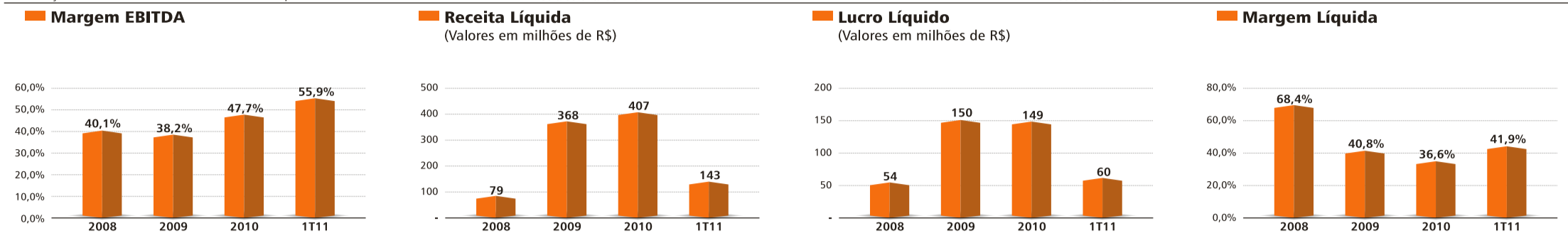


RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Apesar do extraordinário resultado de 2010, poderíamos ter tido um desempenho ainda melhor, se não fosse o reflexo da maior crise política da história do Distrito Federal, que causou uma grande paralisação no mercado imobiliário. Nossos números refletem isto. Os lançamentos que estavam previstos para o 4º trimestre/2010 só aconteceram no 1º trimestre/2011. Nosso VGV vendido recuou de R\$804 Milhões em 2009, para R\$680 Milhões, (%JCGontijo), em 2010. Porém, o fato de não sermos uma empresa de capital aberto nos proporcionou um grande diferencial competitivo. Podemos destacar, entre muitos fatores, a análise criteriosa na aquisição de terrenos, o desenvolvimento de produtos diferenciados e a gestão rigorosa em todos os processos, buscando a maximização dos resultados de todos os setores da empresa.

Possuímos um foco na média e alta renda, com a marca JCGontijo, concentrando 75% dos negócios, atuando exclusivamente nos mercados do Distrito Federal e na cidade do Rio de Janeiro. Apenas 25% dos negócios são no segmento econômico com a marca Mais Engenharia, com um posicionamento claro do conceito de "brand", agregando valor aos nossos empreendimentos, uma maior velocidade de vendas e uma maior margem de lucro. A empresa possui uma obsessão por resultado e geração de caixa em detrimento ao crescimento desordenado. A nossa maior preocupação é a margem dos negócios, pois é a margem que garante um fluxo de caixa positivo. Os resultados comprovam esta estratégia, pois nos últimos 5 anos obtivemos uma margem líquida em torno de 40%. No 1º trimestre apresentamos uma margem líquida excepcional de 41,9%, praticamente 3 vezes a média setorial de 14%.

O lucro líquido anual permaneceu no mesmo patamar, de R\$149 Milhões, praticamente o mesmo de 2009. Contudo no 1º trimestre atingimos o montante de **R\$60 Milhões**, o que projeta um resultado de **R\$220 Milhões** para o ano de 2011. A partir de Junho de 2011 entregamos um volume expressivo de obras, sendo que apesar da garantia de mão-de-obra não termos atrasos significativos de entrega, o que afeta a geração positiva de caixa, contribuindo para a quitação do endividamento, que é apresentado basicamente por financiamento de produção do Sistema Financeiro de Habitação. Certos que estes resultados não seriam possíveis sem o comprometimento dos nossos colaboradores, o apoio dos nossos fornecedores e do mercado financeiro em geral, gostaríamos de compartilhar também com nossos clientes e agradecer a todos que de alguma forma nos ajudaram a alcançar este sucesso.



BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E 01 DE JANEIRO DE 2009 (Em Milhares de Reais)

| | ATIVO | | | PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|------------------------------|----------------|----------------|
| | Controladora | | Consolidado | Controladora | | Consolidado |
| | Notas | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| Ativo circulante: | | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | - | 12.075 | 2.218 | 1.100 | 29.110 | 12.726 |
| Contas a receber | 4 | 44.575 | 16.002 | 2.347 | 328.024 | 93.743 |
| Imóveis destinados a venda | 5 | 75.280 | 40.262 | 30.287 | 165.548 | 121.394 |
| Créditos diversos | - | 7.440 | 2.633 | 1.389 | 9.280 | 3.393 |
| Total do ativo circulante | | 139.370 | 61.115 | 35.123 | 531.962 | 231.256 |
| Ativo não circulante: | | | | | | |
| Contas a receber | 4 | - | 1.773 | 1.122 | 151.898 | 160.990 |
| Imóveis destinados a venda | 5 | 51.979 | 29.462 | 43.394 | 149.580 | 116.657 |
| Partes relacionadas | 12 | 10.168 | 22.635 | 67.148 | 6.988 | 28.418 |
| Investimentos | 6 | 389.772 | 279.530 | 68.595 | - | - |
| Imobilizado | 7 | 10.065 | 8.560 | 7.845 | 12.027 | 9.600 |
| Total do ativo não circulante | | 461.984 | 341.960 | 188.104 | 320.493 | 315.665 |
| Total do ativo | | 601.354 | 403.075 | 223.227 | 852.455 | 546.921 |

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)

| | Controladora | | | Consolidado | | |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Notas | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| | | reapresentado | reapresentado | reapresentado | reapresentado | reapresentado |
| Receita líquida | 19 | 67.466 | 35.475 | 406.694 | 367.577 | 367.577 |
| (-) Custo dos imóveis | - | (26.512) | (6.445) | (184.047) | (167.544) | (167.544) |
| (=) Resultado bruto | - | 40.954 | 29.030 | 222.647 | 200.033 | 200.033 |
| (-) Despesas operacionais | - | (18.819) | (11.288) | (16.030) | (12.498) | (12.498) |
| Despesas com comercialização | - | (8.013) | (3.978) | (12.705) | (14.041) | (14.041) |
| Despesas financeiras | - | (10.529) | (3.809) | (16.852) | (6.036) | (6.036) |
| Receitas financeiras | - | 2.504 | 255 | 4.522 | 2.905 | 2.905 |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6 | 146.013 | 133.027 | - | - | - |
| (=) Resultado operacional | - | 111.156 | 123.486 | (41.065) | (20.393) | (20.393) |
| (-) Contribuição social | - | (898) | (6.777) | (4.321) | (5.215) | (5.215) |
| (-) Provisão Imposto de renda | - | (2.059) | (1.732) | (8.530) | (8.502) | (8.502) |
| Participação de não controladores | - | 149.153 | 150.107 | 168.671 | 166.923 | 166.923 |
| Participação dos controladores | - | 149.153 | 150.107 | 149.153 | 150.107 | 150.107 |
| Média ponderada de ações no exercício (lucro básico e diluído) | 16 | 46.581.188 | 46.288.066 | - | - | - |
| Lucro básico e diluído por ação (em Reais) | 16 | 3.2020 | 3.2429 | - | - | - |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| | reapresentado | reapresentado | reapresentado | reapresentado |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | 149.153 | 150.107 | 149.153 | 150.107 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: | | | | |
| Provisões para contingências | 1.239 | 983 | 1.239 | 983 |
| Despesas com depreciação | 503 | 464 | 722 | 506 |
| Resultado da equivalência patrimonial | (146.013) | (133.029) | - | - |
| Encargos financeiros sobre financiamentos | 10.529 | 3.395 | 16.852 | 6.036 |
| | 15.411 | 21.920 | 167.966 | 157.632 |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| | reapresentado | reapresentado | reapresentado | reapresentado |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| Diminuição (aumento) nas contas de ativos | | | | |
| (Aumento) diminuição de contas a receber | (26.802) | (14.306) | (225.189) | (194.390) |
| Diminuição (aumento) de imóveis destinados à venda | (57.535) | 3.957 | (77.077) | (28.878) |
| Diminuição (aumento) de créditos diversos | (4.807) | (1.303) | (5.887) | (1.511) |
| (Aumento) de créditos com partes relacionadas | 12.467 | 43.972 | 21.430 | (17.747) |
| Aumento (diminuição) nas contas de passivos | | | | |
| (Diminuição) aumento de fornecedores | 1.243 | 91 | 7.314 | 3.916 |
| Aumento (diminuição) de obrigações trab e trib | 5.565 | 416 | 24.104 | 15.049 |
| Aumento (diminuição) de contas a pagar | 230 | 290 | 1.309 | 1.365 |
| (Diminuição) aumento de credores por compra de imóveis | (3.150) | (2.969) | (11.606) | 23.267 |
| (Diminuição) aumento de adiantamento de clientes | 2.902 | 230 | (1.807) | 34.381 |
| Aumento de débitos com partes relacionadas | (22.957) | 30.361 | (5.272) | (2.925) |
| Disponibilidades líquidas operacionais geradas | (77.433) | 75.675 | (104.715) | (9.841) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Adições (transferências) líquidas no ativo permanente | 33.763 | (79.085) | (3.149) | 2.648 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | | | |
| Captações líquidas de empréstimos e financiamentos | 69.573 | 18.843 | 127.767 | 21.933 |
| Fluxo de caixa das operações com acionistas | | | | |
| Participação de não controladores | - | - | 12.527 | 7.522 |
| Distribuição de lucros | (16.046) | (14.315) | (16.046) | (14.315) |
| | (16.046) | (14.315) | (3.519) | (6.793) |
| Disponibilidades líquidas geradas pelos financiamentos | 9.857 | 1.118 | 16.384 | 7.947 |
| Variação líquida no exercício | 9.857 | 1.118 | 16.384 | 7.947 |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício | 2.218 | 1.100 | 12.726 | 4.779 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 12.075 | 2.218 | 29.110 | 12.726 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (Em Milhares de Reais)

| | Reservas de lucros | | | | | Total dos controladores | Participação dos não controladores | Total |
|---|--------------------|-------|---------------|--|----------------|-------------------------|------------------------------------|----------|
| | Capital social | AFAC | Reserva legal | Reserva para dividendo obrigatório não distribuído | Lucros retidos | | | |
| | | | | Lucros acumulados | Total | | | |
| Saldo em 01 de janeiro de 2009 (reapresentado) | 80.000 | 892 | 6.867 | - | 73.820 | 161.579 | 15.709 | 177.288 |
| Aumento de capital | 50.000 | (892) | - | - | (49.108) | - | 2.075 | 2.075 |
| Transferência de lucros para reserva especial de dividendos | - | - | 7.505 | - | 150.107 | 150.107 | 15.816 | 165.923 |
| Distribuição de dividendos | - | - | - | 21.336 | (21.336) | - | - | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2009 (reapresentado) | 130.000 | - | 14.372 | 21.336 | 131.663 | 152.999 | 297.371 | 320.600 |
| Aumento de capital | - | - | - | - | - | 2.950 | 2.950 | 2.950 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | 149.153 | 149.153 | 19.518 | 168.671 |
| Constituição de reserva legal | - | - | 7.458 | - | (7.458) | - | - | - |
| Distribuição de dividendos | - | - | - | - | (16.046) | (16.046) | (9.941) | (25.987) |
| Transferência de lucros para reserva especial de dividendos | - | - | - | 19.378 | (19.378) | - | - | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2010 | 130.000 | - | 21.830 | 40.714 | 237.934 | 278.648 | 35.756 | 466.234 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E 01 DE JANEIRO DE 2009 (Em Milhares de Reais)

1. Contexto operacional
A Companhia sediada em Brasília - Distrito Federal tem por objetivos sociais a construção civil e quaisquer serviços de engenharia civil, como projetos e orçamentos, cálculos, terraplanagem, urbanização, saneamento básico, rodoviários e pavimentação; a compra e venda, incorporação e administração de imóveis, exploração, locação e arrendamento de imóveis próprios e de terceiros, promoção e execução de loteamentos de terrenos urbanos ou rurais e a participação em empreendimentos imobiliários, como também, poderá participar como sócia ou acionista de outras empresas, inclusive, de consórcios.

2. Políticas contábeis
As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo conselho de administração em 17 de maio de 2011. As demonstrações financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e 1º de janeiro de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OPCO 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICP 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).

Certos assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem variar com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares, assim como da análise dos demais riscos para determinação de provisões, inclusive jurídicas e administrativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.12. Empréstimos e financiamentos
Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

2.13. Provisões
Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

2.14. Provisões para riscos tributários, civis e trabalhistas
A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revistas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.15. Provisão para garantias
São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas. Estima-se que os montantes a serem reembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

2.16. Instrumentos financeiros e derivativos
Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros.

Ativos financeiros
Os ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, aplicações financeiras e outros ativos circulantes. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: Recebíveis: são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, e 1º de janeiro de 2009 os ativos financeiros classificados como recebíveis referem-se aos caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e conta corrente com parceiros. Ativos financeiros disponíveis para venda: são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Ativos e passivos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

Passivos financeiros
Passivos financeiros são classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes e empréstimos. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: Empréstimos e financiamentos: após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Em 31 de dezembro de 2010 a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos e financiamentos. Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar e outras contas a pagar.

Instrumentos financeiros - apresentação líquida
Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Valor justo de instrumentos financeiros
O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

2.17. Lucro básico e diluído por ação
O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuído aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação.

2.18. Informações por Segmento
Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. Tendo em vista que todas as decisões dos administradores e gestores são tomadas com base em informações consolidadas, que a companhia e suas controladas atuam na atividade de incorporação imobiliária, e que todas as decisões relativas a planejamento estratégico, financiamento, compras, investimentos e aplicação de recursos são efetuadas em bases consolidadas, concluiu-se que a Companhia e suas controladas operam em um único segmento operacional (incorporação imobiliária), não havendo, portanto, necessidade de divulgações adicionais.

2.19. Demonstrações dos fluxos de caixa
As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº. 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 (IAS 7) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

2.20. Demonstrações financeiras consolidadas
As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que incluem as demonstrações financeiras das controladas e coligadas são elaboradas em conformidade com as práticas de consolidação e dispositivos legais aplicáveis. Assim sendo, são eliminadas as participações recíprocas, os saldos de contas, as receitas e despesas e os lucros não realizados entre Empresas. As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da Controladora. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminados os saldos ativos e passivos com controladas e coligadas e entre as sociedades consolidadas, os investimentos e o resultado com equivalência patrimonial, sendo destacada a parcela de participantes acionistas não controladores. A Companhia optou por representar as demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2009 e 01 de janeiro de 2009 considerando a consolidação integral da Controlada Beta Empreendimentos Imobiliários S/A, anteriormente consolidada proporcionalmente. Tal fato gerou um aumento no patrimônio líquido consolidado de R\$23.229 em 31 de dezembro de 2009 e R\$15.709 em 01 de janeiro de 2009 referente a participação de acionistas e suas controladas operam em um único segmento operacional (incorporação imobiliária), não havendo, portanto, necessidade de divulgações adicionais.

3. Adoção das normas internacionais de contabilidade aplicáveis às entidades brasileiras de incorporação imobiliária
As demonstrações financeiras da Companhia (controladora e consolidado) até 31 de dezembro de 2009 eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, normas complementares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitidos até 31 de dezembro de 2008, e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (BRGAAP). As demonstrações financeiras comparativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, as quais incluem as demonstrações financeiras comparativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 são as primeiras preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). O IFRS 1 First-time adoption of International Reporting Standards e CPC 37 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade exigem que uma entidade desenvolva políticas contábeis baseadas nos padrões e relativas interpretações, em vigor na data de encerramento de sua primeira demonstração financeira comparativa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, na data de transição para o IFRS/CPC (1º de janeiro de 2009) e para o período comparativo apresentado nas primeiras demonstrações em IFRS/CPC (31 de dezembro de 2009). A Companhia avaliou e não aplicou nenhuma das isenções ou exceções voluntárias, bem como, não houve diferenças entre as práticas contábeis adotadas na data de transição. **Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB** Os seguintes pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB foram publicados, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2010:

| Novas Normas | Descrição | Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de: | |
|-------------------------------------|--|--|---------------|
| | | Original | Reapresentado |
| IFRS 9 | Instrumentos Financeiros | 1º de janeiro de 2013 | - |
| IAS 24 | Revisada Partes Relacionadas: Divulgação | 1º de janeiro de 2011 | - |
| Emendas às Normas existentes | | | |
| Emenda ao IAS 32 | Instrumentos Financeiros: Apresentação e Classificação de emissões de direitos sobre ações | 1º de fevereiro de 2010 | - |
| Emenda ao IAS 1 | Apresentação das demonstrações financeiras | 1º de janeiro de 2011 | |

das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. Os valores estão atualizados, conforme cláusulas contratuais, a saber:

- Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC);
- Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" e registrados como receita financeira no resultado do exercício.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|----------|-------------|----------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| Circulante | 44.575 | 16.002 | 328.024 | 93.743 |
| Não circulante | - | 1.773 | 151.898 | 160.990 |
| Total | 44.575 | 17.775 | 479.922 | 254.733 |
| Venda contratada a apropriar (Nota13) | 117.493 | 116.691 | 419.600 | 416.738 |
| Total | 162.068 | 134.466 | 899.522 | 671.471 |
| Parcela contratada em adiantamento de clientes (Nota 11) | (3.551) | (649) | (84.743) | (86.550) |
| Total | 158.517 | 133.817 | 814.779 | 584.921 |

Cronograma da carteira de recebíveis

| Ano | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|--------------|----------|-------------|----------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| 2010 | 12.798 | 111.857 | 16.913 | 204.189 |
| 2011 | 45.692 | 11.013 | 344.272 | 225.535 |
| 2012 | 48.945 | 3.710 | 324.999 | 149.206 |
| 2013 | 37.844 | 3.030 | 137.031 | 53.509 |
| 2014 | 7.952 | 3.013 | 29.771 | 18.784 |
| 2015 acima | 8.837 | 1.843 | 46.536 | 20.248 |
| (-) Promitente | 162.068 | 134.466 | 899.522 | 671.471 |
| (-) AVP | (364) | (309) | (14.576) | (12.052) |
| (-) Saldo | 161.704 | 134.157 | 884.946 | 659.419 |

5. Imóveis destinados à venda

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| Terenos | 58.492 | 38.419 | 35.635 | 38.419 |
| Imóveis em construção | 39.270 | 13.169 | 31.383 | 144.986 |
| Imóveis concluídos | 29.497 | 18.136 | 6.663 | 46.427 |
| Total de imóveis | 127.259 | 69.724 | 73.681 | 238.051 |
| Curto prazo | 75.280 | 40.262 | 30.287 | 165.548 |
| Longo prazo | 51.979 | 29.462 | 43.394 | 149.580 |

Composição dos terrenos

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| Terreno Parque da Cachoeiras | - | - | 4.713 | - |
| Terreno Valparaíso | 2.200 | 4.146 | - | 2.200 |
| Terreno Canadá | 891 | 891 | 891 | 891 |
| Terreno Quaresmeira | - | 2.790 | 2.754 | - |
| Terreno Fazenda Martins | 21.170 | 21.170 | 21.000 | 21.170 |
| Terreno Fazenda Taboquinha | 6.062 | 6.062 | 6.000 | 6.062 |
| Terreno Saia Velha | 671 | 670 | - | 671 |
| Outros Terrenos | - | - | 277 | - |
| Terreno Fazenda Mucambo | 2.700 | 2.690 | - | 2.700 |
| Terreno Setor Hotelero Norte - Quadra 2 | 24.798 | - | - | 33.434 |
| Terreno SMHN Quadra 2 Bloco "B" | - | - | - | 15.325 |
| Terreno ITC | - | - | - | 41.262 |
| Total de terrenos | 58.492 | 38.419 | 35.635 | 123.715 |

Composição dos imóveis em construção

| Empreendimentos | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 | 31/12/09 |
| Font Vieille | - | 8.839 | - | 8.839 |
| Reserva Santa Mônica | 11.257 | - | 20.822 | - |
| Quintas e Aquarela da Península | - | - | - | 4.740 |
| Life Resort & Service | - | 1.500 | - | 2.758 |
| Upper Life Style | - | 152 | - | 356 |
| Residencial Bela Vista | - | - | 70 | - |
| Pratic Home | 1.220 | 80 | - | 1.338 |
| Sports Club Residencial | 4.514 | - | - | 4.594 |
| Executive Tower Eixo Monumental | - | - | - | 5.247 |
| Living Super Quadra Park Sul | - | - | - | 8.857 |
| Finlândia Residencial | - | - | - | 88.516 |
| Executive Tower Eixo Monumental-Sigma | - | - | - | 5.000 |
| Novo Terminal Rodoviário-Zeta | - | - | - | 22.330 |
| Guará II | - | - | - | 17.930 |
| Advance | 6.834 | - | - | 7.928 |
| Advance II | - | - | - | 378 |
| Valparaíso Residenciais | 8.051 | 2.598 | - | 8.051 |
| Adiantamento | 7.394 | - | - | 7.394 |
| Total de imóveis em construção | 39.270 | 13.169 | 31.383 | 144.986 |

O contrato de aquisição de terreno situado na Península - Cidade do Rio de Janeiro prevê como parte de pagamento uma permuta de 22% da fração ideal de unidades do futuro empreendimento imobiliário denominado Finlândia Residencial. Os valores de permutas foram registrados no momento da aprovação dos projetos e da definição do valor justo que foi avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas.

Composição dos imóveis concluídos

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 | 31/12/09 |
| Florida MALL Lojas | 6.562 | 6.562 | 6.492 | 6.562 |
| Executive Tower Eixo Monumental - Iota | - | - | - | 600 |
| Executive Tower Eixo Monumental - JCG | 1.385 | - | - | 1.385 |
| Executive Tower Eixo Monumental - MBR | - | - | - | 73 |
| Font Vieille | 8.839 | - | - | 8.839 |
| Executive Tower Eixo Monumental - Sigma | - | - | - | 5.000 |
| Santa Mônica | 8.883 | 11.463 | - | 20.140 |
| Imóveis Canopus - Península | 2.065 | - | - | 2.065 |
| Outros imóveis | 1.763 | 111 | 171 | 1.763 |
| Total de imóveis concluídos | 29.497 | 18.136 | 6.663 | 46.427 |

6. Investimentos em sociedades controladas e coligadas

Composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2010

| Descrição | Resultado líquido do exercício | | % Partici- pação | Equivalência patrimonial | Saldo dos investi- mentos |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | | | |
| SCP GET & Lessense | 8.090 | 196 | 100,00% | 196 | 8.090 |
| SCP SOB Super Quadra Brasília | 564 | (27) | 100,00% | (27) | 564 |
| SCP Upper Life Style | 5.896 | 2.257 | 50,00% | 1.129 | 2.948 |
| SCP Life Resort & Service | 5.054 | (2.821) | 50,00% | (1.410) | 2.527 |
| SCP Guarã Sports Club Residencial | 51.697 | 27.331 | 50,00% | 13.666 | 25.849 |
| SCP Taguatinga Pratic Home | 13.960 | 10.008 | 59,15% | 5.920 | 8.257 |
| SCP Executive Tower | 11.337 | (9.657) | 40,00% | (3.863) | 4.535 |
| SPE Beta Emp Imob S/A | 209.981 | 114.059 | 86,67% | 98.852 | 181.991 |
| SPE JCG Gontijo Guarã II Emp Imob S/A | 42.721 | 22.545 | 99,00% | 22.320 | 42.293 |
| SPE Zeta Emp Imob S/A | 38.480 | 7 | 99,00% | 7 | 38.095 |
| SPE Sigma Emp Imob S/A | 5.001 | - | 75,00% | - | 9.751 |
| SPE Finlândia Residencial | 54.468 | - | 50,00% | - | 27.234 |
| SPE Advance Centro Clínico | 38.696 | 20.756 | 33,33% | 6.918 | 12.897 |
| SPE Advance Second Centro Clínico | 7.278 | 7.275 | 33,33% | 2.425 | 2.426 |
| Omicron Emp Imob S/A | 38.160 | (15) | 50,00% | (8) | 19.080 |
| Iota Emp Imob S/A | 1.201 | (2) | 50,00% | (1) | 6.001 |
| Alvorda de Hotéis S/A | 8.634 | (111) | 100,00% | (111) | 8.634 |
| Total dos investimentos | 541.218 | 191.801 | | 146.013 | 389.772 |

Composição dos investimentos em 01 de janeiro de 2009

| Descrição | Resultado líquido do exercício | | % Partici- pação | Equivalência patrimonial | Saldo dos investi- mentos |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | | | |
| SCP Rio de Janeiro | 46.038 | (2.450) | 20,00% | (490) | 9.208 |
| SCP GET & Lessense | 8.804 | 2.053 | 100,00% | 2.053 | 8.804 |
| SCP SOB Super Quadra Brasília | 1.506 | 100 | 100,00% | 100 | 1.506 |
| SCP Upper Life Style | 8.743 | 6.069 | 50,00% | 3.035 | 4.372 |
| SCP Life Resort & Service | 42.943 | (1.414) | 50,00% | (707) | 21.471 |
| SCP Guarã Sports Club Residencial | 28.344 | 17.936 | 50,00% | 8.968 | 14.172 |
| SCP Taguatinga Pratic Home | 4.361 | 2.093 | 59,15% | 1.238 | 2.579 |
| SCP Executive Tower | 39.983 | 23.706 | 40,00% | 9.482 | 15.953 |
| SPE Beta Emp Imob S/A | 151.265 | 112.173 | 86,67% | 97.220 | 131.102 |
| SPE JCG Gontijo Guarã II Emp Imob S/A | 15.228 | 8.173 | 99,90% | 8.165 | 15.213 |
| SPE Zeta Emp Imob S/A | 19.306 | 53 | 99,90% | 53 | 19.287 |
| SPE Sigma Emp Imob S/A | 5.001 | - | 75,00% | - | 3.751 |
| SPE Finlândia Residencial | 54.468 | (118) | 50,00% | (59) | 27.234 |
| SPE Advance Centro Clínico | 14.635 | 11.915 | 33,33% | 3.971 | 4.878 |
| Omicron Emp Imob S/A | 1 | - | 50,00% | - | 4.878 |
| Ares Emp Imob S/A | 1 | - | 50,00% | - | - |
| Iota Emp Imob S/A | 1 | - | 50,00% | - | - |
| Total dos investimentos | 440.528 | 180.289 | | 133.029 | 279.530 |

Composição dos investimentos em 01 de janeiro de 2009

| Descrição | Resultado líquido do exercício | | % Partici- pação | Equivalência patrimonial | Saldo dos investi- mentos |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|---------------------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | | | |
| SCP Rio de Janeiro | 48.489 | 8.217 | 20,00% | 1.642 | 9.695 |
| SCP GET & Lessense | 6.280 | 1.659 | 100,00% | 1.659 | 6.274 |
| SCP SOB Super Quadra Brasília | 845 | (319) | 100,00% | (319) | 845 |
| SCP Life Resort & Service | 54.379 | 35.025 | 50,00% | 17.513 | 27.190 |
| SCP Upper Life Style | 8.598 | 5.931 | 50,00% | 2.915 | 4.299 |
| SCP Guarã Sports Club Residencial | 12.278 | 1.788 | 50,00% | 894 | 6.139 |
| SCP Taguatinga Pratic Home | 787 | (452) | 59,15% | (267) | 464 |
| Beta (Alfa) Empreendimentos | - | - | - | - | - |
| Imobiliária S/A | (683) | (683) | 75,00% | (512) | (512) |
| SCP Executive Tower | (785) | (748) | 40,00% | (299) | (314) |
| SPE Finlândia Residencial | 14.505 | - | 100,00% | - | 14.505 |
| Total dos investimentos | 144.693 | 50.318 | | 23.226 | 68.595 |

José Celso Valadares Gontijo
Presidente/Acionista

As Sociedades investidas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à construção e à comercialização de imóveis residenciais e comerciais sob a modalidade similar à Companhia.

As demonstrações financeiras das sociedades investidas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, tiveram os saldos ajustados às práticas contábeis adotadas pela Companhia controladora.

7. Imobilizado

| Descrição | % Taxa anual de depreciação | R\$ | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Controladora | | | Consolidado | | |
| | | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 |
| Imóveis em uso | 4% | 6.798 | 6.723 | 6.573 | 6.799 | 6.722 | 6.573 |
| Computadores e periféricos | 20% | 947 | 787 | 705 | 986 | 812 | 705 |
| Equipamentos de comunicação | 10% | 156 | 86 | 84 | 170 | 207 | 84 |
| Móveis em empreendimentos | 20% | 844 | 122 | 110 | 2.424 | 884 | 327 |
| Veículos | 20% | 337 | 239 | 200 | 337 | 239 | 200 |
| Móveis e utensílios | 20% | 1.899 | 1.339 | 1.105 | 2.489 | 1.448 | 1.105 |
| Imobilização em andamento | - | 982 | 660 | - | 982 | 726 | - |
| Stand de vendas | - | - | - | - | - | - | 4.692 |
| Total do ativo imobilizado | | 11.963 | 9.956 | 8.777 | 14.187 | 11.038 | 13.686 |
| (-) Depreciação acumulada | | (1.898) | (1.396) | (932) | (2.160) | (1.438) | (932) |
| Total do ativo imobilizado líquido | | 10.065 | 8.560 | 7.845 | 12.027 | 9.600 | 12.754 |

Resumo da movimentação:

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 31/12/10 | 31/12/09 |
| Saldo inicial | 8.560 | 7.845 | 9.600 | 12.754 |
| (+/-) Aquisições e transferências | 2.008 | 1.479 | 3.149 | (2.648) |
| (-) Depreciação e amortizações | (503) | (164) | (722) | (506) |
| Saldo final | 10.065 | 8.560 | 12.027 | 9.600 |

8. Empréstimos e financiamentos

| Descrição | R\$ | | | | | |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | Controladora | | | Consolidado | | |
| | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 | 31/12/10 | 31/12/09 | 01/01/09 |
| Captação de operações financeiras | 118.450 | 42.985 | 20.748 | 118.450 | 57.665 | 29.696 |
| Financiamento para construção | 4.635 | - | - | 83.833 | - | - |
| Total dos empréstimos e financiamentos | 123.085 | 42.985 | 20.748 | 202.283 | 57.665 | 29.696 |
| Curto prazo | 77.769 | 35.617 | 20.748 | 95.439 | 43.842 | 29.696 |
| Longo prazo | 45.316 | 7.368 | - | 106.844 | 13.823 | - |

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros variam entre 0,30% a 0,80% ao mês + CDI e foram oferecidos os próprios empréstimos como garantias destes financiamentos para construção, além de avais dos acionistas.

As parcelas de longo prazo estão assim distribuídas no decorrer dos próximos exercícios: