.505</u>	<u>394.647</u>	–	<u>394.647</u>	<u>253.738</u>	<u>223.913</u>	–	<u>223.913</u>
Total do ativo	<u>334.972</u>	<u>519.455</u>	<u>561</u>	<u>520.016</u>	<u>445.179</u>	<u>614.887</u>	<u>561</u>	<u>615.448</u>

	Controladora				Consolidado			
	efeito			De acordo com IFRS	efeito			De acordo com IFRS
	01 de	31 de	total da		01 de	31 de	total da	
	janeiro de	dezembro de	mudança para IFRS		janeiro de	dezembro de	mudança para IFRS	
Passivo e patrimônio líquido	2009	de 2009			2009	de 2009		
Circulante								
Empréstimos e financiamentos	46.180	111.876	–	111.876	58.277	120.026	–	120.026
Fornecedores	1.657	3.262	–	3.262	3.040	8.102	–	8.102
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17.567	3.398	–	3.398	17.567	44.526	–	44.526
Adiantamento de clientes	–	–	–	–	–	9.633	–	9.633
Salários e encargos sociais	2.187	2.523	–	2.523	2.763	2.980	–	2.980
Tributos a pagar	24.427	7.411	–	7.411	35.412	11.698	–	11.698
Partes relacionadas	15.829	24.273	–	24.273	–	–	–	–
Provisão para garantia de obras	–	895	–	895	–	895	–	895
Programa de Recuperação Fiscal	–	1.272	–	1.272	–	1.272	–	1.272
Outros passivos	1.788	2.140	–	2.140	2.711	5.427	–	5.427
	109.635	157.050	–	157.050	119.770	204.559	–	204.559