

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	9
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	41
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	86
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	177.770.363
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>177.770.363</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.740.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.740.000</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	2.604.310	2.096.525
1.01	Ativo Circulante	738.055	684.479
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	82.692	101.853
1.01.02	Aplicações Financeiras	35.495	60.226
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	35.495	60.226
1.01.02.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	7.070	5.027
1.01.02.01.04	Títulos Avaliados a Valor Justo	28.425	55.199
1.01.03	Contas a Receber	198.405	258.725
1.01.03.01	Clientes	196.711	217.436
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.694	41.289
1.01.04	Estoques	380.706	218.819
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.307	12.510
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.307	12.510
1.01.06.01.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.307	12.510
1.01.07	Despesas Antecipadas	9.054	7.209
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	24.396	25.137
1.01.08.03	Outros	24.396	25.137
1.02	Ativo Não Circulante	1.866.255	1.412.046
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	655.487	419.568
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	21.124	5.145
1.02.01.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	0	5.145
1.02.01.01.04	Títulos a Valor Justo	21.124	0
1.02.01.03	Contas a Receber	126.038	77.145
1.02.01.03.01	Clientes	121.213	70.843
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.825	6.302
1.02.01.04	Estoques	2.622	4.718
1.02.01.06	Tributos Diferidos	103.449	81.584
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	103.449	81.584
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	397.716	241.889
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	270.871	141.907
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	126.845	99.982
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	4.538	9.087
1.02.01.09.03	Outros Ativos	4.538	9.087
1.02.02	Investimentos	1.202.950	988.550
1.02.02.01	Participações Societárias	1.202.950	988.550
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.202.950	988.550
1.02.03	Imobilizado	5.700	2.110
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.700	2.110
1.02.04	Intangível	2.118	1.818
1.02.04.01	Intangíveis	2.118	1.818
1.02.04.01.02	Softwares	2.118	1.818

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	2.604.310	2.096.525
2.01	Passivo Circulante	766.457	753.292
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.471	5.111
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.471	5.111
2.01.02	Fornecedores	6.828	6.249
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.828	6.249
2.01.03	Obrigações Fiscais	8.263	9.034
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	8.263	9.034
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.309	4.208
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	3.954	4.826
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	654.498	679.488
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	631.274	679.488
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	597.334	649.039
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	33.940	30.449
2.01.04.02	Debêntures	23.224	0
2.01.05	Outras Obrigações	86.546	52.210
2.01.05.02	Outros	86.546	52.210
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	515	8.720
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	61.175	15.307
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	6.885	14.624
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	17.971	13.559
2.01.06	Provisões	851	1.200
2.01.06.02	Outras Provisões	851	1.200
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	851	1.200
2.02	Passivo Não Circulante	965.412	710.283
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	417.155	279.069
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	301.630	279.069
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	301.630	248.620
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	30.449
2.02.01.02	Debêntures	115.525	0
2.02.02	Outras Obrigações	441.593	340.045
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	298.981	186.221
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	298.981	186.221
2.02.02.02	Outros	142.612	153.824
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	126.926	137.118
2.02.02.02.04	Adiantamento de Cliente	8.049	9.668
2.02.02.02.08	Outras Obrigações	5.907	5.241
2.02.02.02.09	Obrigações Fiscais	1.730	1.797
2.02.03	Tributos Diferidos	74.754	63.504
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	74.754	63.504
2.02.03.01.01	Outras Obrigações Federais	13.297	12.144
2.02.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	61.457	51.360
2.02.04	Provisões	31.910	27.665
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.465	3.080
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	515	1.094
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.950	1.986

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2.02.04.02	Outras Provisões	28.445	24.585
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.719	1.266
2.02.04.02.04	Provisão para Passivo a Descoberto	26.726	23.319
2.03	Patrimônio Líquido	872.441	632.950
2.03.01	Capital Social Realizado	840.888	509.669
2.03.02	Reservas de Capital	1.531	1.531
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.058	-12.058
2.03.02.07	Instrumentos Patrimoniais a Emitir	13.589	13.589
2.03.04	Reservas de Lucros	7.984	121.750
2.03.04.01	Reserva Legal	7.984	7.984
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	110.509
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	3.257
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	22.038	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	76.332	202.891	49.336	117.158
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-66.103	-168.088	-49.534	-104.107
3.03	Resultado Bruto	10.229	34.803	-198	13.051
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.881	-30.067	1.132	-20.349
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.444	-8.750	-2.804	-9.584
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.512	-50.602	-12.461	-47.260
3.04.02.01	Despesas administrativas diversas	-16.523	-48.152	-11.644	-38.147
3.04.02.02	Honorários da administração	-989	-2.450	-817	-9.113
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-21	7.611	60	312
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4	-321	-261	-819
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.100	21.995	16.598	37.002
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.652	4.736	934	-7.298
3.06	Resultado Financeiro	14.808	7.829	8.985	-15.542
3.06.01	Receitas Financeiras	14.810	31.160	14.937	24.499
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	-23.331	-5.952	-40.041
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.156	12.565	9.919	-22.840
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	5.091	9.473	-627	-1.069
3.08.01	Corrente	-684	-2.293	-146	-415
3.08.02	Diferido	5.775	11.766	-481	-654
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	16.247	22.038	9.292	-23.909
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	16.247	22.038	9.292	-23.909
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,11283	0,15304	0,08153	0,22793
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,11283	0,15304	0,08153	0,22793

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	16.247	22.038	9.292	-23.909
4.03	Resultado Abrangente do Período	16.247	22.038	9.292	-23.909

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-148.315	-141.213
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	57.437	-41.729
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	12.565	-23.909
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	-21.995	-37.002
6.01.01.03	Juros e encargos financeiros não realizados	64.405	16.639
6.01.01.04	Impostos e contribuições diferidos	1.157	654
6.01.01.05	Depreciação e amortização	815	596
6.01.01.06	Provisão para contingências	490	1.293
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-141.993	-99.484
6.01.02.01	Clientes	-29.645	2.881
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-159.791	-10.336
6.01.02.03	Demais contas a receber	10.493	-108.419
6.01.02.04	Gastos com vendas a apropriar	-1.845	-1.259
6.01.02.05	Obrigações por compra de imóveis	35.676	-2.506
6.01.02.06	Impostos e contribuições	-878	-1.774
6.01.02.07	Contingências	3.406	-6.482
6.01.02.08	Fornecedores	579	2.158
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	-9.358	-5.474
6.01.02.10	Salários, encargos e provisões p/ bônus	4.360	2.729
6.01.02.11	Demais contas a pagar	5.010	28.998
6.01.03	Outros	-63.759	0
6.01.03.01	Juros pagos	-61.567	0
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-2.192	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-303.113	-131.694
6.02.01	Aquisição ativo imobilizado e diferido	-4.705	-1.045
6.02.02	Aumento dos investimentos	-195.023	-224.282
6.02.03	Parcela rec. na alienação de part. em invest.	41.072	5.361
6.02.04	Dividendos	160	88.272
6.02.05	Resgate de aplicação financeira	8.752	0
6.02.07	Empréstimos concedidos a controladas	-153.369	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	432.267	267.529
6.03.01	Transação de capital de sócio	0	227.500
6.03.02	Acréscimo empréstimos e financiamentos	492.748	282.471
6.03.03	Amortização empréstimos e financiamentos	-521.238	-242.442
6.03.04	Dividendos compl. pagos ao exercício anterior	-8.205	0
6.03.05	Debentures	138.749	0
6.03.06	Obtenção de empréstimos de controladas	112.760	0
6.03.07	Integralização de capital	217.453	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-19.161	-5.378
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	101.853	50.166
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	82.692	44.788

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	509.669	1.531	121.750	0	0	632.950
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	509.669	1.531	121.750	0	0	632.950
5.04	Transações de Capital com os Sócios	331.219	0	-113.766	0	0	217.453
5.04.01	Aumentos de Capital	331.219	0	-113.766	0	0	217.453
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.038	0	22.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.038	0	22.038
5.07	Saldos Finais	840.888	1.531	7.984	22.038	0	872.441

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	275.220	20.538	95.243	0	0	391.001
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.220	20.538	95.243	0	0	391.001
5.04	Transações de Capital com os Sócios	234.449	-6.949	0	0	0	227.500
5.04.01	Aumentos de Capital	234.449	-6.949	0	0	0	227.500
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-23.909	0	-23.909
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-23.909	0	-23.909
5.07	Saldos Finais	509.669	13.589	95.243	-23.909	0	594.592

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	219.135	124.292
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	211.524	123.980
7.01.02	Outras Receitas	7.611	312
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-176.304	-117.645
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-142.632	-88.555
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-32.861	-26.978
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-819
7.02.04	Outros	-811	-1.293
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.831	6.647
7.04	Retenções	-815	-596
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-815	-596
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.016	6.051
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.155	61.501
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.995	37.002
7.06.02	Receitas Financeiras	31.160	24.499
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	95.171	67.552
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	95.171	67.552
7.08.01	Pessoal	48.765	42.279
7.08.01.01	Remuneração Direta	46.315	33.166
7.08.01.04	Outros	2.450	9.113
7.08.01.04.01	Honorários da diretoria	2.450	9.113
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-840	7.891
7.08.02.01	Federais	-1.565	7.873
7.08.02.03	Municipais	725	18
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25.208	41.291
7.08.03.01	Juros	23.331	40.041
7.08.03.02	Aluguéis	1.877	1.250
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	22.038	-23.909
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	22.038	-23.909

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
1	Ativo Total	3.209.937	2.631.623
1.01	Ativo Circulante	2.038.437	1.667.043
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	131.373	138.552
1.01.02	Aplicações Financeiras	35.495	60.226
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	35.495	60.226
1.01.02.01.03	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	7.070	5.027
1.01.02.01.04	Títulos para Negociação a Valor Justo	28.425	55.199
1.01.03	Contas a Receber	815.165	819.385
1.01.03.01	Clientes	813.471	778.096
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.694	41.289
1.01.04	Estoques	924.755	551.015
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.097	15.449
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.097	15.449
1.01.07	Despesas Antecipadas	35.983	29.395
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	85.569	53.021
1.01.08.03	Outros	85.569	53.021
1.02	Ativo Não Circulante	1.171.500	964.580
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	764.785	640.132
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	21.624	5.645
1.02.01.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	500	500
1.02.01.01.04	Instrumentos Financeiros Derivativos Usados para Hedg	0	5.145
1.02.01.01.05	Títulos Avaliados a Valor Justo	21.124	0
1.02.01.03	Contas a Receber	255.060	152.772
1.02.01.03.01	Clientes	250.235	146.470
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	4.825	6.302
1.02.01.04	Estoques	234.356	280.613
1.02.01.06	Tributos Diferidos	103.449	81.584
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	103.449	81.584
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	144.625	113.333
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	144.625	113.333
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	5.671	6.185
1.02.01.09.03	Outros Ativos	5.671	6.185
1.02.02	Investimentos	365.044	279.837
1.02.02.01	Participações Societárias	28.637	27.796
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	28.637	27.796
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	336.407	252.041
1.02.03	Imobilizado	9.397	4.552
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	9.397	4.552
1.02.04	Intangível	32.274	40.059
1.02.04.01	Intangíveis	32.274	41.198
1.02.04.01.02	Softwares	2.274	3.109
1.02.04.01.03	Projetos	30.000	38.089
1.02.04.02	Goodwill	0	-1.139
1.02.04.02.01	Goodwill	0	-1.139

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2	Passivo Total	3.209.937	2.631.623
2.01	Passivo Circulante	1.137.457	1.021.238
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.308	6.721
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	11.308	6.721
2.01.02	Fornecedores	36.848	23.148
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	36.848	23.148
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.315	20.422
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.315	20.422
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.644	8.378
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	12.671	12.044
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	825.678	795.164
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	802.454	795.164
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	768.514	764.715
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	33.940	30.449
2.01.04.02	Debêntures	23.224	0
2.01.05	Outras Obrigações	240.457	174.583
2.01.05.02	Outros	240.457	174.583
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	1.399	9.299
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	116.517	71.551
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	76.904	53.728
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	45.637	40.005
2.01.06	Provisões	851	1.200
2.01.06.02	Outras Provisões	851	1.200
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	851	1.200
2.02	Passivo Não Circulante	1.113.983	894.644
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	579.490	349.703
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	463.965	349.703
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	463.965	319.254
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	30.449
2.02.01.02	Debêntures	115.525	0
2.02.02	Outras Obrigações	393.983	416.295
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	14.932	0
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	14.932	0
2.02.02.02	Outros	379.051	416.295
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	275.048	302.794
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	61.511	65.146
2.02.02.02.06	Obrigações por aquisição de Part. Societária	390	391
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	39.515	45.217
2.02.02.02.10	Obrigações Fiscais	2.587	2.747
2.02.03	Tributos Diferidos	132.044	119.196
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	132.044	119.196
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	99.549	90.167
2.02.03.01.02	Outras Obrigações Federais	32.495	29.029
2.02.04	Provisões	8.466	9.450
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.736	8.173
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	533	1.111

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2013</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2012</b>
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.203	7.062
2.02.04.02	Outras Provisões	1.730	1.277
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.730	1.277
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	958.497	715.741
2.03.01	Capital Social Realizado	840.888	509.669
2.03.02	Reservas de Capital	1.531	1.531
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-12.058	-12.058
2.03.02.08	Instrumentos Patrimoniais a Emitir	13.589	13.589
2.03.04	Reservas de Lucros	7.984	121.750
2.03.04.01	Reserva Legal	7.984	7.984
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	113.766
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	22.038	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	86.056	82.791

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	212.285	634.371	162.481	431.030
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-168.467	-505.284	-144.633	-355.524
3.03	Resultado Bruto	43.818	129.087	17.848	75.506
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.092	-111.928	-39.721	-113.335
3.04.01	Despesas com Vendas	-16.428	-41.254	-15.260	-38.836
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.416	-63.678	-17.627	-61.901
3.04.02.01	Despesas administrativas diversas	-20.427	-60.876	-16.720	-52.330
3.04.02.02	Honorários da administração	-989	-2.802	-907	-9.571
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	62	7.887	356	3.094
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.803	-13.531	-6.621	-14.460
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-507	-1.352	-569	-1.232
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.726	17.159	-21.873	-37.829
3.06	Resultado Financeiro	11.186	4.815	32.207	23.931
3.06.01	Receitas Financeiras	12.370	31.730	18.291	29.601
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.184	-26.915	13.916	-5.670
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	12.912	21.974	10.334	-13.898
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-86	-5.653	-4.992	-13.961
3.08.01	Corrente	-5.279	-15.248	-3.572	-11.280
3.08.02	Diferido	5.193	9.595	-1.420	-2.681
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	12.826	16.321	5.342	-27.859
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	12.826	16.321	5.342	-27.859
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.247	22.038	9.292	-23.909
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-3.421	-5.717	-3.950	-3.950
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,11283	0,15304	0,04687	0,26559
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,11283	0,15304	0,04687	0,26559

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	12.826	16.321	5.342	-27.859
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	12.826	16.321	5.342	-27.859
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	16.247	22.038	9.292	-23.909
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-3.421	-5.717	-3.950	-3.950

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-430.457	-277.763
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	95.750	-3.821
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	21.974	-27.859
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	1.352	1.232
6.01.01.03	Juros e encargos financeiros não realizados	69.120	16.236
6.01.01.04	Impostos e contribuições diferidos	3.470	2.681
6.01.01.05	Depreciação e amortização	972	716
6.01.01.06	Provisão para contingências	-1.138	3.173
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-447.538	-273.942
6.01.02.01	Clientes	-139.140	-62.578
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	-327.483	-104.444
6.01.02.03	Demais contas a receber	-26.682	-49.366
6.01.02.04	Gastos com vendas a apropriar	-6.588	-8.963
6.01.02.05	Obrigações por compra de imóveis	17.220	-8.494
6.01.02.06	Impostos e contribuições	0	-2.028
6.01.02.07	Contingências	-195	-6.876
6.01.02.08	Fornecedores	13.700	-15.963
6.01.02.09	Adiantamentos de clientes	19.541	-41.023
6.01.02.10	Salários, encargos e provisão p/bônus	4.587	3.805
6.01.02.11	Demais contas a pagar	-233	-24.182
6.01.02.12	Participação de acionistas minoritários	0	46.170
6.01.02.13	Tributos a pagar	-2.265	0
6.01.03	Outros	-78.669	0
6.01.03.01	Juros Pagos	-64.687	0
6.01.03.02	Imposto de renda e contribuição social pagos	-13.982	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-66.059	-31.523
6.02.01	Aquisição ativo imobilizado e Intangível	1.968	10.259
6.02.02	Aumento nos investimentos	-3.508	-47.041
6.02.03	Parcela rec. na alienação de part. em invest.	41.072	5.259
6.02.04	Resgate aplicação financeira	8.752	0
6.02.05	Propriedade para investimento	-84.366	0
6.02.06	Dividendos	1.315	0
6.02.07	Empréstimos concedidos a controladas	-31.292	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	489.337	311.804
6.03.01	Transação de capital com sócio	0	227.500
6.03.02	Acréscimo empréstimos e financiamentos	695.598	411.349
6.03.03	Amortização empréstimos e financiamentos	-578.477	-327.045
6.03.04	Dividendos compl. pagos ao exercício anterior	-7.900	0
6.03.05	Debentures	138.749	0
6.03.06	Obtenção de empréstimos de controladas	14.932	0
6.03.07	Integralização de capital	217.453	0
6.03.08	Outros movimentos de acionista não controladores	8.982	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.179	2.518
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	138.552	62.887
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	131.373	65.405

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	509.669	1.531	121.750	0	0	632.950	82.791	715.741
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	509.669	1.531	121.750	0	0	632.950	82.791	715.741
5.04	Transações de Capital com os Sócios	331.219	0	-113.766	0	0	217.453	8.982	226.435
5.04.01	Aumentos de Capital	331.219	0	-113.766	0	0	217.453	8.982	226.435
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	22.038	0	22.038	-5.717	16.321
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	22.038	0	22.038	-5.717	16.321
5.07	Saldos Finais	840.888	1.531	7.984	22.038	0	872.441	86.056	958.497

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	275.220	20.538	95.243	0	0	391.001	37.265	428.266
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.220	20.538	95.243	0	0	391.001	37.265	428.266
5.04	Transações de Capital com os Sócios	234.449	-6.949	0	0	0	227.500	46.170	273.670
5.04.01	Aumentos de Capital	234.449	-6.949	0	0	0	227.500	46.170	273.670
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-23.909	0	-23.909	-3.950	-27.859
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-23.909	0	-23.909	-3.950	-27.859
5.07	Saldos Finais	509.669	13.589	95.243	-23.909	0	594.592	79.485	674.077

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







<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012</b>
7.01	Receitas	665.035	450.301
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	657.148	447.207
7.01.02	Outras Receitas	7.887	3.094
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-570.648	-424.711
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-479.687	-339.823
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-78.568	-67.255
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-14.460
7.02.04	Outros	-12.393	-3.173
7.02.04.01	Outras despesas operacionais	-13.531	0
7.02.04.02	Despesas com provisões	1.138	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	94.387	25.590
7.04	Retenções	-972	-716
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	0	-716
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	93.415	24.874
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.378	28.369
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.352	-1.232
7.06.02	Receitas Financeiras	31.730	29.601
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	123.793	53.243
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	123.793	53.243
7.08.01	Pessoal	50.110	43.917
7.08.01.01	Remuneração Direta	47.308	34.346
7.08.01.04	Outros	2.802	9.571
7.08.01.04.02	Honorários da diretoria	2.802	9.571
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	28.430	30.138
7.08.02.01	Federais	27.524	29.996
7.08.02.02	Estaduais	906	0
7.08.02.03	Municipais	0	142
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.932	7.047
7.08.03.01	Juros	26.915	5.670
7.08.03.02	Aluguéis	2.017	1.377
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	16.321	-27.859
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	16.321	-27.859

## JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 3º TRIMESTRE DE 2013

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

**Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013** - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do 3º Trimestre de 2013.

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

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

## ÍNDICE

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

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PERÍODO

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

## LANÇAMENTOS

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

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

### 1T13



#### Le Quartier Granbery

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



#### Mitte Residenz Icarai

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

### 2T13



#### Estação Zona Norte - Cond. Madri

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



#### Palms Recreio

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



#### Alfa Rio

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



#### Beach Side Residences

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

### 3T13



#### Mansão Wildberger

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



#### Prime Collection Condominium Club

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

**VENDAS CONTRATADAS**

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

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



## HOUSEVENDAS



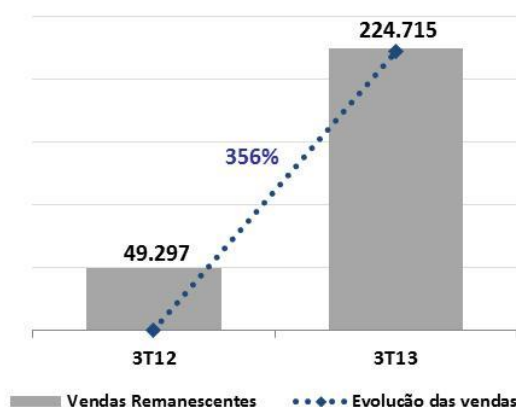
No 3º trimestre de 2013, HouseVendas registrou **R\$ 224,7 milhões** de vendas contratadas, sendo **R\$ 158,9 milhões** de vendas de lançamento e **R\$ 65,7 milhões** de vendas remanescentes.

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

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

### Evolução das vendas HouseVendas

em VGV R\$ Mil



## VELOCIDADE DE VENDAS

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

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

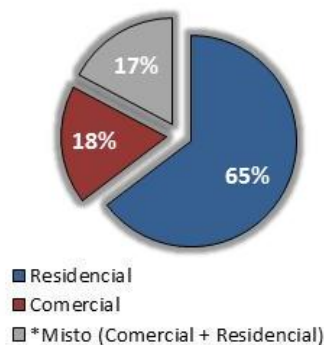
É importante ressaltar que as informações de estoque não consideram distratos, portanto estão sujeitas a constantes oscilações.

## BANCO DE TERRENOS

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

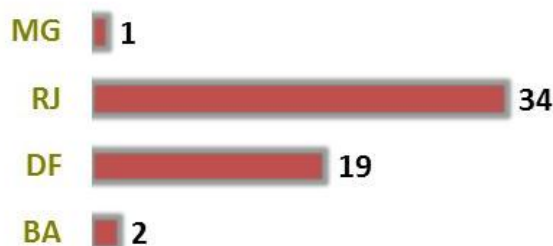
O Banco de Terrenos está direcionado para empreendimentos residenciais (65%), comerciais (18%) e empreendimentos com perfil misto (17%), nos quais parte é comercial e parte residencial.

### Perfil do Banco de Terrenos



### Composição do Banco de Terrenos

em número de empreendimentos



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

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

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

## OBRAS

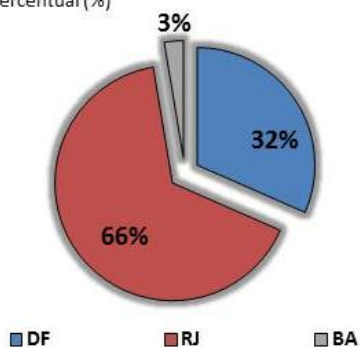
No 3º trimestre de 2013, a João Fortes possui **38 obras em andamento**, o que corresponde a mais de **916 mil m²**.

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

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

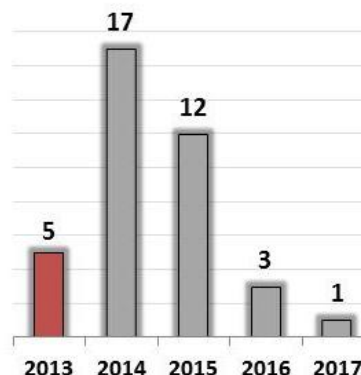
### Obras em Andamento por Região

em percentual (%)



### Cronograma de Entrega de Obras

em número de empreendimentos



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

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

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

### ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

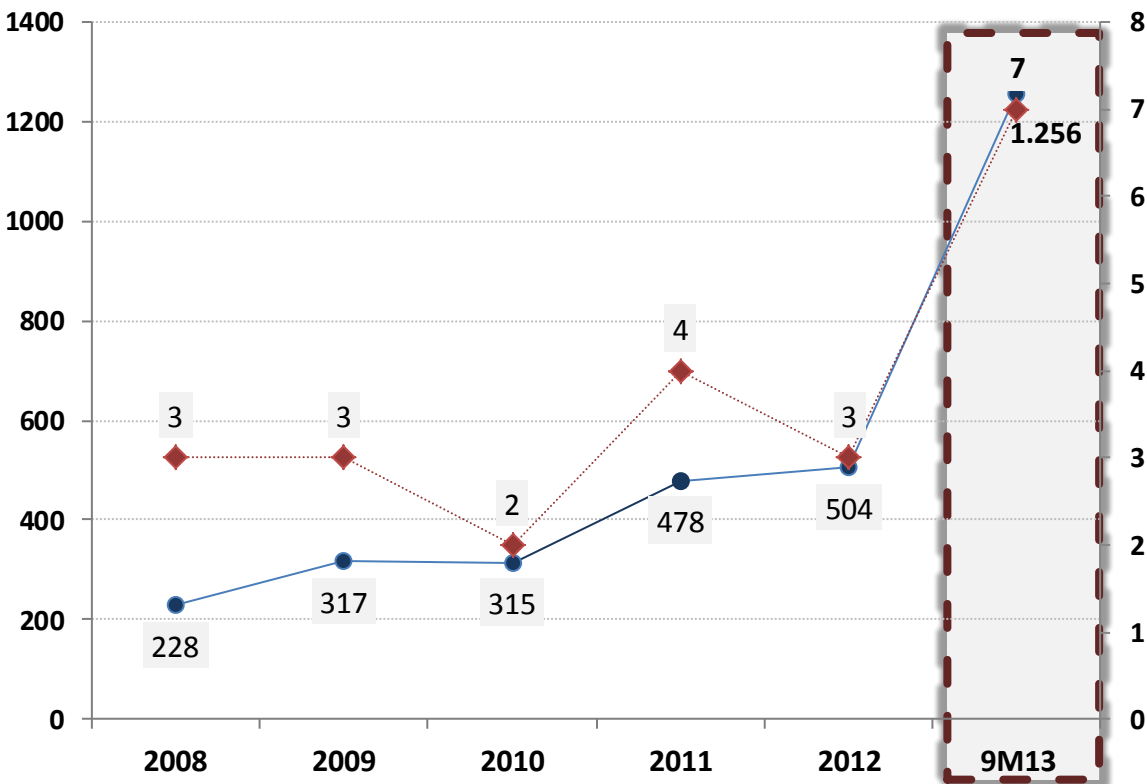
De **2008** até o final de **2012**, a João Fortes entregou aos seus clientes **15** empreendimentos compostos por **1.842** unidades.

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

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

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

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



## SHOPPING

### Shopping Park Europeu – SC

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

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

### Shopping Park Lagos – RJ

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

Atualmente o empreendimento encontra-se com 91% de sua ABL (área bruta locável) já comercializada, contando com grandes nomes do varejo nacional, tais como Lojas Americanas, Casa e Construção (C&C), Casa & Vídeo, Leader, Marisa, Riachuelo, Casas Bahia, Cine Araújo, Kalunga, You Win Games e várias outras marcas de renome nacional e internacional.

O Shopping Park Lagos está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m<sup>2</sup> de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 198 lojas, sendo 166 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 5 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, que supera as médias nacionais.

### Shopping Park Sul – RJ

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

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

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

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

## GOVERNANÇA CORPORATIVA

### RELACIONAMENTO COM AUDITORES

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

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

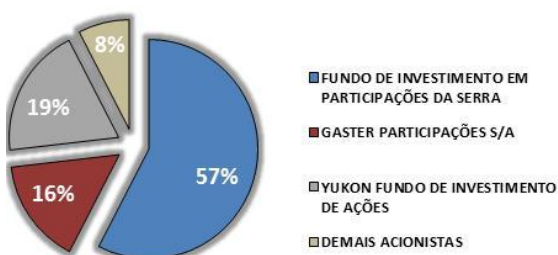
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não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

### COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A composição acionária da João Fortes no final do 3º trimestre de 2013 está apresentada abaixo:

#### Composição Acionária

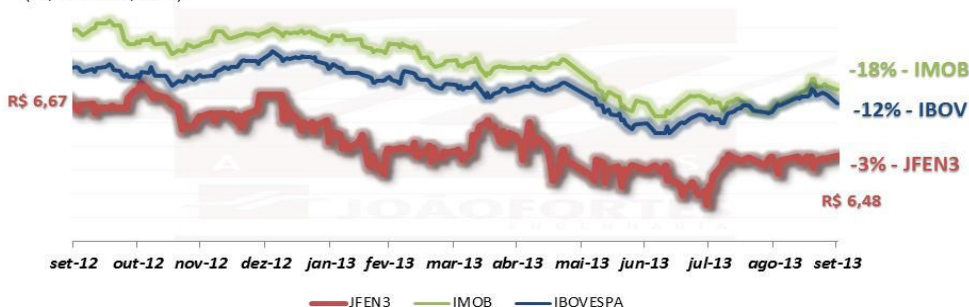
Data base: 30/09/2013



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

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

#### JFE em Bolsa (09/2012 - 09/2013)



## PROTEÇÃO FINANCEIRA

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

As referidas medidas podem ser assim resumidas:

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

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

## RECURSOS HUMANOS

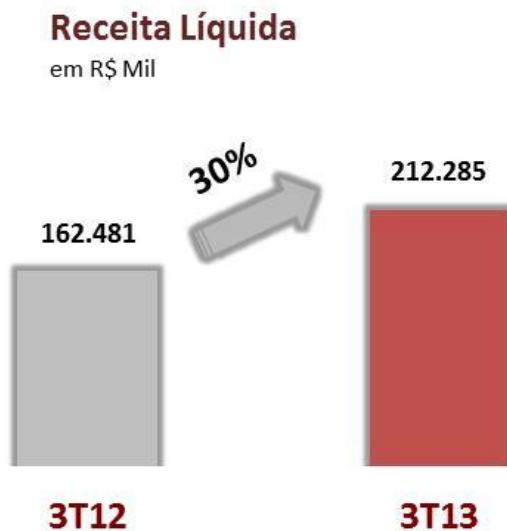
Ao buscar o constante aperfeiçoamento de seus colaboradores, durante o 3º trimestre de 2013 a João Fortes continuou incentivando seus colaboradores a realizarem a 1ª Graduação e cursos de pós graduação - MBA.

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

## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

### RECEITA LÍQUIDA

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

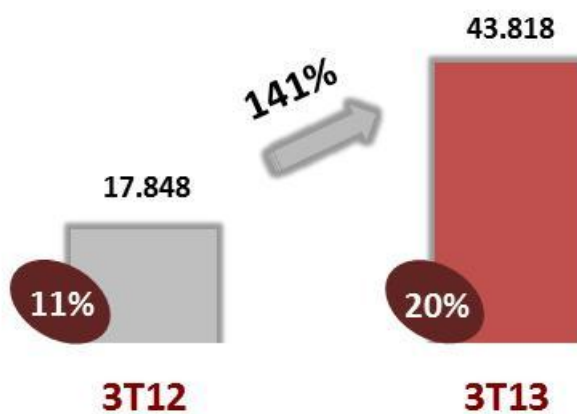


## LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

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

### Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %

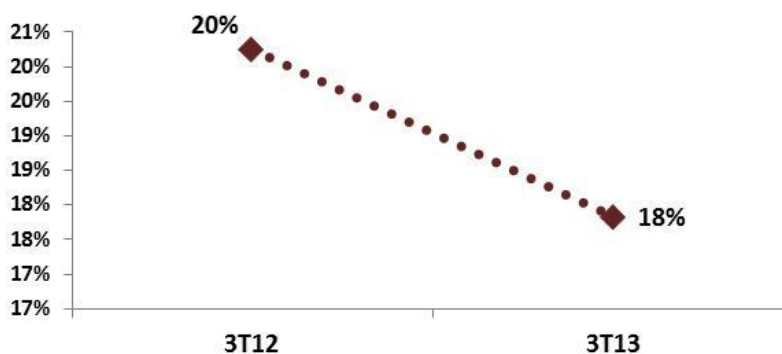


## DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

### DVG&A

em % sobre a Receita Líquida



## EBITDA E MARGEM EBITDA

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

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

## CONTAS A RECEBER

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

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

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

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

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

## IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

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

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

## ENDIVIDAMENTO

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

## RESULTADOS FINANCEIROS

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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

## BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ Mil

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

## GLOSSÁRIO DO SETOR

**ABL** – Área Bruta Locável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VGv** – Valor Geral de Vendas.

## NOTAS

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

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

### **Francisco de Almeida e Silva**

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

### **Karla Simões**

Analista de Relações com Investidores

E-mail: [ri@joaofortes.com.br](mailto:ri@joaofortes.com.br)

Tel: (21) 3501-4816

Fax: (21) 3501-4800

Site: [www.joaofortes.com.br/ri](http://www.joaofortes.com.br/ri)

# João Fortes Engenharia S.A.

Demonstrações Financeiras referentes ao trimestre findo  
em 30 de Setembro de 2013



DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS TRIMESTRES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO - Em milhares de reais

**Notas Explicativas**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2012 a 30/09/2012	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2012 a 30/09/2012
<b>Receita líquida das vendas e da prestação de serviços</b>	24	202.891	117.158	634.371	431.030
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	24	(168.088)	(104.107)	(505.284)	(355.524)
<b>Lucro bruto</b>	24	<b>34.803</b>	<b>13.051</b>	<b>129.087</b>	<b>75.506</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Comerciais	27.1	(8.750)	(9.584)	(41.254)	(38.836)
Gerais e administrativas	27.2	(48.152)	(38.147)	(60.876)	(52.330)
Honorários da Administração	15.2	(2.450)	(9.113)	(2.802)	(9.571)
		(59.352)	(56.844)	(104.932)	(100.737)
Outras despesas operacionais	26	(321)	(819)	(13.531)	(14.460)
Outras receitas operacionais	26	7.611	312	7.887	3.094
		7.290	(507)	(5.644)	(11.366)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias</b>		<b>(17.259)</b>	<b>(44.300)</b>	<b>18.511</b>	<b>(36.597)</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	25	(23.331)	(40.041)	(26.915)	(5.670)
Receitas financeiras	25	31.160	24.499	31.730	29.601
	25	7.829	(15.542)	4.815	23.931
<b>Resultado de participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	10	21.995	37.002	(1.352)	(1.232)
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>12.565</b>	<b>(22.840)</b>	<b>21.974</b>	<b>(13.898)</b>
Imposto de renda e contribuição social					
Do período	18.2	(2.293)	(415)	(15.248)	(11.280)
Diferidos	18.2	11.766	(654)	9.595	(2.681)
		9.473	(1.069)	(5.653)	(13.961)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>		<b>22.038</b>	<b>(23.909)</b>	<b>16.321</b>	<b>(27.859)</b>
<b>Atribuível a</b>					
Acionista da Companhia		22.038	(23.909)	22.038	(23.909)
Participação dos não controladores		-	-	(5.717)	(3.950)
		<b>22.038</b>	<b>(23.909)</b>	<b>16.321</b>	<b>(27.859)</b>
Prejuízo por ação (básico e diluído) do capital social				<b>0,1530</b>	<b>0,0228</b>

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2012 a 30/09/2012	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2012 a 30/09/2012
Lucro Líquido do período	22.038	(23.909)	16.321	(27.859)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	<b>22.038</b>	<b>(23.909)</b>	<b>16.321</b>	<b>(27.859)</b>
Atribuído a sócios da empresa controladora	22.038	(23.909)	22.038	(23.909)
Atribuído a sócios não controladores	-	-	(5.717)	(3.950)
	<b>22.038</b>	<b>(23.909)</b>	<b>16.321</b>	<b>(27.859)</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## Notas Explicativas

## DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Controladora	Capital social	Reserva				Atribuível aos acionistas da controladora		Participação dos não controladores	Total patrimônio líquido
		de capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Lucros acumulados	Total		
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	275.220	20.538	-	6.246	88.997	-	391.001	37.265	428.266
Transação de Capital com os sócios									
Aumento de capital	234.449	(6.949)						46.170	46.170
Lucro líquido do período						(23.909)	227.500	(3.950)	227.500
<b>Em 30 de setembro de 2012</b>	509.669	13.589	-	6.246	88.997	(23.909)	594.592	79.485	674.077
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	509.669	13.589	(12.058)	7.984	113.766	-	632.950	82.791	715.741
Operações com não controladores									
Participação de minoritários em controladas								8.982	8.982
Transação de Capital com os sócios									
Aumento de capital	331.219	-	-		(113.766)	22.038	217.453	(5.717)	217.453
Prejuízo do período							22.038		16.321
<b>Em 30 de setembro de 2013</b>	840.888	13.589	(12.058)	7.984	-	22.038	872.441	86.056	958.497

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2012 a 30/09/2012 - Reclassificado	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2012 a 30/09/2012 - Reclassificado
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>12.565</b>	<b>(22.840)</b>	<b>21.974</b>	<b>(13.898)</b>
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Impostos e contribuições diferidos	1.157	1.846	3.470	2.886
Depreciação e amortização	815	596	972	716
Provisão para contingências e reversão de provisões	490	1.293	(1.138)	3.173
Resultado da equivalência patrimonial	(21.995)	(37.002)	1.352	1.232
Juros provisionados	64.405	44.187	69.120	47.293
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>57.437</b>	<b>(11.920)</b>	<b>95.750</b>	<b>41.402</b>
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	(29.645)	2.881	(139.140)	(62.578)
Imóveis a comercializar	(159.791)	(10.336)	(327.483)	(104.444)
Gastos com vendas a propriar	(1.845)	(1.259)	(6.588)	(8.963)
Outros ativos	10.493	4.543	(26.682)	31.854
Fornecedores	579	2.158	13.700	(15.963)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.676	(2.506)	17.220	(8.494)
Salários e encargos sociais	4.360	2.729	4.587	3.805
Tributos a pagar	(878)	(246)	(2.265)	(145)
Provisões	3.406	(6.482)	(195)	(6.876)
Adiantamentos de clientes	(9.358)	(5.474)	19.541	(41.023)
Outros passivos	5.010	398	(233)	(8.134)
	(84.556)	(25.514)	(351.788)	(179.559)
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(61.567)	(27.548)	(64.687)	(31.057)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(2.192)	(3.791)	(13.982)	(16.339)
<b>Caixa gerado (utilizado) nas atividades operacionais</b>	<b>(148.315)</b>	<b>(56.853)</b>	<b>(430.457)</b>	<b>(226.955)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.705)	(1.045)	1.968	10.259
Aumento dos investimentos	(195.023)	(224.282)	(3.508)	(47.041)
Propriedades para investimento	-	-	(84.366)	-
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	8.752	(25.611)	8.752	(25.611)
Valor recebido pela alienação de investimentos	41.072	5.361	41.072	5.259
Dividendos recebidos	160	88.272	1.315	-
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	(153.369)	(87.351)	(31.292)	(55.609)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(303.113)</b>	<b>(244.656)</b>	<b>(66.059)</b>	<b>(112.743)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(521.238)	(242.442)	(578.477)	(327.045)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	492.748	282.471	695.598	411.349
Debêntures	138.749	-	138.749	-
Dos acionistas/partes relacionadas				
Integralização de capital	217.453	-	217.453	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	227.500	-	227.500
Dividendos pagos	(8.205)	(15.757)	(7.900)	(15.758)
Obtenção de empréstimos de controladas	112.760	44.359	14.932	-
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	8.982	46.170
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>432.267</b>	<b>296.131</b>	<b>489.337</b>	<b>342.216</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(19.161)</b>	<b>(5.378)</b>	<b>(7.179)</b>	<b>2.518</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>101.853</b>	<b>50.166</b>	<b>138.552</b>	<b>62.887</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>82.692</b>	<b>44.788</b>	<b>131.373</b>	<b>65.405</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## Notas Explicativas

### 1 Contexto operacional

A João Fortes Engenharia S.A. é uma sociedade anônima constituída em 28 de setembro de 1957, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e filiais em Brasília e Salvador. A Companhia possui capital aberto desde 1973 e suas ações são negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – BM&FBOVESPA S.A. - sob o código JFEN3.

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

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

A emissão destas Informações Trimestrais foi aprovada pela diretoria em 13 de novembro de 2013.

### 2 Resumo das principais políticas contábeis

#### 2.1 Base de preparação

As informações intermediárias da controladora para o período findo em 30 de setembro de 2013 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

As informações intermediárias consolidadas, para o mesmo período, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), considerando a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasileiras, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e CFC.

**Notas Explicativas** As informações intermediárias apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras não são consideradas em conformidade com o IFRS, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo, entretanto como o patrimônio líquido e o resultado das demonstrações individuais não são diferentes das demonstrações consolidadas, a Companhia está apresentando estas demonstrações lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

## 2.2 Consolidação

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

### (i) Controladas

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

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

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

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Quando a contraprestação

transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é registrada diretamente na demonstração do resultado do exercício.

## **(ii) Transações e participações não controladoras**

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

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

## **(iii) Critérios de consolidação**

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

Para as sociedades controladas sob controle conjunto (“joint ventures”), as informações trimestrais não são consolidadas, sendo os respectivos investimentos mensurados pelo método de equivalência patrimonial.

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

## **2.3 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

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

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base

de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - **Notas Explicativas** do Valor Adicionado. A primeira parte da DVA apresenta a riqueza criada pela Companhia e sua controlada direta, representada pelas receitas, pelos insumos adquiridos de terceiros, e pelo valor adicionado recebido de terceiros. A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

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

#### **3.1 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia**

##### **(i) Transferência continuada de riscos e benefícios.**

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

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação

imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício. Este reconhecimento tem uma forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se dariam por ocasião da entrega das chaves.

## **Notas Explicativas**

### **4 Gestão de risco financeiro**

#### **4.1 Fatores de risco financeiro**

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

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

#### **4.2 Risco de mercado**

##### **(i) Risco de taxa de juros**

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

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

##### **(ii) Risco cambial**

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

##### **(iii) Risco de fluxo de caixa**

**Notas Explicativas**  
Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 2.22 (i), incidem sobre o exercício de 2013. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.6.

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

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

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

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

#### **4.3 Risco de crédito**

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação de seus produtos no caso de inadimplência.

#### **4.4 Risco de liquidez**

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

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

**Notas Explicativas**

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

	30/09/2013				Consolidado 31/12/2012			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total
Financiamento imobiliário	241.948	189.186	149.711	580.845	-	-	276.583	276.583
Empréstimos	560.506	69.659	55.409	685.574	30.448	30.450	807.386	868.284
	802.454	258.845	205.120	1.266.419	30.448	30.450	1.083.969	1.144.867
Contas a pagar de terrenos	60.781	38.093	10.651	109.525	56.877	41.119	85.236	183.232
Debentures	23.224	23.224	92.301	138.749	-	-	-	-
	886.459	320.162	308.072	1.514.693	87.325	71.569	1.169.205	1.328.099

#### 4.5 Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.071.653	958.557	1.405.168	1.144.867
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	(132.241)	(157.052)	(180.922)	(193.751)
Dívida líquida (b)	939.412	801.505	1.224.246	951.116
Total do patrimônio líquido (a)	872.441	632.950	958.497	715.741
Total do capital	<u>1.811.853</u>	<u>1.434.455</u>	<u>2.182.743</u>	<u>1.666.857</u>
Índice de alavancagem financeira (a)/(b)			56%	57%

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

#### 4.6 Estimativa do valor justo

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelos nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$ 49.549 em 30 de setembro de 2013 (R\$ 55.199 – 2012) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

## 5 Instrumentos financeiros por categoria

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

### 5.1 Caixa e equivalente de caixa

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

## Notas Explicativas

### 5.2 Empréstimos e financiamentos

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

### 5.3 Instrumentos financeiros derivativos – “Valor justo contra resultado”

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

#### (i) Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Swaps - são avaliados pelo valor justo, à taxa de mercado na data-base, do fluxo futuro apurado pela aplicação das taxas contratuais até o vencimento. Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o portfólio de derivativos pode ser resumido conforme tabela a seguir:

Consolidado											
Fluxo	Valor principal (\$ Mil)		Vencimento	Índice	Taxa média	Valor justo		Ganho (perda) conforme curva do papel		Ganho (perda) ajuste market to market	
	30/09/2013	31/12/2012				30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	08/07/2014	USD	2,95%	16.970	15.224	5.970	4.224	184	137
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	08/07/2014	CDI	117,00%	(13.453)	(12.656)	(2.637)	(1.793)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>3.517</b>	<b>2.568</b>	<b>3.333</b>	<b>2.431</b>	<b>184</b>	<b>137</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	12/01/2014	USD	2,95%	16.970	15.224	5.970	4.224	220	144
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	12/01/2014	CDI	117,00%	(13.417)	(12.652)	(2.637)	(1.796)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>3.553</b>	<b>2.572</b>	<b>3.333</b>	<b>2.428</b>	<b>220</b>	<b>144</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	15/07/2013	USD	2,95%	-	15.224	-	4.224	-	107
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/07/2013	CDI	117,00%	-	(12.685)	-	(1.792)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>-</b>	<b>2.539</b>	<b>-</b>	<b>2.432</b>	<b>-</b>	<b>107</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	15/01/2013	USD	2,95%	-	15.224	-	4.224	-	56
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/01/2013	CDI	117,00%	-	(12.736)	-	(1.792)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>-</b>	<b>2.488</b>	<b>-</b>	<b>2.432</b>	<b>-</b>	<b>56</b>
Total do valor justo						<b>7.070</b>	<b>10.167</b>	<b>6.666</b>	<b>9.723</b>	<b>404</b>	<b>444</b>
Circulante						<b>(7.070)</b>	<b>(5.027)</b>				
Não Circulante						<b>-</b>	<b>5.140</b>				

### 5.4 Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III). Para cada cenário,

foram calculadas as despesas financeiras, não levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de caixa dos futuros programados.

## Notas Explicativas

Consolidado		Cenário provável (I)			
Risco	Instrumento/operação	Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
<b>Cambial</b>					
	<b>Hedge</b>				
	Swap - instrumento de <i>hedge- ponta ativa</i>	Valorização de 20%	6.788	8.485	10.182
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(6.788)	(8.485)	(10.182)
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
<b>De taxa de juros</b>					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(8.155)	(10.194)	(12.233)
	Swap - instrumento de <i>hedge- ponta passiva</i>		(267)	(334)	(401)
	Empréstimos - TR		(4.782)	(5.978)	(7.173)
		Efeito total líquido	(13.205)	(16.506)	(19.807)
<b>De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)</b>					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(24.329)	(30.411)	(36.493)
	Contas a pagar- Terrenos		3.916	4.895	5.873
	Empréstimos		831	1.039	1.246
			(19.582)	(24.478)	(29.373)

## 5.5 Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs	49.549	55.199	49.549	55.199
Não circulante	21.124	-	21.124	-
Ativo circulante	28.425	55.199	28.425	55.199

## 6 Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	31.639	72.218	56.487	92.733
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	51.053	19.918	74.886	36.102
Operações compromissadas	-	9.717	-	9.717
	82.692	101.853	131.373	138.552

**Notas Explicativas** Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) ou operações compromissadas lastreadas em CDBs e debêntures de emissão de instituições financeiras de primeira linha, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme a descrição do CPC 3 (IAS 7).

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, as quais são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 7 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	763.459	686.138	2.432.850	2.101.462
(-) Receita a apropriar	(325.999)	(350.688)	(1.070.728)	(886.151)
(=) Receita apropriada	437.460	335.450	1.362.122	1.215.311
(+ ) Adiantamento de clientes	14.935	14.624	138.416	53.728
(-) Recebimentos acumulados	(211.759)	(133.092)	(811.434)	(543.032)
Contas a receber de unidades em construção	240.636	216.982	689.104	726.007
Empreendimentos concluídos	80.671	79.089	389.773	220.283
Total a receber de clientes	321.307	296.071	1.078.877	946.290
Ajuste a valor presente	(10.048)	(11.119)	(26.991)	(28.834)
Prestação de serviços a receber	6.665	3.327	11.820	7.110
Total de contas a receber	317.924	288.279	1.063.706	924.566
Circulante	(196.711)	(217.436)	(813.471)	(778.096)
Não circulante	121.213	70.843	250.235	146.470

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

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

## Notas Explicativas

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração.

O contas a receber individualmente *impaired* refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

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

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial, a Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

Em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<b>Controladora</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Vencidos	22.151	21.690	77.989	61.085
A vencer:				
Até 30 dias	8.752	8.743	98.089	28.710
31 a 60 dias	18.494	29.869	130.767	41.222
61 a 90 dias	50.332	9.205	237.979	110.708
91 a 120 dias	78.467	5.533	107.475	111.539
121 a 360 dias	32.412	135.564	170.574	392.828
	<u>210.608</u>	<u>210.604</u>	<u>822.873</u>	<u>746.092</u>
Prestação de serviços	6.665	3.327	11.820	7.110
Adiantamento de clientes	6.886	14.624	76.905	53.728
Ajuste a valor presente	(5.084)	(11.119)	(13.386)	(28.834)
(-) Receita de vendas a apropriar	(22.364)	-	(84.741)	-
	<u>196.711</u>	<u>217.436</u>	<u>813.471</u>	<u>778.096</u>

Notas Explicativas	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
A vencer				
entre 1 e 2 anos	227.859	122.392	464.233	337.208
entre 2 e 3 anos	100.563	184.276	387.815	301.255
entre 3 e 4 anos	32.126	59.217	89.551	137.506
Após 4 anos	61.215	55.646	246.717	256.652
	<u>421.763</u>	<u>421.531</u>	<u>1.188.316</u>	<u>1.032.621</u>
Adiantamento de clientes	8.049	-	61.511	-
Ajuste a valor presente	(4.964)		(13.605)	
(-) Receita de vendas a apropriar	<u>(303.635)</u>	<u>(350.688)</u>	<u>(985.987)</u>	<u>(886.151)</u>
Não circulante	<u>121.213</u>	<u>70.843</u>	<u>250.235</u>	<u>146.470</u>

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

## 7.1 Operações de cessão de créditos

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Conseqüentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota 13). Em 30 de setembro de 2013, o valor contábil do respectivo passivo na controladora e no consolidado é R\$ 50.347 (2012 – R\$ 24.447 na controladora e R\$ 77.724 no consolidado).

## 8 Contas a receber – alienação de investimento

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

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

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

### 8.2 Alienação da MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A

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

**Notas Explicativas**

O recebimento será efetuado em parcelas mensais, calculados através do percentual de permuta definido na viabilidade base do empreendimento imobiliário em desenvolvimento no bairro Pavuna, na cidade do Rio de Janeiro. O percentual definido será aplicado sobre a receita mensal da empresa, ficando, entretanto, garantido que o valor nunca será inferior a R\$ 4.046, a ser corrigido monetariamente pela variação mensal do INCC-FGV desde 01 de maio de 2010 até o efetivo pagamento, correspondendo a R\$ 4.825 em 30 de junho 2013 (2012 – R\$ 4.851).

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

A Companhia alienou, em 28 de dezembro de 2012, a totalidade das ações (24.183.439 ações ordinárias) que detinha de emissão da JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (JFE 16), representativas de 99,99% do capital social da JFE 16, para a Brookfield Brasil Ltda., no valor de R\$ 80.000, sendo R\$ 40.000 à vista e o restante recebido em 03 de maio de 2013. O lucro com a venda desse investimento foi de R\$ 56.435 e foi registrado em 31 de dezembro de 2012 em “Outras receitas (despesas) operacionais liquidas”.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
JFE 16 Investimentos Imobiliários Ltda	-	40.000	-	40.000
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	4.825	4.851	4.825	4.851
SC Empreendimentos e Participações S/A	1.694	2.740	1.694	2.740
	<u>6.519</u>	<u>47.591</u>	<u>6.519</u>	<u>47.591</u>
Não circulante	4.825	6.302	4.825	6.302
Circulante	<u>1.694</u>	<u>41.289</u>	<u>1.694</u>	<u>41.289</u>

**9 Imóveis a comercializar**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Adiantamento para compra de terrenos	2.622	4.718	7.123	10.383
Terrenos	243.944	143.249	708.037	500.789
Imóveis concluídos	13.378	18.218	74.262	89.190
Imóveis em construção	96.241	50.928	304.783	186.923
Encargos financeiros (a)	27.143	6.424	64.906	44.343
	<u>383.328</u>	<u>223.537</u>	<u>1.159.111</u>	<u>831.628</u>
Parcela circulante	(380.706)	(218.819)	(924.755)	(551.015)
Parcela não circulante	<u>2.622</u>	<u>4.718</u>	<u>234.356</u>	<u>280.613</u>

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo

corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a

## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Saldo nos estoques no início do exercício	6.424	5.307	44.343	33.588
Encargos financeiros incorridos no exercício	42.394	27.430	60.700	59.817
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(21.675)	(26.313)	(40.137)	(49.062)
Saldo nos estoques no fim do exercício	27.143	6.424	64.906	44.343

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos obtidos com esta destinação específica e financiamento imobiliário. Os encargos financeiros, durante a fase de construção, sobre o contas a pagar de terrenos são capitalizados nos estoques. Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 13.

## 10 Investimentos

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

## Notas Explicativas

Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Controladas</b>						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	99,99%	35.104	14.128	20.976	508	495
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	36.254	4.527	31.727	3.142	3.359
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	11.829	29.119	(17.290)	367	(2.837)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	45.310	4.160	41.150	2.440	163
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	5.586	538	5.048	(2.618)	(850)
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.794	17.708	2.086	-	(4)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	263.743	154.146	109.597	24.937	(8.226)
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	145	-	145	-	3
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	3.560	1.504	2.056	(6)	(186)
JFE 5 Empreendimentos Ltda	90,00%	44.694	13.453	31.241	25.329	5.211
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	32.125	8.407	23.718	7.364	(1.441)
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	40.119	11.493	28.626	13.186	1.833
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	21.550	13.401	8.149	7.271	(307)
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	34.628	9.995	24.633	12.310	3.572
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	68.716	34.787	33.929	17.813	6.886
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	43.882	11.303	32.579	14.999	5.944
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	23.560	14.805	8.755	3.473	(1.637)
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.532	11.622	2.910	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	75.964	37.765	38.199	15.364	1.740
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	2.323	7	2.316	-	(77)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.607	2.665	8.942	4.753	1.705
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.455	2.013	8.442	3.769	1.240
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.590	25.084	3.506	-	(58)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.738	312	24.426	-	(19)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.801	5.124	5.677	-	(31)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	8.198	4.125	4.073	-	(18)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.445	4.444	6.001	-	(91)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	48.571	22.235	26.336	-	(71)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.646	6.870	6.776	-	(14)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	29.675	14.023	15.652	-	(155)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.046	692	26.354	1.492	1.775
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.107	12.146	10.961	12.317	2.726
JFE 33 Empreendimentos Ltda	99,99%	6.455	84	6.371	-	(720)
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	38.174	20.199	17.975	21.333	1.471
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	45.982	25.305	20.677	21.280	5.347
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	32.669	21.049	11.620	12.021	5.188
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.739	-	19.739	-	96
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.798	1.000	798	-	(3)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	2.048	1.250	798	-	(6)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	403	2	401	-	(67)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	17.608	5.403	12.205	5.691	1.100
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	71	4	67	-	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	99,99%	727	4	723	-	(10)
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.996	20.603	8.393	19.673	1.844
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%	2	-	2	-	2
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	6	-	6	-	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%	9.618	3.284	6.334	1.932	(164)
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.803	4.330	6.473	-	(222)
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%	255	4	251	-	(2)
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%	20.065	12.053	8.012	-	(545)
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.124	3.608	8.516	10.386	2.446
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.695	1.592	10.103	6.327	773
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.514	12.189	3.325	6.441	276
JFE 61 Empreendimentos Ltda	60,00%	325	5	320	-	(11)
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.166	-	24.166	-	(10)
JFE 63 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	99,99%	163	22	141	-	(29)
JFE 66 Empreendimentos Ltda	99,99%	14	-	14	-	(8)
JFE 67 Empreendimentos Ltda	99,99%	42.596	22.734	19.862	72.301	17.221
JFE 68 Empreendimentos Ltda	99,99%	40.686	10	40.676	-	(128)
JFE 69 Empreendimentos Ltda	99,99%	23	1	22	-	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	2
JFE 71 Empreendimentos Ltda	99,99%	15	36	(21)	-	(38)
JFE 72 Empreendimentos Ltda	99,99%	29	6	23	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%	14.056	893	13.163	-	(67)
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	2	-	2	-	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	570	-	570	-	21
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.660	4.820	4.840	-	3
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.660	4.821	4.839	-	(6)
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(3)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	2	-	2	-	(2)
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	4	-	4	-	(2)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	53.394	3.025	50.369	537	2.382
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	123.619	147.156	(23.537)	16.952	(9.380)
House Vendas Ltda	99,99%	1.909	317	1.592	2.554	390
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	360.345	82.680	277.665	2.614	(8.122)
JFE Participações S.A	99,99%	18.164	1.711	16.453	-	(614)
João Fortes Niteroi S/A	99,99%	281.926	190.682	91.244	63.228	(6.202)
<b>Investimentos em Joint Ventures diretos</b>						
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	70.680	39.202	31.478	33.544	5.270
<b>Investimentos em Joint Ventures indiretos</b>						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	20.462	12.062	8.400	1.419	970
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	3.207	1.929	1.278	(110)	488
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	19.282	13.246	6.036	4.752	(4.850)
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	15.555	10.175	5.380	4.944	(296)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	6.717	5.311	1.406	4.417	(826)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	41.775	1.587	40.188	1.109	(1.552)

**Notas Explicativas**

Empresas

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

## 10.1 Movimentação dos investimentos – Controladora

### Notas Explicativas

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 30 de setembro de 2013	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	17.292	-	3.189	-	-	-	495	20.976	-
CNR Empreendimentos Ltda	28.365	-	3	-	-	-	3.359	31.727	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(17.656)	3.203	-	-	-	(2.837)	-	(17.290)
MNR 3 Empreendimentos S/A	40.987	-	-	-	-	-	163	41.150	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.663	-	395	-	-	(160)	(850)	5.048	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.282	-	181	-	-	-	(3)	1.460	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	117.822	-	1	-	-	-	(8.226)	109.597	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	141	-	1	-	-	-	3	145	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.230	-	12	-	-	-	(186)	2.056	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	19.323	-	4.104	-	-	-	4.690	28.117	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	25.158	-	-	-	-	-	(1.441)	23.717	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	24.868	-	1.925	-	-	-	1.833	28.626	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	8.456	-	-	-	-	-	(307)	8.149	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	21.062	-	-	-	-	-	3.572	24.634	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	27.043	-	-	-	-	-	6.886	33.929	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	26.553	-	82	-	-	-	5.944	32.579	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	8.313	-	879	-	-	-	(1.310)	7.882	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	2.890	-	20	-	-	-	-	2.910	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	22.525	-	2.997	-	-	-	1.218	26.740	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	-	3	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	821	-	781	-	-	-	(46)	1.556	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	6.459	-	778	-	-	-	1.705	8.942	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	7.024	-	178	-	-	-	1.240	8.442	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	2.998	-	566	-	-	-	(58)	3.506	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	24.411	-	34	-	-	-	(19)	24.426	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	2.961	-	2.747	-	-	-	(31)	5.677	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	2.261	-	1.830	-	-	-	(18)	4.073	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	2.968	-	3.124	-	-	-	(91)	6.001	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	13.667	-	12.740	-	-	-	(71)	26.336	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	3.747	-	3.043	-	-	-	(14)	6.776	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	8.064	-	7.743	-	-	-	(155)	15.652	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	24.578	-	1	-	-	-	1.775	26.354	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	6.520	-	1.715	-	-	-	2.726	10.961	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	5.034	-	2.057	-	-	-	(720)	6.371	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	12.809	-	419	-	-	-	1.177	14.405	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	15.129	-	201	-	-	-	5.347	20.677	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	4.824	-	337	-	-	-	3.891	9.052	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	13.673	-	78	-	-	-	67	13.818	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	494	-	69	-	-	-	(2)	561	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	527	-	38	-	-	-	(4)	561	-
JFE 40 Empreendimentos Ltda	22	-	(22)	-	-	-	-	-	-
JFE 41 Empreendimentos Ltda	318	-	150	-	-	-	(67)	401	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	11.009	-	96	-	-	-	1.100	12.205	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	1	-	66	-	-	-	-	67	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	733	-	-	-	-	-	(10)	723	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	3.542	-	3.006	-	-	-	1.844	8.392	-
JFE 47 Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	2	3	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	6	-	-	-	-	-	-	6	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	5.138	-	222	-	-	-	(135)	5.225	-
JFE 50 Empreendimentos Ltda	798	-	5.897	-	-	-	(222)	6.473	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	109	-	144	-	-	-	(2)	251	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	221	-	8.336	-	-	-	(545)	8.012	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	5.706	-	364	-	-	-	2.446	8.516	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	215	-	9.115	-	-	-	773	10.103	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	90	-	2.959	-	-	-	276	3.325	-
JFE 61 Empreendimentos Ltda	-	-	271	-	-	-	(6)	265	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	-	-	24.176	-	-	-	(10)	24.166	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	-	-	170	-	-	-	(29)	141	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(8)	14	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	-	-	2.641	-	-	-	17.221	19.862	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	-	-	40.804	-	-	-	(128)	40.676	-
JFE 69 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	-	22	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	2	2	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	-	-	17	-	-	-	(38)	-	(21)
JFE 72 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	-	22	-
SPE Ceilândia BSB Empreendimentos Ltda	8.096	-	3.623	-	(2.458)	-	(47)	9.214	-
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	-	3	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	551	-	-	-	-	-	21	572	-
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	2.738	-	2.099	-	-	-	3	4.840	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	2.737	-	2.108	-	-	-	(6)	4.839	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	(3)	-	-
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	2	-	2	-	-	-	(2)	2	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	2	-	1	-	-	-	(2)	1	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	47.988	-	-	-	-	-	2.382	50.370	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(5.663)	-	-	-	-	(3.752)	-	(9.415)
House Vendas Ltda	1.201	-	-	-	-	-	390	1.591	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	181.540	-	9.032	-	-	-	(5.458)	185.114	-
JFE Participações S.A	14.915	-	2.152	-	-	-	(614)	16.453	-
João Fortes Niteroi S/A	97.445	-	1	-	-	-	(6.202)	91.244	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	37.746	-	-	18.306	-	-	(18.462)	37.590	-
	<u>981.821</u>	<u>(23.319)</u>	<u>172.967</u>	<u>18.306</u>	<u>(2.458)</u>	<u>(160)</u>	<u>20.414</u>	<u>1.194.297</u>	<u>(26.726)</u>
MNR 6 Empreendimentos S/A	6.729	-	343	-	-	-	1.581	8.653	-
Total do investimento da controladora	<u>988.550</u>	<u>(23.319)</u>	<u>173.310</u>	<u>18.306</u>	<u>(2.458)</u>	<u>(160)</u>	<u>21.995</u>	<u>1.202.950</u>	<u>(26.726)</u>

**Notas Explicativas**

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

## 10.2 Composição das Joint Ventures

### Notas Explicativas

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Aumento/ Redução de capital	Aquisições/ Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 30 de setembro de 2013
Icarai Village Empreendimentos	1.747	25	-	(199)	194	1.767
Lake Garden Empreendimentos	1.156	-	-	(516)	244	884
Papagaio João Pessoa Empr	4.640	1.152	-	(500)	(2.424)	2.868
Andorinha Empreendimentos Im	2.534	352	-	-	(147)	2.739
Arara Empreendimentos Imobili	656	1.204	-	(100)	(412)	1.348
Jaguariuna Empreendimentos I	9.812	954	-	-	(388)	10.378
Beija Flor Empreendimentos Im	522	-	(522)	-	-	-
	<u>21.067</u>	<u>3.687</u>	<u>(522)</u>	<u>(1.315)</u>	<u>(2.933)</u>	<u>19.984</u>
MNR 6 Empreendimentos S/A	6.729	343	-	-	1.581	8.653
	<u>27.796</u>	<u>4.030</u>	<u>(522)</u>	<u>(1.315)</u>	<u>(1.352)</u>	<u>28.637</u>

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

## 10.3 Combinação de negócios

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

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

Parcela variável do preço - 1.800 mil ações ordinárias da Companhia correspondente a R\$ 20.538 em 26 de janeiro de 2011 (Nota 22.3), e Parcela do preço sujeita à condição suspensiva (earn-out até R\$ 10.000) – Em 31 de dezembro de 2011 o valor estimado do earn-out era de R\$ 6.047 e iria variar em função do EBTIDA acumulado nos exercícios de 2012 e 2013. O valor do compromisso do pagamento em ações assumido na data de aquisição da IPP era de R\$ 20.538 e foi registrado no patrimônio líquido da Companhia como reserva de capital, sendo que o montante capitalizado, por ocasião da emissão das ações foi de R\$ 6.949, correspondendo ao preço de mercado das 1.800.000 ações entregues aos ex-acionistas da IPP.

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

venda da IPP à Companhia em 26 de janeiro de 2011. Os ativos e passivos decorrentes do acordo de venda da IPP foram baixados e lançados como custo de aquisição das ações em tesouraria.

## Notas Explicativas

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

Em decorrência da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói), o consolidado em 30 de setembro de 2013 apresenta “Obrigação por incorporação de imóvel” referente a aquisição de dois terrenos que totalizam R\$ 11.750 (R\$23.162 – 2012).

### 10.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo até iniciarem as operações e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. No quarto trimestre de 2011 o Shopping Park Europeu foi inaugurado e avaliado a valor justo. Em 30 de setembro de 2013 a Companhia possui 1 projeto em andamento representado pelo empreendimento Shopping Park Lagos, com previsão de conclusão em novembro de 2013.

	Terreno	Edificações	Obras em Andamento	Valor justo	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>25.693</b>	<b>134.143</b>	<b>9.564</b>	<b>18.291</b>	<b>187.691</b>
Shopping Park Europeu S.A		43.104		(8.563)	34.541
Shopping Park Lagos S.A	6.431		23.378		29.809
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>32.124</b>	<b>177.247</b>	<b>32.942</b>	<b>9.728</b>	<b>252.041</b>
Shopping Park Europeu S.A		6.292		-	6.292
Shopping Park Lagos S.A	-		78.074		78.074
<b>Saldos em 30 de setembro de 2013</b>	<b>32.124</b>	<b>183.539</b>	<b>111.016</b>	<b>9.728</b>	<b>336.407</b>

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

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

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

**Notas Explicativas**

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

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

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

\*\* O empreendimento é um greenfield que foi finalizado em dezembro de 2011, portanto suas taxas de crescimento nos primeiros 10 anos são diferenciadas, devido aos incrementos reais de aluguel (contratuais) que acontecem com a maioria das lojas simultaneamente. Além disso, a maturação do empreendimento gera maiores valores de aluguel nas trocas de loja, o que também será refletido em aumento real de aluguel.

**11 Imobilizado**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Imobilizado	5.137	3.207	6.741	4.672
(-) Depreciação acumulada	(1.421)	(1.101)	(1.990)	(1.541)
	3.716	2.106	4.751	3.131
Stand e apartamento decorado	3.696	1.695	10.790	5.579
(-) Depreciação acumulada	(1.712)	(1.691)	(6.144)	(4.158)
	1.984	4	4.646	1.421
	<b>5.700</b>	<b>2.110</b>	<b>9.397</b>	<b>4.552</b>

Os gastos com a construção dos estandes de venda e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo

com o prazo de vida útil-econômica, que varia de acordo com cada empreendimento, e são contabilizados na ocasião do término da comercialização ou demolição.

## Notas Explicativas

### 12 Intangível

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

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

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

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

	<b>Consolidado</b>			
	Projetos de empreendimentos	Softwares	Ágio na aquisição de investimentos	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	<b>60.247</b>	<b>1.426</b>	<b>3.211</b>	<b>64.884</b>
Amortização	(22.158)	(1.139)	-	(23.297)
Aquisições	-	1.683	(3.211)	(1.528)
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>38.089</b>	<b>1.970</b>	<b>-</b>	<b>40.059</b>
Amortização	(8.089)	(1.648)	-	(9.737)
Aquisições	-	1.952	-	1.952
<b>Em 30 de setembro de 2013</b>	<b>30.000</b>	<b>2.274</b>	<b>-</b>	<b>32.274</b>

### 13 Empréstimos e financiamentos

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	593.294	580.671	604.658	593.558
Cessão de recebíveis	50.347	24.447	50.347	77.724
Nota promissória	-	136.104	-	136.104
Crédito imobiliário	258.694	156.437	580.845	276.583
	<u>902.335</u>	<u>897.659</u>	<u>1.235.850</u>	<u>1.083.969</u>
Em moeda estrangeira	33.940	60.898	33.940	60.898
	<u>936.275</u>	<u>958.557</u>	<u>1.269.790</u>	<u>1.144.867</u>
Custo da transação a apropriar	(3.371)	-	(3.371)	-
	<u>932.904</u>	<u>958.557</u>	<u>1.266.419</u>	<u>1.144.867</u>
Passivo circulante	(631.274)	(679.488)	(802.454)	(795.164)
Não circulante	301.630	279.069	463.965	349.703

## Notas Explicativas

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

Passivo Circulante por Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em moeda nacional				
Capital de giro	476.490	450.665	479.590	453.680
Cessão de recebíveis	50.348	24.447	50.347	77.724
Nota promissória	-	136.104	-	136.104
Crédito imobiliário	73.867	37.823	241.948	97.207
	600.705	649.039	771.885	764.715
Custo da transação a apropriar	(3.371)	-	(3.371)	-
	597.334	649.039	768.514	764.715
Em moeda estrangeira	33.940	30.449	33.940	30.449
	631.274	679.488	802.454	795.164

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

Os financiamentos imobiliários e de capital de giro estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. O valor dos recebíveis estão demonstrado pelo valor faturado e não contemplam os ajustes do POC. Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Estoque	76.338	80.802
Contas a receber	1.156.024	997.271
Aplicação financeira	28.425	55.199
	1.260.787	1.133.272

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

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
entre 1 e 2 anos	198.309	223.634	258.845	271.908
entre 2 e 3 anos	92.064	50.164	111.851	57.248
entre 3 e 4 anos	11.257	5.271	26.444	19.341
4 anos em diante	-	-	66.825	1.206
	301.630	279.069	463.965	349.703

## Notas Explicativas

		<b>Controladora</b>	
<b>Financiamentos Imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
110% CDI	1/12/14	102.628	100.261
TR + 9,88% a.a.	entre jan/2014 e jan/2017	156.066	56.176
		<u>258.694</u>	<u>156.437</u>
<b>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
127,32% CDI	entre out/2013 e mai/2016	266.987	488.379
CDI + 2,71% a.a.	entre nov/2013 e mar/2015	306.094	209.894
IGP-M + 8,64% a.a.	jan/2014	70.560	42.949
		<u>643.641</u>	<u>741.222</u>
<b>Empréstimos em moeda estrangeira</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/13	-	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/13	-	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/14	16.970	15.225
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/14	16.970	15.225
		<u>33.940</u>	<u>60.898</u>
		<u>258.694</u>	<u>156.437</u>
		<u>643.641</u>	<u>741.222</u>
		<u>936.275</u>	<u>958.557</u>

		<b>Consolidado</b>	
<b>Financiamentos imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
110% CDI	1/12/14	102.628	176.322
TR + 9,98% a.a.	entre dez/2013 e abr/2027	478.217	100.261
		<u>580.845</u>	<u>276.583</u>
<b>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
127,32% CDI	entre out/2013 e mai/2016	266.988	488.503
CDI + 2,71% a.a.	entre nov/2013 e mar/2015	306.094	209.894
IGP-M + 9,13% a.a.	entre jan/2014 e mai/2017	81.923	108.989
		<u>655.005</u>	<u>807.386</u>
<b>Empréstimos em moeda estrangeira</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/13	-	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/13	-	15.224
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/14	16.970	15.225
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/14	16.970	15.225
		<u>33.940</u>	<u>60.898</u>
		<u>580.845</u>	<u>276.583</u>
		<u>655.005</u>	<u>807.386</u>
		<u>1.269.790</u>	<u>1.144.867</u>

## Notas Explicativas

### 14 Debêntures

<b>Debêntures</b>	<b>Controladora e consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Segunda emissão	139.827	-
Custo da transação a apropriar (-)	(1.078)	-
	138.749	-
Passivo circulante	(23.224)	-
Passivo não circulante	115.525	-

<b>Garantia das debêntures</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Contas a receber	194.286 (a)	-
Aplicação financeira	21.124	-
	215.410	-

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

As debêntures serão amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

<b>Amortização</b>	<b>Primeira emissão</b>
2014	46.609
2015	46.609
2016	23.304
	116.522

A efetiva emissão ocorreu em 16/05/2013 com recebimento em 16/05/2013. Os recursos obtidos com a Emissão foram utilizados para o alongamento do perfil de dívidas, mediante a liquidação de operações de financiamento de curto prazo celebradas pela Companhia.

**Notas Explicativas**

(a) Refere-se ao valor a receber faturado que não contempla os ajustes do POC, relativo à evolução financeira da obra

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 1.195. O saldo a amortizar em 30 de setembro de 2013 está demonstrado conforme abaixo:

Ano	Segunda emissão
2013	(81)
2014	(338)
2015	(338)
2016	(321)
Custo de transação a amortizar	(1.078)

**15 Partes relacionadas****15.1 Operações de mútuo**

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária.

Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

## Notas Explicativas

	Controladora					
	Ativo		Passivo		Transações (2013)	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012	Despesa financeira	Receita financeira
<b>Sociedades controladas</b>						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	-	-	1.769	-	2	-
CNR Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	179	-
Costabella Empreendimentos Ltda	27.725	28.869	-	-	-	1.071
Igaruana Participações Ltda	-	-	19.739	19.028	716	-
MNR 3 Empreendimentos S/A	-	-	29.850	22.729	900	-
MNR 7 Empreendimentos Ltda	123	-	-	-	4	1
JFE 2 Empreendimentos Ltda	-	-	81.416	78.526	3.041	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	-	-	144	140	4	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	-	-	2.697	2.139	75	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	9.146	-	-	775	9	57
JFE 6 Empreendimentos Ltda	2.548	-	-	19.841	639	64
JFE 7 Empreendimentos Ltda	2.971	-	-	-	12	35
JFE 8 Empreendimentos Ltda	-	-	1.639	6.566	172	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	7.360	1.738	-	-	-	85
JFE 10 Empreendimentos Ltda	-	4.279	17.229	-	70	104
JFE 11 Empreendimentos Ltda	4.899	-	-	27	-11	22
JFE 12 Empreendimentos Ltda	1.374	-	-	3.152	104	1
JFE 18 Empreendimentos Ltda	10.184	-	-	-	-	51
JFE 21 Empreendimentos Ltda	1.226	-	-	-	4	6
JFE 22 Empreendimentos Ltda	539	-	-	992	31	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	298	-	-	-	-	1
JFE 31 Empreendimentos Ltda	-	-	18.845	15.452	605	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	2.886	-	-	-	2	13
JFE 34 Empreendimentos Ltda	-	-	(58)	239	61	2
JFE 35 Empreendimentos Ltda	8.905	-	-	225	18	28
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	-	11.552	2.627	570	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	-	-	58	-	-	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	-	-	54	-	-	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	-	-	8.671	1.651	210	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	-	-	9	1	3	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	-	-	104	-	1	-
JFE 46 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	341	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	-	-	11	-	54	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	4.854	-	-	-	-	42
JFE 54 Empreendimentos Ltda	-	-	2.398	-	18	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	-	-	291	-	3	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	1.114	-	-	-	2	3
JFE 67 Empreendimentos Ltda	-	-	6.295	-	27	-
JFE BSB 3 Empreendimentos Ltda	-	-	564	543	21	-
JFE Participações S/A	-	-	10.433	2.179	-	-
João Fortes Niteroi S/A	41.491	16.566	-	-	151	963
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 Ltda	-	-	29.279	2.323	488	-
Macaé Realty Empreendimentos Ltda	141.447	90.066	-	-	-	13.206
Shopping Park Lagos S/A	-	-	12.605	575	45	274
Shopping Park Europeu S/A	264	389	-	-	-	14
House Vendas Ltda	-	-	1.157	-	34	-
IPP 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4	-	-	-	-	-
IPP 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	54	-	-	-	-	-
IPP 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda	52	-	-	-	-	-
IPP 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	133	-	-	-	-	1
Contemporanim Empreendimentos Ltda	1.274	-	375	375	-	11
SPE Cinco de Julho Imcorp. Ltda	-	-	22.683	-	199	-
IPP Residencial Kandinsky Ltda	-	-	51	51	-	-
IPP Ile Sanint Louis Empreendimentos Ltda	-	-	6.065	6.065	-	-
	270.871	141.907	285.925	186.221	8.804	16.055
<b>Demais partes relacionadas não consolidadas</b>						
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	40.302	23.059	-	-	-	-
Petran Construtora Ltda	-	186	-	-	-	-
Paul Frederick Duval	40.577	37.330	-	-	-	-
George Henrique Moreira Belham	40.577	37.330	-	-	-	-
Construtora Nova Dimensão Ltda	2.550	2.034	-	-	-	-
LBL Valor Construções S/A	-	43	-	-	-	-
LB 10 Empreendimentos Ltda	-	-	13.056	-	-	-
LB 12 Empreendimentos Ltda	2.839	-	-	-	-	-
(a)	126.845	99.982	13.056	-	-	-
Total da controladora	397.716	241.889	298.981	186.221	8.804	16.055
(a)	126.845	99.982	13.056	-	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.179	11.320	-	-	-	-
Klacon Engenharia Ltda	1.785	-	-	-	-	-
Tembok Planejamento Desenvol Imob Ltda	1.785	-	-	-	-	-
Outros	2.031	2.031	1.876	-	-	-
Total consolidado	144.625	113.333	14.932	-	-	-

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

## 15.2 Remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Honorários do Conselho	384	208	384	208
Honorários da Administração	2.066	1.393	2.418	1.761
Bônus dos administradores	-	6.695	-	6.695
	<u>2.450</u>	<u>8.296</u>	<u>2.802</u>	<u>8.664</u>

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

## 15.3 Benefícios a empregados

A Companhia mantém planos de previdência privada de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência e totalizaram R\$ 128 e em 30 de junho de 2012, R\$ 257. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

## 16 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em unidades	187.707	122.818	287.085	191.113
Em moeda corrente	394	29.607	104.480	183.232
	<u>188.101</u>	<u>152.425</u>	<u>391.565</u>	<u>374.345</u>
Passivo circulante	61.175	15.307	116.517	71.551
Passivo não circulante	126.926	137.118	275.048	302.794
	<u>188.101</u>	<u>152.425</u>	<u>391.565</u>	<u>374.345</u>

Valores a pagar por ano de vencimento:

**Notas Explicativas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Em moeda até 1 ano	394	15.307	60.781	56.877
Em unidades	60.781	-	55.736	14.674
Passivo circulante	<u>61.175</u>	<u>15.307</u>	<u>116.517</u>	<u>71.551</u>
Em moeda entre 1 e 2 anos	-	-	38.093	41.119
entre 2 e 3 anos	-	12.198	10.651	65.874
após 3 anos	-	2.102	-	19.362
	<u>-</u>	<u>14.300</u>	<u>48.744</u>	<u>126.355</u>
Em unidades	126.926	122.818	226.304	176.439
Passivo não circulante	<u>126.926</u>	<u>137.118</u>	<u>275.048</u>	<u>302.794</u>

**17 Adiantamentos de clientes**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
Clientes de Incorporação imobiliária	6.885	14.624	76.904	53.728
Permuta por terrenos	22.628	22.628	208.545	311.079
Permuta por terrenos apropriada	(14.579)	(12.960)	(147.034)	(245.933)
Permuta por terrenos a apropriar	8.049	9.668	61.511	65.146
	<u>14.934</u>	<u>24.292</u>	<u>138.415</u>	<u>118.874</u>
Passivo circulante	<u>(6.885)</u>	<u>(14.624)</u>	<u>(76.904)</u>	<u>(53.728)</u>
Passivo não circulante	<u>8.049</u>	<u>9.668</u>	<u>61.511</u>	<u>65.146</u>

**18 Tributos diferidos**

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

**Notas Explicativas** O pagamento 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.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Receitas reconhecidas pela evolução da obra e não realizadas financeiramente	304.373	284.952	957.953	914.224
Pis	2.370	2.165	5.789	5.172
Cofins	10.927	9.979	26.706	23.857
	<u>13.297</u>	<u>12.144</u>	<u>32.495</u>	<u>29.029</u>

## 18.1 Impostos diferidos

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

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
<b>Prejuízos fiscais</b>	64.292	50.217	64.292	50.217
<b>Bases negativas</b>	23.601	18.534	23.601	18.534
<b>Diferenças temporárias:</b>				
Contingências	1.166	1.006	1.166	1.006
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	2.638	776	2.638	776
Provisão p/garantia de obras	873	837	873	837
Provisão p/passivo a descoberto em empresa controlada	9.087	7.928	9.087	7.928
Excedente de variação cambial sobre swap não liquidados	1.792	2.286	1.792	2.286
<b>Ativo</b>	<u>103.449</u>	<u>81.584</u>	<u>103.449</u>	<u>81.584</u>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	31.767	31.973	58.004	56.115
Mais valia de projetos na aquisição de controladas	-	-	9.540	12.350
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	124	7.918	124	7.918
Valor justo de propriedade para investimento	-	-	2.315	2.315
Despesas diferidas	29.173	10.999	29.173	10.999
Ajuste a valor presente de obrigações	393	470	393	470
<b>Passivo</b>	<u>61.457</u>	<u>51.360</u>	<u>99.549</u>	<u>90.167</u>
<b>Imposto diferido líquido</b>	<u>41.992</u>	<u>30.224</u>	<u>3.900</u>	<u>(8.583)</u>

Em 26 de março de 2013, conforme reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a incorporação pela Companhia de diversas empresas controladas que utilizam o lucro presumido como forma de tributação. Essas incorporações serão efetivadas no final de 2013 e as projeções de resultado tributável da Companhia decorrente da incorporação dessas empresas, gerará base tributável futura para compensar os prejuízos fiscais e diferenças temporárias.

Os prejuízos fiscais e base negativa em 31 de dezembro de 2012 são de R\$ 259.700 na controladora (R\$ 110.000 - 2012) e R\$ 292.310 no consolidado (R\$ 228.371 - 2012).

## Notas Explicativas

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 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012. Segue expectativa da realização do imposto de renda e da contribuição social:

2013	5.563
2014	3.543
2015	8.669
2016	10.768
2017	2.026
2018	4.937
2019	3.146
2020 em diante	49.241
	<u>87.893</u>

## 18.2 Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	12.565	(20.840)	21.974	(13.898)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	4.272	(7.766)	7.472	(4.725)
<b>Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva</b>				
(-) Resultado de participações societárias	(7.477)	(12.580)	461	419
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	17.719	23.345	17.520	23.345
(-) Recuperação de ativo fiscal	(19.142)		(19.142)	
(-) 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	(4.845)	(1.930)	(658)	(5.078)
<b>Imposto de renda e contribuição social no período</b>	<u>(9.473)</u>	<u>1.069</u>	<u>5.653</u>	<u>13.961</u>
Parcela corrente	(2.293)	(415)	(15.248)	(11.280)
Parcela diferida	11.766	(654)	9.595	(2.681)
	<u>9.473</u>	<u>(1.069)</u>	<u>(5.653)</u>	<u>(13.961)</u>

## 18.3 REFIS IV

Por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem

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

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorreu no ano de 2010.

O saldo em 30 de setembro de 2013 do consolidado é de R\$ 3.005 (31 de dezembro de 2012- R\$ 3.334), sendo, R\$ 418 (31 de dezembro de 2012- R\$ 587) no Passivo Circulante, e R\$ 2.587 (31 de dezembro de 2012- R\$ 2.747) no Passivo Não Circulante.

## 19. Provisão para contingências

A provisão para contingências pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Cíveis	2.950	1.986	6.203	7.062
Trabalhistas	515	1.094	533	1.111
	<u>3.465</u>	<u>3.080</u>	<u>6.736</u>	<u>8.173</u>
Depósitos judiciais	<u>720</u>	<u>720</u>	<u>1.678</u>	<u>1.881</u>

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

Conforme avaliações da Administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, referentes principalmente a causas cíveis, totalizaram R\$ 48.000 (2012 – R\$ 37.532) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 6.431 (2012 – R\$ 3.983), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos. A Companhia deposita judicialmente valores para fazer face às contingências trabalhistas e cíveis.

## 20. Provisão para garantia de obra

A provisão por garantia de obras é alocada 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.

Notas Explicativas	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Garantia de obras	2.570	2.466	2.581	2.477
Não circulante	1.719	1.266	1.730	1.277
Passivo circulante	851	1.200	851	1.200

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

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

## 21. Seguros

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
<b>Riscos</b>		
Engenharia	1.452.816	1.452.816
Responsabilidade civil	62.047	62.047
Incêndio e empresarial	15.502	15.502
	<u>1.530.365</u>	<u>1.530.365</u>

## 22. Patrimônio Líquido

### 22.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2012 o capital social era de R\$ 509.670, correspondendo a 136.800.000 ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, correspondendo a cada ação um voto na deliberação da assembleia geral.

Na Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2013, foi aprovado o aumento do capital social em até R\$ 8.257 (valor correspondente ao dividendo mínimo obrigatório), passando o mesmo de R\$ 509.670 para até R\$ 517.927, mediante a emissão de até 1.469.217 novas ações. As ações subscritas

pelos acionistas e integralizadas com a utilização do crédito do dividendo mínimo obrigatório

**Notas Explicativas** 70.363 novas ações e representou um aumento do capital social no montante de R\$

5.453. O aumento de capital foi homologado em 13 de junho de 2013.

Em 13 de agosto de 2013, através da reunião do Conselho de Administração, foi homologado o aumento de capital deliberado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2013 mediante a capitalização de Reserva de Retenção de Lucros no valor de R\$ 113.766, sem emissão de novas ações, além da emissão de 40.000.000 de novas ações, ao preço de emissão de R\$ 5,30 cada, o que representou um aumento do capital social no montante de R\$ 212.000.

Dessa forma, o capital social da Companhia, subscrito e integralizado, é de R\$ 840.888, dividido em 177.770.363 ações, todas ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal.

## 22.2 Reserva de Capital

### (i) Instrumentos patrimoniais

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

Deste montante, foi capitalizado de R\$ 6.950, correspondendo ao valor de 1.800.000 ações nesta data, restando o montante de R\$ 13.588, decorrente da diferença do valor das ações da data de aquisição e o valor da data de emissão das ações.

### (ii) Ações em tesouraria

Conforme mencionado na Nota 10.3 (i), os ex-acionistas da IPP (atual João Fortes Niterói S/A) se retiraram da sociedade e entregaram 1.740.000 ações de sua propriedade para quitar os compromissos assumidos quando da venda da IPP. O valor de mercado das 1.740.000 ações em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 12.058.

## 22.3 Reservas de lucro

### 22.3.1 Reserva legal

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

**22.3.2 Destinação dos lucros****Notas Explicativas**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2013 foi aprovada a proposta da administração para a destinação do lucro líquido do exercício de 2012 no valor de R\$ 34.764, cujo saldo, após a constituição de reserva legal nos termos do art. 93 da Lei da nº 6.404/76 e do dividendo mínimo obrigatório de 25% correspondente a R\$ 8.257, o valor de R\$ 24.770, será destinado à reserva de lucros.

Em Assembleia Geral Extraordinária nesta mesma data foi deliberado o aumento do capital em até R\$ 8.257, sendo o pagamento àqueles que exercerem o direito de preferência a subscrição de ações no aumento efetivado por meio de compensação; para aqueles que não exercerem o direito de preferência, no todo ou em parte, o dividendo será pago mediante crédito em conta corrente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
dividendos propostos	53	8.257	53	8.257
períodos anteriores	462	463	1.346	1.042
	<u>515</u>	<u>8.720</u>	<u>1.399</u>	<u>9.299</u>

**23 Informação por segmento de negócio**

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m<sup>2</sup> para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas informações financeiras de 30 de setembro de 2013 e nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

## 24 Resultado operacional bruto

### Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
<b>Demonstração da Receita Líquida</b>				
Incorporação de imóveis	188.236	111.383	624.487	429.464
Contrato de construção				
Obras por empreitada	-	(538)	-	(538)
Obras por administração	23.216	12.130	26.169	12.448
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	2.803	2.668
Receita de aluguel	1	-	3.179	1.986
Outras receitas	71	1.005	510	1.179
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>211.524</b>	<b>123.980</b>	<b>657.148</b>	<b>447.207</b>
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(8.633)	(6.822)	(22.777)	(16.177)
<b>Receita Líquida</b>	<b>202.891</b>	<b>117.158</b>	<b>634.371</b>	<b>431.030</b>
<b>Custo dos Serviços Prestados</b>				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(118.123)	(75.024)	(432.591)	(288.663)
Custo financeiro das unidades vendidas	(21.675)	(12.518)	(40.137)	(47.553)
Custo de Manutenção	(4.474)	(1.385)	(5.413)	(1.644)
	(144.272)	(88.927)	(478.141)	(337.860)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(39)	(574)	(403)	(856)
Obras por administração	(23.777)	(14.606)	(26.740)	(16.808)
<b>Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)</b>	<b>(168.088)</b>	<b>(104.107)</b>	<b>(505.284)</b>	<b>(355.524)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>34.803</b>	<b>13.051</b>	<b>129.087</b>	<b>75.506</b>

## 25 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2013	30/09/2013
Resultado financeiro				
Despesas				
Emprestimos e financiamentos	(2.369)	(27.548)	(5.489)	(8.131)
Resultado operação SWAP	3.092	8.721	3.092	8.721
Variações monetárias passivas	(17.641)	(10.632)	(10.907)	(3.137)
Outras	(6.413)	(10.582)	(13.611)	(3.123)
	(23.331)	(40.041)	(26.915)	(5.670)
Receitas				
Varição monetarias ativas	24.402	15.964	19.080	17.380
Receitas de aplic. financeiras	4.115	6.063	5.584	6.845
Outras	2.643	2.472	7.066	5.376
	31.160	24.499	31.730	29.601
	7.829	(15.542)	4.815	23.931

## Notas Explicativas

### 26 Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Custo na venda de investimentos (Nota 8.3)	(3)	-	(364)	-
Despesas operacionais diversos	(318)	(819)	(13.167)	(14.460)
	<u>(321)</u>	<u>(819)</u>	<u>(13.531)</u>	<u>(14.460)</u>
Ganho /perdas na alienação/aquisição de de investimentos (Nota 8.3)	-	249	-	2.531
Ganho na venda de imobilizado	-	-	-	6
Outras receitas	7.611	63	7.887	557
	<u>7.611</u>	<u>312</u>	<u>7.887</u>	<u>3.094</u>

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

## 27 Despesas por natureza

### 27.1 Despesas comerciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Corretagem	(3.333)	(4.095)	(13.243)	(17.137)
Publicidade	(2.754)	(2.968)	(14.661)	(11.861)
Stands de Venda e Apto decorado	(123)	(1.576)	(1.486)	(6.585)
Outras despesas de comercialização	(2.540)	(945)	(11.864)	(3.253)
	<u>(8.750)</u>	<u>(9.584)</u>	<u>(41.254)</u>	<u>(38.836)</u>

### 27.2 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Pessoal	(24.188)	(18.618)	(28.716)	(23.118)
Gastos gerais	(22.659)	(17.640)	(32.326)	(25.323)
Provisões constituídas	(490)	(1.293)	1.138	(3.173)
Depreciação	(815)	(596)	(972)	(716)
	<u>(48.152)</u>	<u>(38.147)</u>	<u>(60.876)</u>	<u>(52.330)</u>

## 28 Lucro por ação

### Notas Explicativas

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o trimestre findos em 30 de setembro de 2013.

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

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

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

	<b>Controladora</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Lucro líquido do período/exercício</b>	22.038	34.764
Quantidade ponderada de ações	143.999.366	112.530.219
Resultado por ação diluído	<u>0,1530</u>	<u>0,3089</u>

## 29 Compromissos de incorporação

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. Os custos a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Receitas a apropriar				
Receita de unidades vendidas	763.459	686.138	2.432.850	2.101.462
(-) Receita apropriada	(437.460)	(335.450)	(1.362.122)	(1.215.311)
(=) Receita a apropriar	325.999	350.688	1.070.728	886.151
Custos orçados de unidades em construção	633.484	498.799	2.246.580	2.044.717
(-) Custo incorrido de unidades dos imóveis a comercializar	(96.241)	(50.928)	(304.783)	(186.923)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(99.376)	(86.246)	(439.551)	(353.729)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	437.867	361.625	1.502.246	1.504.065
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(253.362)	(195.275)	(859.968)	(942.669)
Custo a incorrer das unidades vendidas	184.505	166.350	642.278	561.396
Lucros reconhecidos de unidades vendidas				
Receita apropriada	437.460	335.450	1.362.122	1.215.311
(-) impostos s/venda	(15.967)	(12.244)	(49.717)	(44.359)
(-) Receita líquida apropriada	421.493	323.206	1.312.405	1.170.952
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(253.362)	(195.275)	(859.968)	(942.669)
(-) Encargos financeiros apropriados	(21.675)	(26.313)	(40.137)	(49.062)
(=) Lucro bruto	146.456	101.618	412.300	179.221
Margem bruta - %	34,75%	31,44%	31,42%	15,31%
Lucros a apropriar de unidades vendidas				
Receita a apropriar	325.999	350.688	1.070.728	886.151
(-) Impostos s/venda	(11.899)	(12.800)	(39.082)	(32.345)
Receita líquida	314.100	337.888	1.031.646	853.806
(-) Custo a apropriar de unidades vendidas	(184.505)	(166.350)	(642.278)	(561.396)
(=) Lucro bruto	129.595	171.538	389.368	292.410
Margem bruta - %	41,26%	50,77%	37,74%	34,25%
Despesas comerciais a apropriar	9.054	7.209	35.983	29.395
(=) Lucro operacional	120.541	164.329	353.385	263.015

\* \* \*



## Ênfases

### Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 (R1)). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior e revisão dos valores correspondentes ao segundo trimestre e ao primeiro semestre do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados e revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatórios datados de 8 de maio de 2013 e 13 de novembro de 2012, que não contiveram qualquer modificação.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2013

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira  
Contador CRC RJ-087095/O-7