



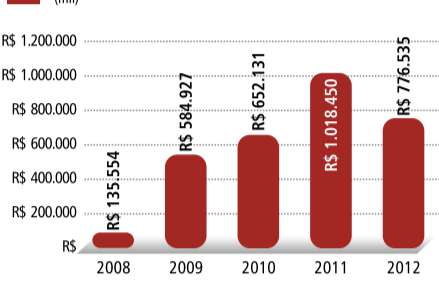
Relatório da Administração

Prezados acionistas,
De acordo com determinações legais e estatutárias, a Administração da João Fortes Engenharia S.A torna público o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao 4º Trimestre de 2012. Os auditores independentes não revisaram informações de natureza operacional que não derivam diretamente dos sistemas contábeis (ex: Valor Geral de Vendas, Banco de terrenos, Vendas Contratadas, Lançamentos, etc.), assim como não auditaram medidas contábeis (EBITDA e Margem EBITDA).

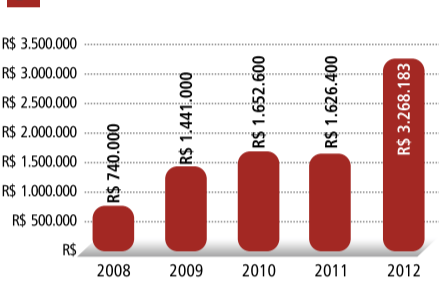
1 Mensagem da Administração

O ano de 2012 representou o encerramento de um ciclo no planejamento elaborado pela João Fortes a partir de 2008. Relembre-se, a propósito, a evolução dos negócios da companhia nos últimos 5 anos:

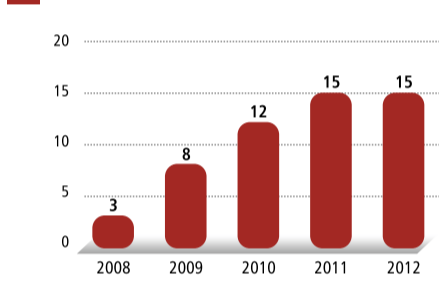
GVV dos Lançamentos - apenas JFE



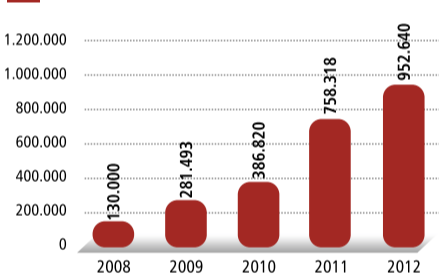
Banco de Terrenos



Quantidade de Empreendimentos Lançados

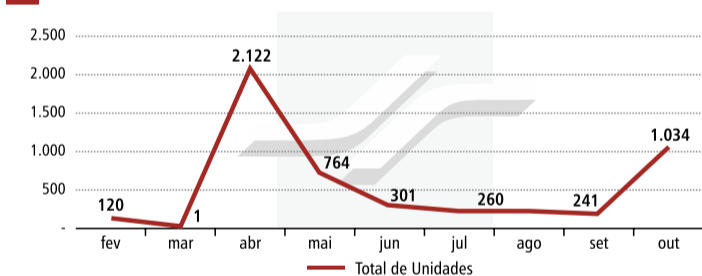


M² em Construção



Nesse período a companhia entregou 15 empreendimentos e um total de 1.842 unidades. Em 2013 a previsão é de que a João Fortes entregará mais 17 empreendimentos correspondentes a 4.843 unidades.

Previsão de entrega para 2013



As demonstrações financeiras da companhia comprovam a sólida evolução de seus negócios. Isto se evidencia pelo fato de a companhia ter **R\$ 1,8 bilhão** de contas a receber de seus clientes.

Depois de um ano (2012) em que o crescimento da economia brasileira ficou abaixo das expectativas a João Fortes acredita que 2013 aponta para a retomada dos negócios imobiliários, sobre tudo porque, no caso específico da companhia, seu banco de terrenos conta com imóveis localizados em pontos estratégicos nas cidades em que atua.

A companhia prevê, portanto, o lançamento de produtos com elevada liquidez e alta velocidade de vendas.

Destacam-se neste aspecto os seguintes empreendimentos:

Granbery – Primeiro empreendimento lançado pela João Fortes em Juiz de Fora (MG). Das 426 unidades lançadas em março/2013, 58% das mesmas já foram vendidas.

Rua da Alfândega – Empreendimento comercial localizado no centro do Rio de Janeiro, em ponto de crescente demanda por produtos de padrão comercial e de grande fluxo de pessoas.

Almirante Mariath – Empreendimento comercial de grande porte, localizado na área do porto do Rio de Janeiro, região em processo de grandes intervenções urbanas. O terreno está situado ao lado de um Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia (INTO).

Mansão Wildberger – Empreendimento residencial de grande porte em terreno localizado no bairro da Vitória, Salvador, um dos mais valorizados da cidade.

Embora sejam grandes os desafios a superar em um mercado cada vez mais competitivo, a João Fortes está certa de que sua equipe de colaboradores altamente qualificada e motivada será capaz de supera-los, mantendo o ritmo de crescimento de seus negócios.

A administração da companhia agradece o constante apoio e a confiança de seus acionistas, fornecedores e de seus clientes e reafirma o seu compromisso com a qualidade de seus produtos, a pontualidade na sua entrega e a rentabilidade de seus empreendimentos.

Atenciosamente,
Administração da João Fortes.

Desempenho Operacional

Destques Operacionais e Financeiros:

DADOS OPERACIONAIS	4T12	4T11	4T12 x 4T11	2012	2011	2012 x 2011
Nº empreendimentos Lançados	7	8	-13%	15	14	7%
Nº de Unidades Lançadas	1.048	2.852	-63%	2.587	4.059	-36%
GVV dos Lançamentos (R\$ Mil)	516.211	981.171	-47%	969.828	1.377.875	-30%
GVV dos Lançamentos - parte JFE/JFE NITERÓI (R\$ Mil)	484.923	757.221	-36%	776.535	1.018.450	-24%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	20.283	140.282	-86%	50.176	140.282	-64%
Área Privativa Total Lançada (m²)	82.271	150.390	-45%	166.344	205.309	-19%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	493	344	-43%	1.831	339	439%
Vendas de Lançamentos - parte JFE/JFE NITERÓI (R\$ Mil)	147.728	393.704	-62%	446.122	645.543	-31%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	47.540	10.385	358%	177.608	91.158	95%
Vendas Contratadas - parte JFE/JFE NITERÓI (R\$ Mil)	195.269	404.089	-52%	623.730	736.700	-15%
Vendas Contratadas (unidades)	468	1.293	-64%	2.237	3.019	-26%
Nº de Empreendimentos Entregues	1	-	-	3	4	-25%
Nº de Unidades Entregues	306	-	-	504	478	5%

DADOS FINANCEIROS	2012	2011	2012 x 2011
Receita Líquida (R\$ Mil)	580.796	644.959	-10%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	97.545	196.172	-50%
Margem Bruta (%)	17%	34%	-50%
EBITDA (R\$ Mil)	-10.528	101.713	-110%
Margem EBITDA (%)	-2%	18%	-110%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	34.764	66.697	-48%
Margem Líquida (%)	6%	10%	-42%
Lucro (prejuízo) por Ação	0,1922	0,6942	-72%

Lançamentos
No 4º Trimestre de 2012, a João Fortes lançou sete empreendimentos com VGV total de **R\$ 516,2 milhões**, sendo **R\$ 484,9 milhões** de VGV parcela João Fortes. No ano de 2012, foram lançados ao todo **15** empreendimentos, registrando um VGV total de **R\$ 969,8 milhões**, conforme composição a seguir:

1T12

Estação Zona Norte (Condomínio Lisboa) Localização: Rio de Janeiro/RJ GVV (R\$ MIL): 15.000 Unidades: 120 Part. JFE (%): 30% Lançamento: jan/12	Varandas Jardim Icarai Localização: Niterói/RJ GVV (R\$ MIL): 27.740 Unidades: 50 Part. JFE (%): 100% Lançamento: fev/12
---	--

Quinta de Altiora Localização: Petrópolis/RJ GVV (R\$ MIL): 67.954 Unidades: 108 Part. JFE (%): 75% Lançamento: fev/12	Due Murano Localização: Brasília/DF GVV (R\$ MIL): 76.198 Unidades: 180 Part. JFE (%): 25% Lançamento: mar/12
--	---

2T12

Brisa do Vale (2ª fase) Localização: Macaé/RJ GVV (R\$ MIL): 45.872 Unidades: 496 Part. JFE (%): 40% Lançamento: mai/12	Trend Tower Office Localização: Niterói/RJ GVV (R\$ MIL): 80.064 Unidades: 407 Part. JFE (%): 100% Lançamento: abr/12
---	---

3T12

Kimberley Plain Localização: Taguatinga/DF GVV (R\$ MIL): 67.893 Unidades: 161 Part. JFE (%): 70% Lançamento: set/12	Rosário 1 Localização: Rio de Janeiro/RJ GVV (R\$ MIL): 72.896 Unidades: 17 Part. JFE (%): 100% Lançamento: set/12
--	--

4T12

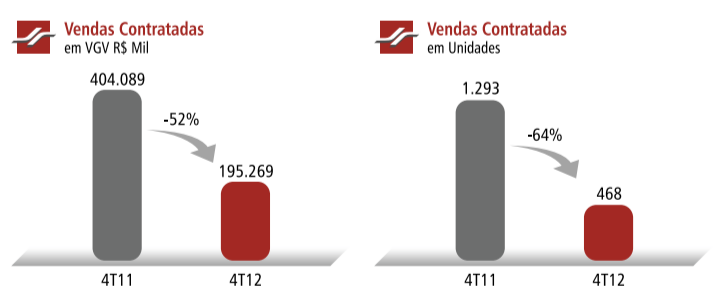
Atrium Platine Localização: Noroeste Brasília/DF GVV (R\$ MIL): 76.232 Unidades: 180 Part. JFE (%): 100% Lançamento: out/12	Vila Rosa Localização: Vila Isabel Rio de Janeiro/RJ GVV (R\$ MIL): 60.588 Unidades: 114 Part. JFE (%): 100% Lançamento: dez/12
---	---

Quinta Verti (1ª fase) Localização: Nogueira - Petrópolis/RJ GVV (R\$ MIL): 62.884 Unidades: 96 Part. JFE (%): 83% Lançamento: out/12	Mediterraneo Residência Localização: Cabo Frio/RJ GVV (R\$ MIL): 35.725 Unidades: 82 Part. JFE (%): 100% Lançamento: out/12
---	---

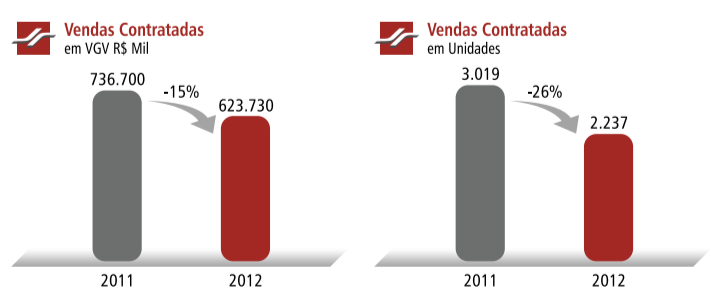
Terramarine Localização: Icarai - Niterói/RJ GVV (R\$ MIL): 144.881 Unidades: 226 Part. JFE (%): 100% Lançamento: nov/12	Park Square Residence Localização: Niterói/RJ GVV (R\$ MIL): 81.718 Unidades: 124 Part. JFE (%): 100% Lançamento: dez/12
--	--

VENDAS CONTRATADAS

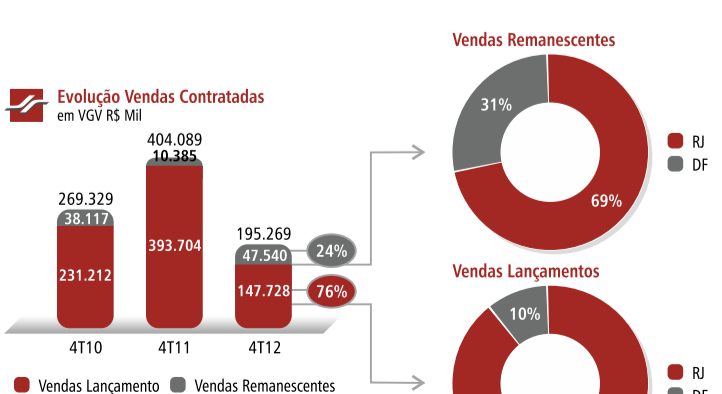
Durante o 4º Trimestre de 2012 foram vendidas **468** unidades, registrando um VGV total de **R\$195,3 milhões**.



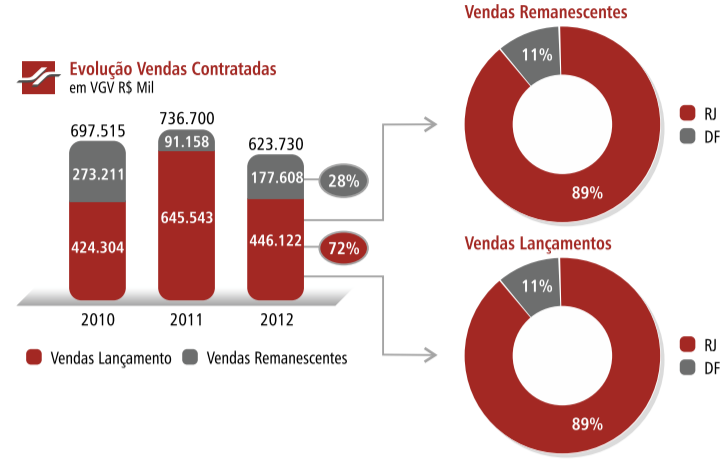
As Vendas de Lançamentos no **4T12** representam uma participação de **76%** do total de vendas contratadas no mesmo período. Em **2012** foram vendidas **2.237** unidades, registrando um VGV total de **R\$623,7 milhões**.



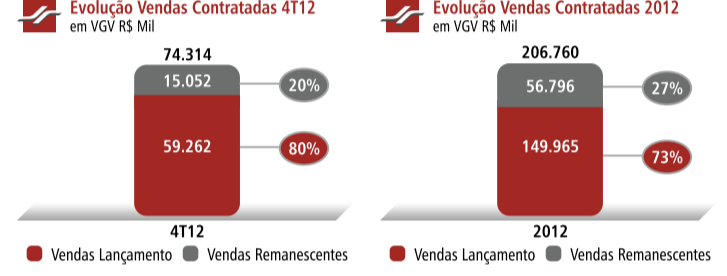
As Vendas de Remanescentes alcançaram **R\$47.540** no 4T12 (aumento de 358% se comparadas ao mesmo período de 2011).



No final de 2012, as vendas contratadas totalizaram **R\$623,730 milhões**. As vendas de lançamentos representaram **72%** e as vendas de remanescentes **28%** do total.



HOUSE VENDAS
A House Vendas é formada por uma equipe de 182 colaboradores (CLTs, terceirizados e corretores autônomos) e funciona como uma corretora própria da João Fortes, capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia.
Em 4T12 as vendas da House Vendas totalizaram **R\$ 74.314 milhões**. Deste valor as vendas de lançamentos representaram **R\$ 59.262 milhões (80%)** do total de vendas. A participação das vendas de remanescentes foi de **20%** do total. O montante de vendas da House Vendas o final do ano de 2012 foi de **R\$ 206.760 milhões**. Deste valor as vendas de lançamentos representaram **R\$ 149.965 milhões (73%)** do total e a participação das vendas de remanescentes foi de **R\$ 56.796 milhões (27%)** do total.



VELOCIDADE DE VENDAS
No 4º Trimestre de 2012 a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 21%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no quarto trimestre de 2012 (4T12) e a soma do estoque a valor de mercado em 31 de setembro de 2012 com os Lançamentos efetuados no 4T12.

	Estoque - 31/09/2012 (A)	Lançamento em 4T12 (%JFE) (B)	Vendas 4T12 (A) + (B)	VSO 4T12
4T12	447.785	484.923	932.708	21%

A velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) no ano de 2012 foi de 46%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas no ano de 2012 e a soma do estoque a valor de mercado em 31 de dezembro de 2011 com os Lançamentos efetuados no ano de 2012.

	Estoque - 31/12/2011 (A)	Lançamento em 2012 (%JFE) (B)	Vendas 2012 (A) + (B)	VSO 2012
2012	584.635	776.535	1.361.170	46%

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

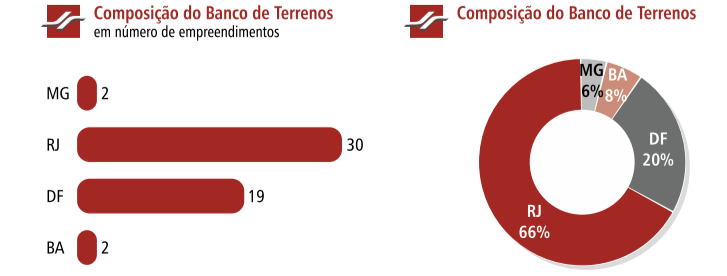
BANCO DE TERRENOS

No 4º Trimestre de 2012, o Valor Geral de Vendas (GVV) em potencial do Banco de terrenos total da Companhia é de **R\$ 3.268.183**.

Segue a composição do Banco de terrenos (% JFE) do 4º Trimestre de 2012.

Praça	Empreendimento	Padrão	GVV JFE (R\$ mil)
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 5 (MADRI)	Baixa Renda	9.000
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 6 (BERLIM)	Baixa Renda	12.000
RJ	BRISA DO VALE - FASE 2	Baixa Renda	9.971
RJ	M3	Média Renda	24.000
RJ	SOARES CALDEIRA - MADUREIRA	Comercial	74.074
BA	T. DA CIDADE (JARDIM DO HORTO) - LE QUARTIER SALVADOR	Média/Alta	91.930
DF	SCES TRECHO 4, LOTE 4 (LAGO SUL) - PORTO PARATY	Alta Renda	87.904
DF	NOROESTE - QUADRA 310 PROJEÇÃO D - FELICITY	Alta Renda	70.920
DF	ASA NORTE - SQN 402 PROJ 6 - VOGUE DESIGN	Alta Renda	37.800
DF	ASA NORTE - SQN 703 PROJ 13	Alta Renda	10.197
DF	ASA NORTE - SQN 703 PROJ 15	Alta Renda	13.073
RJ	EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 1	Comercial	49.494
RJ	EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 2	Comercial	24.051
RJ	ITAGUAI - FASE 3 - QUEENS	Com. / Res.	40.859
RJ	RUA DA ALFÂNDEGA - CDL RIO	Comercial	53.133
DF	PISTÃO SUL - TAGUATINGA - FASE 2	Com. / Res.	21.095
RJ	AMERICAS - QUADRA E - LOTE 5 E 6	Média / Alta	107.684
MG	GRANBERY	Com. / Res.	121.526
DF	QNN 31 ÁREA ESPECIAL A - CEILÂNDIA	Comercial	23.829
RJ	QUADRA G - LOTES 22, 23 E 24	Média / Alta	78.972
RJ	RUA ALMIRANTE MARIATH, 01	Comercial	136.610
DF	CRNW 511 BL A LT 03	Res. + Lojas	32.823
DF	CRNW 511 BL A LT 06	Res. + Lojas	32.823
DF	CRNW 511 BL A LT 04	Res. + Lojas	32.823
DF	CRNW 511 BL A LT 05	Res. + Lojas	32.823
RJ	GRANJA SANTA RITA	Residencial	35.381
RJ	ITAIPAVA - MINISTRO ARMANDO ALENCAR COM SÃO JOSÉ	Residencial	60.453
BA	MANSÃO WILDBERGER	Residencial	184.159
DF	CRNW 510 BL B LT 01	Res. + Lojas	27.039
DF	CRNW 510 BL B LT 05	Res. + Lojas	23.428
DF	CRNW 510 BL A LT 06	Res. + Lojas	27.039
DF	CRNW 511 BL A LT 01	Res. + Lojas	32.730
DF	CRNW 511 BL A LT 02	Res. + Lojas	28.321
DF	CRNW 511 BL A LT 07	Res. + Lojas	32.730
DF	CRNW 711 LT A	Res. + Lojas	38.493
DF	CRNW 711 LT B	Res. + Lojas	38.493
RJ	AV. MIGUEL ANTÔNIO FERNANDES, LTS 7 E 8	Residencial	101.702
RJ	HOTEL LUCIO COSTA	Hotel	78.750
RJ	SECRETÁRIO	Residencial	661.725
RJ	LADRAO ALEXANDRE LEONEL	Com. / Res.	84.683
RJ	CHARITAS - MIRAGGIO	Alta Renda	22.203
RJ	VILLE SOLEIL - CLUB DE VELA	Alta Renda	26.319
RJ	ECO PARK - F2/2	Média / Alta	15.454
RJ	COVANCA - F1/2	Baixa Renda	32.908
RJ	COVANCA - F2/2	Baixa Renda	21.939
RJ	GAVIÃO PEIXOTO, 107	Comercial	89.944
RJ	TAVARES DE MACEDO	Alta Renda	34.911
RJ	AV. 22 DE MAIO - ITOWN	Comercial / Flat	47.885
RJ	ALEX NOVELINO	Média / Alta	75.097
RJ	RUA DO CÉU	Média / Alta	46.978
RJ	CARLOS HALFED	Média / Alta	45.556
RJ	FRÓES 615	Alta Renda	71.412
RJ	DR. SARDINHA	Média Renda	56.026
Total			3.268.183

A distribuição percentual aproximada do VGV JFE (R\$ mil) deste banco de terrenos é de **66%** situados no Rio de Janeiro, **20%** em Brasília, **6%** em Minas Gerais e **8%** na Bahia. O banco de terrenos possui uma quantidade total de **53** empreendimentos, distribuídos da seguinte forma: **30** no Rio de Janeiro, **19** em Brasília, **2** na Bahia e **2** em Minas Gerais.



Utilizamos frequentemente a permuta física como forma de aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno receberá uma determinada quantidade de unidades de algum empreendimento de titularidade da incorporadora ou do próprio empreendimento a ser incorporado em troca da área total do terreno negociado. Essa estratégia não exige um desembolso antecipado, otimizando a exposição financeira da Companhia.

OBRAS EM ANDAMENTO

Nossas obras estão localizadas, na sua maioria em Brasília e no Rio de Janeiro. No momento, existem **45** obras em andamento, totalizando **952.640 m²** em construção.



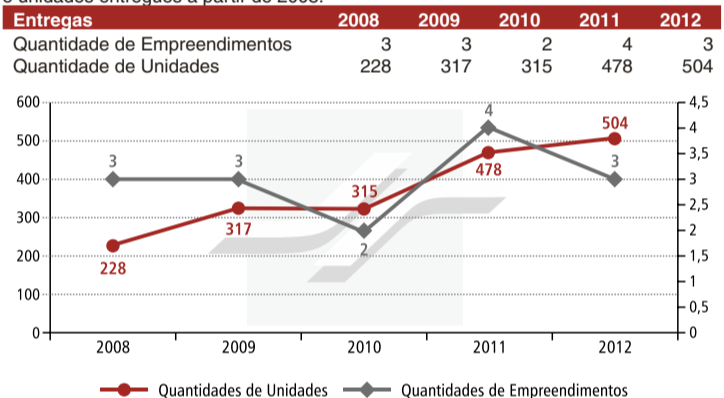
Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m²	PREVISÃO DE ENTREGA
Montparnasse	Brasília/DF	18.319	fev-13
Pró Criança	Rio de Janeiro/RJ	7.513	mar-13
Pret a Porter	Niterói/RJ	12.04	8abr-13
Brisa do Vale Fase 1	Macaé/RJ	49.319	abr-13
Le Quartier Hotel e Bureau	Brasília/DF	42.750	abr-13
Bangu	Rio de Janeiro/RJ	8.542	abr-13
Morro do Ipiranga	Salvador/BA	9.359	mai-13
Fusion	Brasília/DF	35.619	mai-13
Rio Marina	Iracuruçã/RJ	25.431	jun-13
Opera di Milano RJ	Rio de Janeiro/RJ	13.651	jun-13
Vivant	Niterói/RJ	13.399	jul-13
Thai	Rio de Janeiro/RJ	18.311	jul-13
Jardins do Valqueire	Rio de Janeiro/RJ	24.540	set-13
Bloco E	Brasília/DF	36.971	set-13
Vision	Brasília/DF	39.390	out-13
Terrazze di ravello	Rio de Janeiro/RJ	4.094	out-13
Shopping Park Lagos	Cabo Frio/RJ	48.095	out-13
Atrium D'Or	Brasília/DF	13.678	jan-14
Atrium D'Argent	Brasília/DF	1.367	jan-14
Due Capri	Brasília/DF	13.740	fev-14
Due Murano	Brasília/DF	13.740	fev-14
Bossa Nova	Brasília/DF	14.110	fev-14
Le Quartier Águas Claras	Brasília/DF	35.996	mar-14
Brisa do Vale Fase 2	Macaé/RJ	53.417	jun-14
Atrium Platine	Brasília/DF	13.678	jun-14
Forum Taquara	Rio de Janeiro/RJ	16.346	jul-14
One Office	Rio de Janeiro/RJ	23.169	ago-14
Contemporanium	Niterói/RJ	23.780	set-14
São Bento	Rio de Janeiro/RJ	20.593	set-14
Corporate Tijuca	Rio de Janeiro/RJ	9.719	set-14
Varandas Jardim Icarai	Niterói/RJ	7.645	out-14
Fusion Itaguaí Fase 4	Itaguaí/RJ	14.505	nov-14
Fusion Itaguaí Fase 1	Itaguaí/RJ	14.505	nov-14
Nóbrega 100	Niterói/RJ	10.896	nov-14
Quinta de Altiora	Petrópolis/RJ	16.801	dez-14
Opera di Milano	Niterói/RJ	20.260	dez-14
Vintage Way	Rio de Janeiro/RJ	29.861	jan-15
Fusion Itaguaí Fase 2	Itaguaí/RJ	22.166	jan-15
Rua do Rosário	Rio de Janeiro/RJ	7.804	abr-15
Trend Tower	Niterói/RJ	19.323	abr-15
Visconde de Abaeté (Vila Rosa)	Rio de Janeiro/RJ	11.835	jul-15
Le Quartier Taguatinga	Brasília/DF	48.594	ago-15
Mediterraneo	Cabo Frio/RJ	9.103	ago-15
Park Square	Niterói/RJ	16.170	dez-15
Joaquim Távora (Terramarine)	Niterói/RJ	42.490	dez-15
TOTAL	45	952.640	

UNIDADES ENTREGUES

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

Em 2012 foram entregues 504 unidades, apresentando um crescimento de 5,5% no número total de unidades entregues se comparado ao ano de 2011. Na tabela e no gráfico abaixo, é possível acompanhar a evolução do número de obras e unidades entregues a partir de 2008:



SHOPPING

Shopping Park Lagos – RJ

Depois de encerradas as fundações e de ter cerca de 50% da estrutura pré-moldada de pé, as obras do Shopping Park Lagos já chamam a atenção e podem ser vistas por quem passa nas proximidades do terreno. Com a montagem das claraboias e início da colocação de parte das telhas, iniciaram-se também os serviços de estrutura metálica do shopping, assim como das instalações prediais e ar condicionado, fundamental para a futura ambientação interna.

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

O shopping está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m² de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 198 lojas, sendo 166 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 5 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, que supera as médias nacionais. O empreendimento deve consumir cerca de R\$ 160 milhões de investimentos, e mantém sua inauguração prevista para Novembro de 2013.

Shopping Park Europeu – SC

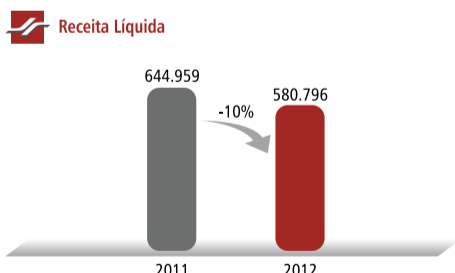
Com crescimento de 130% nas vendas e 48% no faturamento de aluguel em relação ao mesmo mês do ano anterior, o Shopping Park Europeu encerra Dezembro/2012 e consequentemente seu primeiro ano de existência. Sua contínua atração de novos lojistas e de novos frequentadores faz com que, cada vez mais, o shopping se consolide na região do Vale do Itajaí.

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

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

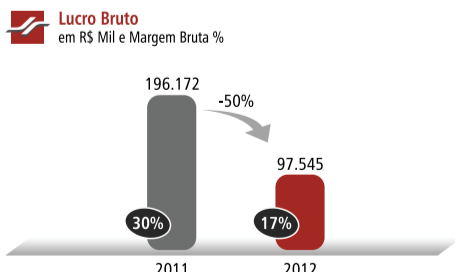
RECEITA LÍQUIDA

No ano de 2012, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 580,8 milhões**, registrando uma redução de 10% em relação ao ano de 2011.



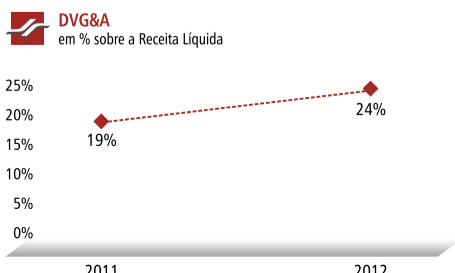
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No ano de 2012, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de **R\$ 97,5 milhões** e uma Margem Bruta de 17%, registrando uma queda de 50% em relação ao ano de 2011.



DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o ano de 2012, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram **R\$137,4 milhões** representaram 24% de participação sobre a Receita Líquida, registrando um aumento de 28% se comparado aos 19% de participação informada no ano de 2011.



EBITDA E MARGEM EBITDA

No ano de 2012, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de **R\$ 46,4 milhões**.

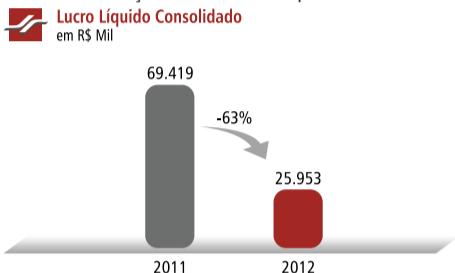
	2012	2011	2012 x 2011
Receita Líquida	580.796	644.959	-10%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(483.251)	(448.787)	-8%
Lucro Bruto	97.545	196.172	-50%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(109.087)	(95.124)	-15%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	(11.542)	101.048	-111%
Amortização do intangível	(7.893)	790	899%
Depreciação	(1.014)	(665)	-252%
EBITDA	(2.635)	100.923	-103%
Custo de Empréstimo	(49.062)	(17.834)	-175%
EBITDA Ajustado	46.427	118.757	-61%
Margem EBITDA Ajustado	8%	18%	

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

(2) O EBITDA ajustado não considera Custos de Empréstimos, instituído pelo CPC 20 para ativos qualificáveis.

RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no ano de 2012, lucro líquido consolidado de **R\$ 26,0 milhões**, registrando uma redução de 63% se comparada ao ano de 2011.



BALANÇO PATRIMONIAL

CONTAS A RECEBER

As contas a receber no ano de 2012 registraram um montante de **R\$ 972,2 milhões**, conforme o quadro abaixo:

Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Curto prazo	819.385	455.849	80%
Clientes	778.096	453.429	72%
Outros Contas a Receber	-	-	-
Contas a rec p/venda de investimentos	41.289	2.420	1.606%
Longo prazo	152.772	346.282	-56%
Clientes	146.470	339.319	-57%
Outras Contas a Receber	-	13.389	-100%
Contas a rec. p/venda de investimentos	6.302	6.963	-9%
Total	972.157	802.131	21%

O crescimento do "Contas a Receber" foi de **R\$ 170,0 milhões**, que representaram 21% de incremento em relação ao valor do ano de 2011. Deste percentual total, 16%, foram principalmente impactados pelo início de novas obras.

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 de 2012 e 2011.

Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Empreendimentos Concluídos	220.283	233.327	-6%
Empreendimentos Não Concluídos	1.612.158	1.369.940	18%
Total	1.832.441	1.603.267	14%

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No montante de imóveis a comercializar da Companhia incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A Companhia encerrou o ano de 2012, com estoque de **R\$ 831,6 milhões**, 76% maior ao ano de 2011.

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado pelo custo histórico em 2012, conforme inserido no balanço patrimonial:

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Adiantamento para compra de terrenos	10.383	14.746	-30%
Unidades prontas	11.439	11.412	0%
Construções em andamento	264.674	169.799	56%
Terrenos	500.789	242.278	107%
Encargos financeiros	44.343	33.588	32%
TOTAL	831.628	471.823	76%
Curto Prazo	551.015	384.944	43%
Longo Prazo	280.613	86.879	223%
TOTAL	831.628	471.823	76%

ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Empréstimos e Financiamentos (CP)	795.164	427.684	86%
Empréstimos e Financiamentos (LP)	349.703	446.605	-22%
DÍVIDA TOTAL	1.144.867	874.289	31%
Disponibilidades	198.778	111.818	78%
DÍVIDA LÍQUIDA	946.089	762.471	24%
DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO	132%	178%	-26%

Durante o ano de 2012 a companhia apresentou uma redução de 26% no endividamento.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM AUDITORES

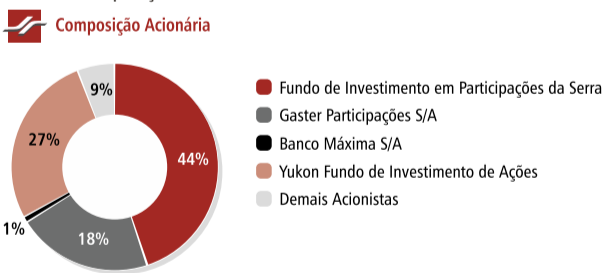
Em cumprimento ao disposto no artigo 28 da Instrução Normativa N°308/99, a Companhia firmou contrato com a Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S em maio de 2012, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2012.

A João Fortes Engenharia S.A, durante o 4º Trimestre de 2012, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S não relacionados à auditoria externa.

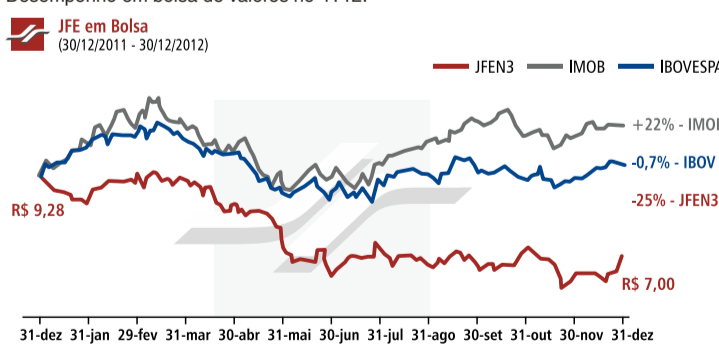
Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não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

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Segue abaixo a composição acionária da João Fortes no 4º Trimestre de 2012:



Desempenho em bolsa de valores no 4T12:



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 "Repasso" 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

Durante o 4º Trimestre de 2012, a João Fortes, deu continuidade ao programa de bolsa auxílio para 1ª graduação e MBA. Proporcionou também a participação de alguns colaboradores em cursos de extensão, visando o aprimoramento e aperfeiçoamento dos mesmos no desempenho de suas atividades.

Dando continuidade ao "Programa de Gestão Integrada de Recursos Humanos", após a realização dos workshops e elaboração das descrições de cargos, realizamos no quarto trimestre a validação dos cargos existentes na companhia, bem como a elaboração da estrutura salarial. O projeto possui previsão de finalização e implantação para o primeiro trimestre de 2013.

Visando o desenvolvimento de nosso quadro de estagiários, bem como sua retenção, realizamos em dezembro a "Avaliação Semestral" de competências. Este processo visa o aprimoramento e a formação de nossos futuros profissionais.

Buscando a melhoria contínua dos seus processos e a qualidade do produto que entrega aos seus clientes, a João Fortes realizou no mês de dezembro auditorias internas em todas as suas obras, com vistas à preparação para auditoria externa a realizar-se no segundo trimestre de 2013.

RESULTADOS DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	2012	2011	2012 x 2011
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	580.796	644.959	-10%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(483.251)	(448.787)	-8%
Resultado Bruto	97.545	196.172	-50%
Despesas/Receitas Operacionais	(109.087)	(95.124)	-15%
Despesas com Vendas	(56.770)	(49.265)	-15%
Despesas Gerais e Administrativas	(80.599)	(70.298)	-15%
Outras Receitas/Despesas operacionais	28.282	24.439	16%
Resultado antes do Result. Financeiro e dos Tributos	(11.542)	101.048	-111%
Resultado Financeiro Líquido	21.083	(19.376)	209%
Receitas Financeiras	38.169	21.572	77%
Despesas Financeiras	(17.086)	(40.948)	58%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.541	81.672	-88%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	16.412	(12.253)	234%
Imposto de renda e contribuição social do exercício	(13.228)	(14.307)	8%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	29.640	2.054	1343%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	25.953	69.419	-63%
Atribuídos a Sócios da empresa Controladora	34.764	66.697	-48%
Atribuídos a Socios Não Controladores	(8.811)	2.722	-424%
Lucro (Prejuízo) por Ação	0,192	0,694	

BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	2012	2011	2012 x 2011
Ativo Circulante	1.667.043	1.022.088	63%
Caixa e Equivalente de Caixa	138.552	62.887	120%
Aplicações financeiras	60.226	48.931	23%
Contas a receber	819.385	455.849	80%
Estoques	551.015	384.944	43%
Tributos a Recuperar	15.449	12.961	19%
Despesas Antecipadas	29.395	17.394	69%
Outros Ativos Circulantes e Tributos Diferidos	53.021	39.122	36%
Ativo Não Circulante	956.652	779.407	23%
Ativo Realizável a Longo Prazo	632.204	493.659	28%
Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo e ao Custo Amortizado	5.145	-	-
Contas a Receber	152.772	346.282	-56%
Estoques	280.613	86.879	223%
Títulos e Valores Mobiliários	500	-	-
Tributos Diferidos	73.656	-	-
Créditos com Partes Relacionadas	113.333	56.081	102%
Outros Ativos Não Circulantes	6.185	4.417	40%
Investimentos	279.837	213.049	31%
Imobilizado e Intangível	44.611	72.699	-39%
ATIVO TOTAL	2.623.695	1.801.495	46%

PASSIVO	2011	2010	2011 x 2010
Passivo Circulante	1.021.238	640.022	60%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.721	5.092	32%
Fornecedores	23.148	37.448	-38%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	8.378	7.904	6%
Outras Obrigações federais			



BALANÇOS PATRIMONIAIS Em Milhares de Reais

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	101.853	50.166	138.552	62.887
Ativos financeiros de valor justo por meio de resultado	5.6	55.199	48.931	55.199	48.931
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.4	5.027	3.809	5.027	3.809
Contas a receber	7	217.436	189.238	778.096	453.429
Contas a receber - alienação de investimento	8	41.289	2.420	41.289	2.420
Imóveis a comercializar	9	218.819	64.389	551.015	384.944
Impostos e contribuições a compensar		12.510	8.525	15.449	12.961
Outros ativos		32.346	28.348	82.416	56.516
		684.479	395.826	1.667.043	1.025.897
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	7	70.843	80.715	146.470	339.319
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.4	5.145	5.663	5.145	5.663
Títulos e Valores Mobiliários - Outros	5.6	-	-	500	-
Contas a receber - alienação de investimento	8	6.302	6.963	6.302	6.963
Imóveis a comercializar	9	4.718	3.606	280.613	86.879
Operações de mútuo - partes relacionadas	15	241.889	117.418	113.333	56.081
Depósitos judiciais	19	720	733	1.881	1.767
Dividendos a receber		8.235	3.014	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	73.656	20.894	73.656	20.894
Outros ativos		132	483	4.304	2.650
		411.640	239.489	632.204	520.216
Investimentos	10	988.550	769.738	27.796	25.358
Propriedade para investimento	10.4	-	-	252.041	187.691
Intangível	12	1.818	1.324	40.059	64.884
Imobilizado	11	2.110	3.113	4.552	7.815
		992.478	774.175	324.448	285.748
		1.404.118	1.013.664	956.652	805.964
Total do ativo		2.088.597	1.409.490	2.623.695	1.831.861

Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	679.488	394.250	795.164	427.684
Fornecedores		6.249	3.509	23.148	37.448
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	15.307	8.959	71.551	45.385
Adiantamento de clientes	17	14.624	4.284	53.728	37.746
Salários e encargos sociais		5.111	4.222	6.721	5.092
Tributos a pagar		8.641	8.317	19.835	19.138
Dividendos a pagar	22.4	8.720	16.225	9.299	16.804
Provisão para distribuição de participação nos resultados	15.4	-	6.670	-	6.670
Provisão para garantia de obras	20	1.200	1.175	1.200	1.175
Programa de Recuperação Fiscal	18.3	393	685	587	685
Outros passivos		13.559	16.587	40.005	39.471
		753.292	464.883	1.021.238	637.298
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	279.069	270.817	349.703	347.548
Debêntures	14	-	99.057	-	99.057
Operações de mútuo - partes relacionadas	15	186.221	105.353	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	137.118	2.975	302.794	59.855
Obrigações por Incorporação de Imóveis	10.3 (i)	-	-	23.162	26.667
Obrigações pela compra de Investimentos	10.3 (ii)	-	6.047	391	7.507
Tributos diferidos	18	12.144	10.122	29.029	25.780
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	43.432	24.136	82.239	68.341
Programa de Recuperação Fiscal	18.3	1.797	1.963	2.747	1.963
Provisão para contingências	19	3.080	1.475	8.173	2.862
Provisão para garantia de obras	20	1.266	2.175	1.277	2.186
Provisão para passivo a descoberto de controladas	10	23.319	18.513	-	-
Adiantamento de clientes	17	9.668	10.973	65.146	104.401
Outros passivos		5.241	-	22.055	20.130
		702.355	553.606	886.716	766.297
Patrimônio líquido					
Capital social	22.1	509.670	275.220	509.670	275.220
Reserva de capital	22.2	13.588	20.538	13.588	20.538
Ações em tesouraria	22.2(ii)	(12.058)	-	(12.058)	-
Reserva de lucros	22.3	121.750	95.243	121.750	95.243
		632.950	391.001	632.950	391.001
Participação dos não controladores		-	-	82.791	37.265
Total do patrimônio líquido		632.950	391.001	715.741	428.266
Total do passivo e patrimônio líquido		2.088.597	1.409.490	2.623.695	1.831.861

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO Em Milhares de Reais

Controladora	Em 31 de dezembro de 2010	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Atribuível aos acionistas da controladora	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
		274.683	537	-	2.911	41.476	-	319.607	333.133
Operações com não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital		-	-	-	-	-	-	11.514	11.514
Outros movimentos de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	9.503	9.503
Aumento de capital		537	(537)	-	-	-	-	-	-
Capital a integralizar		-	20.538	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	66.697	66.697	20.538
Destinação do lucro líquido		-	-	-	-	-	-	2.722	69.419
Constituição de reserva legal		-	-	-	3.335	-	(3.335)	-	-
Dividendos		-	-	-	-	-	(15.841)	(15.841)	(15.841)
Retenção de lucros		-	-	-	-	47.521	(47.521)	-	-
Em 31 de dezembro de 2011		275.220	20.538	-	6.246	88.997	-	391.001	428.266
Operações com não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital		-	-	-	-	-	-	37.066	37.066
Outros movimentos de acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	17.271	17.271
Aumento de capital		234.450	(6.950)	-	-	-	-	227.500	227.500
Capital a integralizar		-	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria		-	-	(12.058)	-	-	-	(12.058)	(12.058)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	34.764	34.764	25.953
Destinação do lucro líquido		-	-	-	-	-	-	(8.811)	-
Constituição de reserva legal		-	-	-	1.738	-	(1.738)	-	-
Dividendos		-	-	-	-	-	(8.257)	(8.257)	(8.257)
Retenção de lucros		-	-	-	-	24.769	(24.769)	-	-
Em 31 de dezembro de 2012		509.670	13.588	(12.058)	7.984	113.766	-	632.950	715.741

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

Dos Exercícios findos em 31 de dezembro - Em milhares de reais

Controladora	Consolidado	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita líquida das vendas e da prestação de serviços					
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	24	(165.042)	(189.105)	(483.251)	(448.787)
Lucro bruto	24	12.731	89.293	97.545	196.172
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	27.1	(15.064)	(19.650)	(56.770)	(49.346)
Gerais e administrativas	27.2	(47.615)	(42.085)	(70.145)	(51.963)
Honorários da Administração	15.2	(9.906)	(11.234)	(10.454)	(11.665)
Participação de funcionários	15.4	-	(6.670)	-	(6.670)
		(72.585)	(79.639)	(137.369)	(119.644)
Outras despesas operacionais	26	(24.385)	(3.322)	(47.056)	(4.559)
Outras receitas operacionais	26	86.145	1.528	77.598	27.650
		61.760	(1.794)	30.542	23.091
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias		1.906	7.860	(9.282)	99.619
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	25	(15.220)	(34.346)	(17.086)	(40.867)
Receitas financeiras	25	31.583	23.111	38.169	21.572
	25	16.363	(11.235)	21.083	(19.295)
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	10	(14.089)	62.935	(2.260)	1.348
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		4.180	59.560	9.541	81.672
Imposto de renda e contribuição social					
Do exercício	18.2	(1.034)	(387)	(13.228)	(14.307)
Diferidos	18.2	31.618	7.524	29.640	2.054
		30.584	7.137	16.412	(12.253)
Lucro líquido do exercício		34.764	66.697	25.953	69.419
Atribuível a					
Acionista da Companhia		34.764	66.697	34.764	66.697
Participação dos não controladores		-	-	(8.811)	2.722
		34.764	66.697	25.953	69.419
Lucro líquido por ação (básico e diluído) do capital social				0,3089	0,6669
Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no exercício anterior.					

Demonstração de Fluxo de Caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro - Em milhares de reais

Controladora	Consolidado	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido		4.180	59.560	9.541	81.672
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa					
Resultado na alienação de participação		(80.000)	(539)	(80.000)	(4.840)
Depreciação e amortização		828	566	1.014	665
Provisão para contingências e reversão de provisões		(3.711)	(879)	87	(2.028)
Resultado da equivalência patrimonial		14.089	(62.935)	2.260	(1.348)
Juros provisionados		82.703	73.115	90.260	89.746
Provisão para distribuição de participação nos resultados		-	6.670	-	6.670
Ajuste a valor justo		-	-	8.563	(18.291)
Lucro líquido ajustado		18.089	75.558	31.725	152.246
Variações nos ativos e passivos					
Contas a receber		(18.326)	(40.200)	(131.818)	(213.866)
Imóveis a comercializar		(155.542)	(12.862)	(359.805)	(212.921)
Impostos e contribuições a compensar		(3.985)	(4.734)	(2.488)	(7.126)
Gastos com vendas a apropriar		(3.982)	(3.227)	(12.001)	(17.394)
Outros ativos		(4.873)	(4.182)	(15.667)	6.675
Fornecedores		2.740	2.302	(14.300)	30.194
Contas a pagar por aquisição de imóveis		140.491	(1.416)	269.105	(9.731)
Salários e encargos sociais		889	4.033	1.629	4.431
Tributos a pagar		(477)	(2.193)	(5.850)	38.166
Provisões		4.432	863	4.340	2.571
Adiantamento de clientes		9.035	15.256	(23.273)	53.915
Provisão para distribuição de participação nos resultados		(6.670)	(7.591)	(6.670)	(7.591)
Outros passivos		7.392	6.664	(19.466)	50.175
		(10.787)	28.271	(284.539)	(130.256)
Caixa utilizados nas operações					
Pagamento de juros dos emprést					



2. Consolidação

(i) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

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

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

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 comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional à participação da Companhia no investimento.

(b) 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 deixar de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

(c) 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. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação.

As demonstrações financeiras da Companhia incluem 50% das operações do consórcio formado com a empresa MB Engenharia, responsável pela construção de 8 prédios residenciais na cidade de Brasília (DF). Os saldos patrimoniais e o resultado das operações desse consórcio estão acrescidos nas contas da controladora à razão de 50%.

Em 31 de dezembro de 2012, esse consórcio apresentava ativos de R\$ 4.863 (2011 - R\$ 12.294), passivos de R\$ 165 (2011 - R\$ 363) e recursos das consorciadas R\$ 4.698 (2011 - R\$ 11.930). O consórcio apresentou no exercício de 2012 um prejuízo de R\$ 7.232 (2011 - lucro líquido R\$ 1.035).

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da João Fortes Engenharia S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários).

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas conforme abaixo:

Empresas Controladas	Percentual de Participação no Capital Social		2011	
	2012		Direta	Indireta
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Alfa Port Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
CNR Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
Costabella Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
MNR 3 Empreendimentos S/A.....	99,99%		99,99%	
MNR 7 Empreendimentos S/A.....	99,99%		99,99%	
JFE 1 Empreendimentos Ltda.....	70,00%		70,00%	
JFE 2 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 3 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 4 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 5 Empreendimentos Ltda.....	90,00%		90,00%	
JFE 6 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 7 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 8 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 9 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 10 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 11 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 12 Empreendimentos Ltda.....	80,00%		80,00%	
JFE 13 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 16 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 18 Empreendimentos Ltda.....	70,00%		70,00%	
JFE 19 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE PEI Empreendimentos Ltda.....	60,00%		60,00%	
JFE 21 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 22 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 23 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 24 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 25 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 26 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 27 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 28 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 29 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 30 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 31 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 32 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 33 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 34 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 35 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 36 Empreendimentos Ltda.....	75,00%		75,00%	
JFE 37 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 38 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 39 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 40 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 41 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 42 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 43 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 44 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 45 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 47 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 48 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 49 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 50 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 52 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 53 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 54 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 55 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 56 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 60 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 62 Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
SPE Ceilândia BSB Empreendimentos Ltda.....	70,00%		70,00%	
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda.....	99,99%		99,99%	
Spe Americas Projeto 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	70,00%		70,00%	
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	99,99%		99,99%	
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	40,00%		40,00%	
House Vendas Ltda.....	99,99%		99,99%	
Shopinvest Empreend. e Participações S/A.....	67,20%	7,80%	67,20%	7,80%
JFE Participações S/A.....	99,99%		99,99%	
João Fortes Niterói S/A.....	99,99%		99,99%	
Igaruana Participações Ltda.....		100,00%		100,00%
Shopping Park Europeu S/A.....		75,00%		75,00%
Shopping Park Lagos S/A.....		67,50%		67,50%
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 9 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 11 Ltda.....		100,00%		100,00%
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.....		100,00%		100,00%
IPP Residencial Kandinsky empreendimentos Imobiliários Ltda.....		100,00%		100,00%
IPP Residencial Iê Saint Louis empreendimentos Imobiliários Ltda.....		100,00%		100,00%
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A.....		100,00%		100,00%
Contemporarium empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.....		100,00%		100,00%

(ii) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informação por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Consolidado.

2.5. Caixa e equivalente de caixa

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

2.6. Ativo financeiro

(i) Classificação

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

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os

derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

(b) Empréstimos e recebíveis

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

(ii) Reconhecimento e mensuração

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

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

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

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

(iii) Compensação de instrumentos financeiros

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

(iv) Impairment de ativos financeiros

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

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias. Uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de impairment a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

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

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

2.7. Instrumentos financeiros derivativos e atividade de hedge

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

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

(i) Hedge de valor justo

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

2.8. Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo orçado total, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual se deduz as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

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

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

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

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

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 de 4% ao ano (2011 - 4% ao ano).

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

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o O-CPC-01.

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, reconhecidos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

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

2.10. Ativos intangíveis

(i) Projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos futuros, adquiridos em uma combinação de negócios, são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição. Os projetos de empreendimentos têm vida útil definida e subsequentemente, são contabilizadas pelo seu valor de custo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante o período esperado de construção de empreendimento.

(ii) Ágio

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

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

(iii) Software

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada em cinco anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.11. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

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

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

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor



2.15. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.16. Ajuste a valor presente - AVP

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

2.17. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível e registrados de acordo com o regime de competência, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias e cambiais, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. O passivo para remuneração de funcionários, principalmente relativo aos salários, encargos de férias e demais encargos sociais, é provisionado à medida que vencem os períodos aquisitivos.

A Companhia mantém plano de previdência privada, sendo a contribuição classificada como definida e sua contabilização é direta porque a obrigação da Companhia relativa a cada exercício é determinada pelos montantes a serem contribuídos no período. Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa, e não há possibilidade de qualquer ganho ou perda atuarial.

2.18. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. A Companhia reconhece provisões para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

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

2.19. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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

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

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente se for provável que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

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

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

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

2.20. Benefícios a empregados

(i) Participação nos lucros

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

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

(ii) Plano de previdência

A Companhia mantém planos de previdência privada por contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. A Companhia concede esses benefícios aos empregados somente durante a vigência do contrato de trabalho.

2.21. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido. A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

2.22. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos díratros, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

(i) Receita de venda de imóveis

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

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

- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

- O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 de 4% ao ano (2011 - 4%). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.
- O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes. Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos. Após o habite-se das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(ii) Prestação de serviços

A sociedade controladora presta serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de sociedades controladas em conjunto.

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento da receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento. Consistem basicamente em quantias recebidas com relação à atividade de administração de construção para terceiros, administração técnica e administração de bens imóveis.

(iii) Receita financeira

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

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

2.23. Custos de empréstimos

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

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

2.24. Lucro por ação

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

2.25. Distribuição de dividendos

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, os dividendos mínimos obrigatórios são reconhecidos no fim do exercício, ainda que os dividendos não tenham sido oficialmente declarados, o que ocorrerá no exercício seguinte.

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

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

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

2.26. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (Nota 22.3), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.27. Demonstração do Valor Adicionado - DVA

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

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

no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

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

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2012. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IAS 1 - "Apresentação das Demonstrações Financeiras". A principal alteração é a separação dos outros componentes do resultado abrangente em dois grupos: os que serão realizados contra o resultado e os que permanecerão no patrimônio líquido. A alteração da norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto previsto na sua adoção é somente de divulgação.
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substitui os trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2015.

- IFRS 10 - "Demonstrações Financeiras Consolidadas", incluída como alteração ao texto do CPC 36(R3) - "Demonstrações Consolidadas". Apoiá-se em princípios já existentes, identificando o conceito de controle como fator preponderante para determinar se uma entidade deve ou não ser incluída nas demonstrações financeiras consolidadas da Controladora. A norma fornece orientações adicionais para a determinação do controle. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia avaliou que sua adoção não terá impacto às suas demonstrações financeiras.

- IFRS 11 - "Acordos em Conjunto", emitida em maio de 2011, e incluída como alteração ao texto do CPC 19(R2) - "Negócios em Conjunto". A norma prevê uma abordagem mais realista para acordos em conjunto ao focar nos direitos e obrigações do acordo em vez de sua forma jurídica. Há dois tipos de acordos em conjunto: (i) operações em conjunto - que ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos e obrigações contratuais e como consequência contabilizará sua parcela nos ativos, passivos, receitas e despesas; e (ii) controle compartilhado - ocorre quando um operador possui direitos sobre os ativos líquidos do contrato e contabiliza o investimento pelo método de equivalência patrimonial. O método de consolidação proporcional não será mais permitido com controle em conjunto. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. Sua adoção não trará impacto para a Companhia, uma vez que a Companhia já adota o método de equivalência patrimonial para investimentos em joint ventures.

- IFRS 12 - "Divulgação sobre Participações em Outras Entidades", considerada em um novo pronunciamento CPC 45 - "Divulgação de Participações em Outras Entidades". Trata das exigências de divulgação para todas as formas de participação em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associações, participações com fins específicos e outras participações não registradas contabilmente. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma será basicamente um incremento na divulgação.

- IFRS 13 - "Mensuração de Valor Justo", emitida em maio de 2011, e divulgada em um novo pronunciamento CPC 46 - "Mensuração do Valor Justo". O objetivo da norma IFRS 13 é aprimorar a consistência e reduzir a complexidade da mensuração ao valor justo, fornecendo uma definição mais precisa e uma única fonte de mensuração do valor justo e suas exigências de divulgação para uso em IFRS. As exigências, que estão bastante alinhadas entre IFRS e US GAAP, não ampliam o uso da contabilização ao valor justo, mas fornecem orientações sobre como aplicá-lo quando seu uso já é requerido ou permitido por outras normas IFRS ou US GAAP. A norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto dessa norma será basicamente um incremento na divulgação.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

2.29. Reclassificação das cifras comparativas

As informações contábeis para o exercício em 31 de dezembro de 2011 foram reclassificadas, para fins de melhor apresentação e manutenção da uniformidade na comparabilidade e decorrem de:

- Reclassificação para o ativo do valor justo dos instrumentos derivativos, anteriormente classificado como redutora dos empréstimos.
- Reclassificação do imposto de renda e contribuição social diferido ativo, anteriormente classificado como redutor do passivo fiscal diferido.
- Reclassificação para o investimento referente à alocação do custo dos empréstimos incorrido pela controladora e realocado para as SPEs, anteriormente classificado como contas a receber das SPEs.
- Reclassificação para outros passivos, decorrente de pagamento de terrenos em dação de unidades, anteriormente classificado como adiantamento de clientes.

A comparação entre os saldos apresentados e os saldos reclassificados está demonstrada a seguir:

Ativo Circulante	Consolidado	
	Publicado originalmente	Reclassificado 31/12/2011
Caixa e equivalentes de caixa	62.887	62.887
Ativos financeiros de valor justo por meio de resultado	48.931	48.931
Instrumentos financeiros usados para hedge	-	3.809
Contas a receber	453.429	453.429
Contas a receber - alienação de investimento	2.420	2.420
Imóveis a comercializar	384.944	384.944
Impostos e contribuições a compensar	12.961	12.961
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	6.347
Outros ativos	56.516	56.516
	1.022.088	1.032.244
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Contas a receber	339.319	339.319
Instrumentos financeiros usados para hedge	-	5.663
Contas a receber - alienação de investimento	6.963	6.963
Imóveis a comercializar	86.879	86.879
Operações de mútuo - partes relacionadas	56.081	56.081
Depósitos judiciais	1.767	1.767
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	14.547
Outros ativos	2.650	2.650
	493.659	513.869
Investimentos	25.358	25.358
Propriedade para investimento	187.691	187.691
Intangível	64.884	64.884
Imobilizado	7.815	7.815
	285.748	285.748
	779.407	799.617
	1.801.495	1.831.861
Total do ativo		
	1.801.495	1.831.861
		Consolidado
Passivo e patrimônio líquido Circulante	Publicado originalmente	Reclassificado 31/12/2011
Empréstimos e financiamentos	427.684	427.684
Fornecedores	37.448	37.448
Contas a pagar por aquisição de imóveis	45.385	45.385
Adiantamento de clientes	52.952	(15.206)
Salários e encargos sociais	5.092	5.092
Tributos a pagar	19.138	19.138
Dividendos a pagar	16.804	16.804
Provisão para distribuição de participação nos resultados	6.670	6.670
Provisão para garantia de obras	1.175	1.175
Programa de Recuperação Fiscal	685	685
Outros passivos	26.989	12.482
	640.022	(2.724)
		637.298
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	335.352	12.196
Debêntures	99.057	99.057
Contas a pagar por aquisição de imóveis	59.855	59.855
Obrigações por Incorporação de Imóveis	26.667	26.667
Obrigações pela compra de Investimentos	7.507	7.507
Tributos diferidos	-	25.780
Imposto de renda e contribuição social diferidos	73.227	(4.886)
Programa de Recuperação Fiscal	1.963	1.963
Provisão para contingências	2.862	2.862
Provisão para garantia de obras	2.186	2.186
Adiantamento de clientes	124.531	(20.130)
Outros passivos	-	20.130
	733.207	33.090
		766.297
Patrimônio líquido		
Capital social	275.220	275.220
Reserva de capital	20.538	20.538
Reserva de lucros	95.243	95.243
	391.001	391.001
Participação dos não controladores	37.265	37.265
Total do patrimônio líquido	428.266	428.266
Total do passivo e patrimônio líquido	1.801.495	30.366
		1.831.861

As reclassificações demonstradas acima estão refletidas no mesmo montante no balanço da controladora em 31 de dezembro de 2011.

3. Estimativas e julgamentos contábeis

Quando da elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade, a Administração utiliza estimativas, uma vez que diversos elementos incluídos nas demonstrações financeiras não podem ser calculados com precisão. A administração revisa tais estimativas diante da evolução das respectivas circunstâncias ou à luz de novas informações ou experiências. Deste modo, as estimativas realizadas em 31 de dezembro de 2012 utilizadas para a preparação das demonstrações financeiras serão revisadas continuamente. Os efeitos das revisões são reconhecidos no período que as estimativas são revisadas, e os resultados efetivos podem diferir das estimativas.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao evento futuro. 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.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(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 OCPC 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 fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se dariam por ocasião da entrega das chaves.

(ii) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia (Nota 2.22(ii)).

(iii) Valor justo dos projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos adquiridos nas combinações de negócios (Nota 10(c)) estão mensurados a valor justo. O valor justo dos intangíveis dos projetos de empreendimentos da Companhia representa o valor presente dos fluxos de caixa descontados líquidos estimados para estes empreendimentos, o qual é determinado por meio da aplicação de premissas estabelecidas em modelos de fluxos de caixa por avaliadores da Companhia e avaliadores externos. Os avaliadores fazem uso de comparações com outros empreendimentos como também observam o mercado externo para confirmar as premissas do modelo e das tendências de crescimento. Os fluxos de caixa são calculados antes do imposto de renda e expressos em termos reais. As premissas mais significativas utilizadas para determinar o valor dos projetos de empreendimentos da Companhia estão relacionadas a seguir:



- O limite da análise de fluxos de caixa é o período de fluxo financeiro de empreendimento que pode ultrapassar o período de construção no caso de as unidades serem financiadas pela Companhia e varia entre 3 a 5 anos.
- Os custos normais de construção das unidades imobiliárias são deduzidos no cálculo dos fluxos de caixa líquidos. As despesas administrativas, comerciais, e financeiras são também incluídas.
- As avaliações pressupõem que todos os empreendimentos serão bem administrados durante a fase de construção, de acordo com as melhores práticas da indústria.
- Taxas de desconto antes do imposto de 12% ao ano são aplicadas aos fluxos de caixa estimados. As taxas de desconto levam em consideração o risco associado aos futuros fluxos de caixa relacionados a cada projeto e são baseadas nos cálculos de custo de capital segundo os padrões da indústria.
- Ambiente de mercado estável durante todo o curso de cada empreendimento.
- Alto nível de comprometimento da administração com os empreendimentos.
- Preços de venda esperados no período de comercialização, cuja base, para todas as unidades produzidas, é a média dos preços atuais observados em vendas semelhantes na região considerando as expectativas de mudanças na região até o lançamento, considerando-se ainda as classes sociais alvo e as restrições legais e outras imposições externas que limitam o empreendimento.

(iv) Valor justo de terrenos

Os terrenos adquiridos nas combinações de negócios estão mensurados a valor justo. O valor justo dos terrenos baseia-se nos preços atuais de mercado para terrenos similares. O valor justo é determinado por uma avaliação feita por avaliadores independentes com experiência recente em avaliações de prédios na mesma área em que o terreno da Companhia está localizado.

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

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

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

3.4. Custos orçados

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

3.5. Provisões para contingências

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

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco 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.

(i) Risco de mercado

(a) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras.

A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis".

(b) 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.

(c) Risco de fluxo de caixa

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

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

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

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

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

(ii) 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 dos imóveis no caso de inadimplência.

(iii) 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 da 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 Companhia e agregada pela área financeira da Companhia. Esta área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

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

	31/12/2012			Consolidado 31/12/2011		
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos
Financiamento imobiliário.....	79.851	30.674	102.597	213.122	57.109	16.910
Empréstimos.....	548.688	69.557	31.960	650.205	370.575	86.236
	628.539	100.231	134.557	863.327	427.684	103.146
Contas a pagar de terrenos.....	56.877	41.119	85.236	183.232	45.385	27.682
Debêntures.....	-	-	-	-	32.940	32.940
	685.416	141.350	219.793	1.046.559	506.009	163.768
						297.319
						967.095

4.2. 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 as condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos, financiamentos e debêntures.....	958.557	751.928	1.144.867	862.093
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras.....	(157.052)	(99.097)	(193.751)	(111.818)
Dívida líquida.....	801.505	652.831	951.116	750.275
Total do patrimônio líquido.....	632.950	391.001	715.741	428.266
Total do capital.....	1.434.455	1.043.832	1.666.857	1.178.541
Índice de alavancagem financeira.....			57%	64%

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

4.3. Estimativa do valor justo

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

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

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos 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 níveis 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$55.199 em 31 de dezembro de 2012 (R\$48.931 - 2011) 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 pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

5.2. Empréstimos e financiamentos

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

5.3. Instrumentos financeiros derivativos - "Valor justo contra resultado"

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

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia detinha posição comprada em 5.000 (2011 - zero contratos) contratos de futuro de taxa de juros DI com vencimento em 01/01/2014. Esta posição foi feita com o objetivo de proteção da exposição passiva em CDI nos financiamentos e empréstimos. As operações de hedge no ano de 2012 geraram um ganho líquido de R\$ 800.

5.4. Contrato de Swap - "Valor justo contra resultado"

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

(i) Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Swaps - são avaliados pelo valor justo, à taxa de mercado na data-base, do fluxo futuro apurado pela aplicação das taxas contratuais até o vencimento. Em 31 de 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) realizado		Ganho (perda) não realizado	
		31/12/2012	31/12/2011				31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....		USD 7.143	USD 7.143	08/07/2014	USD	2,95%	15.224	13.630	4.224	2.630	137	(905)
Passivo.....		R\$ 11.000	R\$ 11.000	08/07/2014	CDI	117,00%	(12.655)	(12.544)	(1.792)	(2.449)	-	-
Líquido							2.569	1.086	2.432	181	137	(905)
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....		USD 7.143	USD 7.143	12/01/2014	USD	2,95%	15.224	13.630	4.224	2.630	144	(642)
Passivo.....		R\$ 11.000	R\$ 11.000	12/01/2014	CDI	117,00%	(12.648)	(12.281)	(1.792)	(1.923)	-	-
Líquido							2.576	1.349	2.432	707	144	(642)
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....		USD 7.143	USD 7.143	15/07/2013	USD	2,95%	15.224	13.630	4.224	2.630	107	(462)
Passivo.....		R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/07/2013	CDI	117,00%	(12.685)	(12.101)	(1.792)	(1.563)	-	-
Líquido							2.539	1.529	2.432	1.067	107	(462)
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....		USD 7.143	USD 7.143	15/01/2013	USD	2,95%	15.224	13.630	4.224	2.630	56	(292)
Passivo.....		R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/01/2013	CDI	117,00%	(12.736)	(11.931)	(1.792)	(1.223)	-	-
Líquido							2.488	1.699	2.432	1.407	56	(292)
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....		USD 7.143	USD 7.143	19/07/2012	USD	2,95%	-	13.630	-	2.630	-	(170)
Passivo.....		R\$ 11.000	R\$ 11.000	19/07/2012	CDI	117,00%	-	(11.809)	-	(979)	-	-
Líquido							-	1.821	-	1.651	-	(170)
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD												
Ativo.....		USD 17.000	USD 17.000	18/09/2012	USD	4,04%	-	32.218	-	3.177	-	(253)
Passivo.....		R\$ 29.041	R\$ 29.041	18/09/2012	CDI	118,40%	-	(30.230)	-	(1.442)	-	-
Líquido							-	1.988	-	1.735	-	(253)
Total do valor justo Circulante							10.172	9.472	9.728	6.748	444	(2.724)
Não circulante							5.145	5.663				

5.5. Análise de sensibilidade requerida pela CVM

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

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2013.

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

5.6. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs.....	55.199	48.931	55.199	48.931
Não circulante.....	-	-	-	-
Ativo circulante.....	55.199	48.931	55.199	48.931

As aplicações financeiras são remuneradas entre 100% e 102% da taxa do CDI.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados, na demonstração do fluxo de caixa, em "Atividades de investimentos" como parte das variações do capital circulante.

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras" no resultado (Nota 25).

5.7. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2012



Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Vencidos.....	21.690	18.659	61.085	62.769
A vencer:				
Até 30 dias.....	8.743	8.095	28.710	36.374
31 a 60 dias.....	29.869	9.028	41.222	13.264
61 a 90 dias.....	9.205	25.154	110.708	84.664
91 a 120 dias.....	5.533	23.002	111.539	31.358
121 a 360 dias.....	124.445	98.369	363.994	182.792
	199.485	182.307	717.258	411.221
Prestação de serviços.....	3.327	2.647	7.110	4.462
Adiantamento de clientes.....	14.624	4.284	53.728	37.746
(-) Receita de vendas a apropriar.....	-	-	-	-
Ativo circulante.....	217.436	189.238	778.096	453.429

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
A vencer				
entre 1 e 2 anos.....	122.392	102.930	337.208	361.496
entre 2 e 3 anos.....	184.276	94.576	301.255	167.207
entre 3 e 4 anos.....	59.217	89.162	137.506	303.791
Após 4 anos.....	55.646	77.327	256.652	291.011
	421.531	363.995	1.032.621	1.123.505
(-) Receita de vendas a apropriar.....	(350.688)	(283.280)	(886.151)	(784.189)
Não circulante.....	70.843	80.715	146.470	339.319

A Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e buscar realizar os distritos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distritos, essas unidades são reclassificadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distritos 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 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos a instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota 13). Em 31 de dezembro de 2012, o valor contábil do respectivo passivo na controladora é R\$ 24.447 e no consolidado é R\$ 77.724. Não havia operações dessa natureza em 31 de dezembro de 2011.

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 SISA 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 vencimentos, 01 de março de 2012, 01 de novembro de 2012, 01 de março de 2013 e 01 de dezembro de 2013.

8.2. Alienação da MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A

Em 18 de agosto de 2010 a Companhia vendeu 9.819.657 ações do capital da MNR6 Empreendimentos Imobiliários S/A, representativas de 70% para a Cury Construtora e Incorporadora S/A, com deságio de 53% do seu valor patrimonial. O recebimento será efetuado em parcelas mensais, calculados através do percentual de permuta financeira, definido na viabilidade base do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no bairro Pavuna, na cidade do Rio de Janeiro. O percentual definido será aplicado sobre a receita mensal da empresa, ficando, entretanto, garantido que o valor nunca será inferior a R\$ 4.046, a ser corrigida monetariamente pela variação mensal do INCC-FGV desde 01 de maio de 2010 até o efetivo pagamento, correspondendo a R\$ 4.851 em 31 de dezembro 2012 (2011 - R\$ 4.543).

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

A Companhia alienou, em 28 de dezembro de 2012, a totalidade das ações (24.183.439 ações ordinárias) que detinha de emissão da JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (JFE 16), representativas de 99,99% do capital social da JFE 16, para a Brookfield Brasil LTDA., no valor de R\$ 80.000, sendo R\$ 40.000 à vista e o restante a ser recebido em parcela única no primeiro semestre de 2013. O lucro com a venda desse investimento foi de R\$ 56.435 e está registrado em "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas" (Nota 26).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
JFE 16 Investimentos Imobiliários Ltda.....	40.000	-	40.000	-
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A.....	4.851	4.543	4.851	4.543
SC Empreendimentos e Participações S/A.....	2.740	4.840	2.740	4.840
	47.591	9.383	47.591	9.383
Circulante.....	6.302	6.963	6.302	6.963
Não circulante.....	41.289	2.420	41.289	2.420

9. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Adiantamento para compra de terrenos.....	4.718	3.606	10.383	14.746
Terrenos.....	143.249	21.436	500.789	242.278
Imóveis concluídos.....	18.218	911	89.190	11.412
Imóveis em construção.....	50.928	36.735	186.923	169.799
Encargos financeiros.....	6.424	5.307	44.343	33.588
	223.537	67.995	831.628	471.823
Parcela circulante.....	(218.819)	(64.389)	(551.015)	(384.944)
Parcela não circulante.....	4.718	3.606	280.613	86.879

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Saldo nos estoques no início do exercício.....	5.307	455	33.588	4.600
Encargos financeiros incorridos no exercício.....	27.430	13.192	59.817	46.822
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas.....	(26.313)	(8.340)	(49.062)	(17.834)
Saldo nos estoques no fim do exercício.....	6.424	5.307	44.343	33.588

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:

Empresas Controladas	31/12/2012					
	Quotas/Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido/(Prejuízo) do período
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.....	99,99%	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 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	(6.466)
JFE 32 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	16.887	10.367	6.520	(37)	(401)
JFE 33 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	5.080	46	5.034	-	(975)
JFE 34 Empreendimentos Ltda.....	80,00%	31.648	15.637	16.011	-	1.879
JFE 35 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	27.118	11.989	15.129	14.701	2.076
JFE 36 Empreendimentos Ltda.....	75,00%	13.472	7.040	6.432	11.538	(123)
JFE 37 Empreendimentos Ltda.....	70,00%	19.533	-	19.533	-	(22)
JFE 38 Empreendimentos Ltda.....	70,00%	1.706	1.000	706	-	(2)
JFE 39 Empreendimentos Ltda.....	70,00%	2.003	1.250	753	-	(1)
JFE 40 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	22	-	22	-	(151)
JFE 41 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	318	-	318	-	(4)
JFE 42 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	13.860	2.851	11.009	9.489	(4)
JFE 43 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	1	-	1	-	(4)
JFE 44 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	733	-	733	-	(384)
JFE 45 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	24.034	20.492	3.542	-	(1)
JFE 47 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	1	-	1	-	(1)
JFE 48 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	6	-	6	-	(1)
JFE 49 Empreendimentos Ltda.....	82,50%	6.850	621	6.229	1.708	(1.449)
JFE 50 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	808	10	798	-	(12)
JFE 52 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	109	-	109	-	(1)
JFE 53 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	232	11	221	-	(17)
JFE 54 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	7.825	2.119	5.706	-	(650)
JFE 55 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	225	10	215	-	(1)
JFE 60 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	90	-	90	-	(1)
SPE Cellândia 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 Niterói S/A.....	99,99%	245.672	148.227	97.445	56.890	(24.724)
Investimentos direto não consolidado						
MNR 6 Empreendimentos S/A.....	30,00%	41.190	18.760	22.430	16.639	1.497
Investimentos indiretos não consolidado						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.....	20,00%	20.082	11.347	8.735	828	470

Empresas	31/12/2012			Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido/(Prejuízo) do período
	Quotas/Ações	Ativo	Passivo			
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)
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	50,00%	1.043	(1)	1.044	-	-

Empresas Controladas	31/12/2011			Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício
	Quotas/Ações	Ativo	Passivo			
Alfa Port Empreendimentos Ltda.....	99,99%	34.068	20.393	13.675	1.426	(2.401)
CNR Empreendimentos Ltda.....	99,99%	37.821	9.548	28.273	5.428	



Investimentos	Saldos em 31 de Dezembro de 2010	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	20.722	-	2.097	-	-	(6.743)	(2.401)	13.675	-
CNR Empreendimentos Ltda	24.409	-	511	-	-	-	3.353	28.273	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(14.095)	609	-	-	-	(1.294)	-	(14.780)
MNR 1 Empreendimentos S/A	10	-	(10)	-	-	-	-	-	-
MNR 2 Empreendimentos S/A	50	-	(50)	-	-	-	-	-	-
MNR 3 Empreendimentos S/A	31.943	-	3.409	-	-	-	3.544	38.896	-
MNR 4 Empreendimentos S/A	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-
MNR 5 Empreendimentos S/A	25	-	(25)	-	-	-	-	-	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.093	-	1	-	-	-	542	5.636	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.290	-	41	-	-	-	(54)	1.277	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	76.846	-	5.548	-	-	-	18.193	100.587	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	122	-	10.610	-	-	-	(332)	10.400	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.278	-	-	-	-	-	(122)	2.156	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	9.927	-	2.211	-	(1.108)	-	(4.782)	6.248	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	28.333	-	1.541	-	-	-	16.918	46.792	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	1.207	-	950	-	-	-	2.364	4.521	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	7.264	-	-	-	-	-	540	7.804	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	7.859	-	4.859	-	-	-	(101)	12.617	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	8.140	-	2.717	-	-	-	3.880	14.737	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	7.458	-	2.737	-	-	-	2.976	13.171	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	4.062	-	1.067	-	-	-	1.103	6.232	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	1.885	-	814	-	-	-	(74)	2.625	-
JFE 16 Empreendimentos Ltda	22.917	-	496	-	-	-	(46)	23.367	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	-	-	7.413	-	-	-	8.957	16.370	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	-	-	4	-	-	-	(1)	3	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	-	-	129	-	-	-	(2)	127	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	4.649	-	47	-	-	-	1.267	5.963	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	4.666	-	113	-	-	-	(18)	4.761	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	1.057	-	1.560	-	-	-	(67)	2.550	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	8.719	-	15.344	-	-	-	(70)	23.993	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	-	-	2	-	-	-	(2)	-	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(21)	1	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(20)	2	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(21)	1	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(21)	1	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(21)	1	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	25.685	-	2	-	-	-	1.544	27.231	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	-	-	1.815	-	-	-	10.709	12.524	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	-	-	49	-	-	-	(12)	37	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	-	-	11.424	-	-	-	(450)	10.974	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	-	1	-	-	-	(50)	-	(49)
JFE 37 Empreendimentos Ltda	-	-	19.549	-	-	-	(145)	19.404	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	-	-	711	-	-	-	(68)	643	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	-	-	741	-	-	-	(66)	675	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	67.472	-	(1)	-	-	-	4.927	72.398	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(2.526)	-	-	-	-	(1.158)	-	(3.684)
House Vendas Ltda	99	-	379	-	-	-	617	1.095	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A.	30.894	-	47.616	-	-	-	4.352	82.862	-
JFE Participações S.A.	3.035	-	8.239	-	-	-	(841)	10.433	-
João Fortes Niterói S/A (c)	-	-	63.187	-	-	-	(957)	106.950	-
Juros nos estoques das investidas	4.205	-	-	33.397	-	-	(9.494)	28.108	-
MNR 6 Empreendimentos S/A	412.322	(16.621)	218.566	78.117	(1.108)	(6.743)	63.075	766.121	(18.513)
Total do investimento da controladora	2.675	-	1.382	-	-	-	(140)	3.617	-
Os investimentos na MNR 6 Empreendimentos Ltda. estão líquidos de provisão para perdas na realização do investimento no montante de R\$ 2.286.	414.697	(16.621)	219.948	78.117	(1.108)	(6.743)	62.935	769.738	(18.513)

10.2. Composição dos investimentos não consolidados

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
MNR 6 Empreendimentos S/A	21.741	4.465	(2.210)	(250)	(2.679)	21.067
Total do investimento da controladora	3.617	2.663	-	-	449	6.729
Os investimentos na MNR 6 Empreendimentos Ltda. estão líquidos de provisão para perdas na realização do investimento no montante de R\$ 2.286.	25.358	7.128	(2.210)	(250)	(2.230)	27.796

Investimentos baixados no ano

JFE 16 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	(30)
	-	-	-	-	-	(2.260)

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2010	Aumento/Redução de capital	Aquisições/Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2011
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	2.073	-	(420)	1.653
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	1.570	-	(371)	1.199
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	745	-	2.379	3.124
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.529	-	262	2.791
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	883	-	(326)	557
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	10.141	-	(226)	9.915
Valon Vert Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.790	-	190	1.980
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	522	-	-	522
MNR 6 Empreendimentos Ltda	2.375	1.382	-	-	(140)	3.617
Total do investimento da controladora	2.375	1.382	20.253	-	1.488	21.741

10.3. Combinação de negócios

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

Em 26 de janeiro de 2011, a Companhia adquiriu 25% do capital social da Incorporadora Pinheiro Pereira ("IPP") por R\$ 20.000. Nessa mesma data a Companhia adquiriu, também, direito de adquirir os 75% restantes de participação por transferências das ações ordinárias de emissão da Companhia aos vendedores, tendo gerado uma contraprestação contingente que considera duas partes: Parcela variável do preço - 1.800 mil ações ordinárias da Companhia correspondente a R\$ 20.538 em 26 de janeiro de 2011 (Nota 20), e Parcela do preço sujeita à condição suspensiva (earn-out até R\$ 10.000) - Em 31 de dezembro de 2011 o valor estimado do earn-out era de R\$ 6.047 e iria variar em função do EBTIDA acumulado nos exercícios de 2012 e 2013. O valor do compromisso do pagamento em ações assumido na data de aquisição da IPP era de R\$ 20.538 e foi registrado no patrimônio líquido da Companhia como reserva de capital, sendo que o montante capitalizado, por ocasião da emissão das ações foi de R\$ 6.949, correspondendo ao preço de mercado das 1.800.000 ações entregues aos ex-acionistas da IPP. O valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos foi de R\$ 42.269 deduzido das contraprestações e gerou um deságio de R\$ 352 que foi reconhecido na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

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 aquisição da IPP foram baixados e lançados como custo de aquisição das ações em tesouraria (Nota 22), de acordo com a composição a seguir:

Em 11 de outubro de 2012	(2.053)
(i) Investimento Valon Vert	(6.456)
(ii) Ativos intangíveis referentes à Reserva Park e Vida Boa	3.780
(iii) Indenização Contemporanium	(6.491)
(iv) Ile Saint Louis, Kandinsky, Contemporanium	(7.424)
(v) Indenização a receber	6.586
(vi) Earn out	(12.058)

Total da contraprestação transferida correspondente ao valor registrado em ações em tesouraria

Os saldos acima são decorrentes das seguintes transações:

- (i) A Companhia transferiu os investimentos na Valon Vert Empreendimentos Imobiliários Ltda, coligada da João Fortes Niterói, para os acionistas ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói).
- (ii) A Companhia transferiu os ativos intangíveis referentes aos projetos Reserva Park e Vida Boa, para os acionistas ex-controladores.
- (iii) Os acionistas ex-controladores assumiram a indenização a pagar referentes aos potenciais passivos por atraso de obra da Contemporanium, pelo qual motivo a Companhia baixou o passivo relacionado.
- (iv) As investidas Ile Saint Louis, Kandinsky e Contemporanium detinham certas contas a receber dos acionistas ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) por indenizações referentes a atrasos e gastos adicionais em certas obras, as quais foram incluídas no acordo de recompra das ações.
- (v) A João Fortes Niterói detinha certas contas a receber dos acionistas ex-controladores por indenizações referentes a atrasos e gastos adicionais em certas obras, as quais foram incluídas no acordo de recompra das ações.
- (vi) A Companhia ficou desobrigada a efetuar o pagamento do earn-out da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) aos acionistas ex-controladores.

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.

O saldo remanescente de reservas de capital no valor de R\$ 1.531 mil, foi originado na aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) em 26 de janeiro de 2011. Após conclusão do acordo de reavaliação de 11 de outubro de 2012 não existem ações a serem emitidas ou outra obrigação com os acionistas ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói).

Adicionalmente, em decorrência da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói), o consolidado em 31 de dezembro de 2012 apresenta "Obrigação por incorporação de imóvel" referente a aquisição de dois terrenos que totalizam R\$ 23.162 (R\$26.667 - 2011).

(a) Aquisição da SPE Cinco de Julho Incorporações S.A.

Em 30 de junho de 2011, a controlada JFE Niterói, adquiriu 70% do capital social da SPE Cinco de Julho Incorporações ("Cinco de Julho"). Antes desta aquisição a Companhia, através da JFE Niterói, já detinha a participação de 30% na Cinco de Julho. A participação anterior de 30% foi remensurada ao valor justo na data de aquisição. A perda na remensuração no valor de R\$1.564 foi reconhecida no resultado como outros ganhos e perdas. O deságio de R\$ 834 que surge da aquisição é atribuível à necessidade da parte vendedora de realizar o investimento.

(b) Aquisição da Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Em 31 de dezembro de 2011, a controlada João Fortes Niterói adquiriu por R\$ 2.000, 70% do capital social da SPE Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Contemporanium), na qual detinha até então 30% do capital social dessa empresa, gerando um deságio de R\$ 6.983, quando deduzido o valor justo dos ativos remanescentes adquiridos. Esse deságio foi reconhecido como outros ganhos e perdas no resultado consolidado de dezembro de 2011.

(c) Cisão

Através da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de setembro de 2011, foi aprovada a cisão parcial da Shopinvest Planejamento e Comercialização S/A com incorporação da parcela cindida na Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A. Ficou acordado que as ações que caberiam aos demais acionistas no aumento de capital da Shopinvest Empreendimentos S/A seja atribuídos à JFE Participações S/A (Companhia controlada em 99,99% pela João Fortes Engenharia S.A.)

Ativo	Passivo
Circulante	6
Não Circulante	
Realizável a Longo Prazo	8.031
Imobilizado	13
	8.044
Total do Ativo	8.050
Circulante	2.913
Patrimônio Líquido	
Capital	1
Reservas de Capital	4.763
Reservas de Lucros	373
	5.137
Total do Passivo	8.050

Após a cisão parcial, a controlada JFE Participações S.A. eliminou em 100% a sua parcela de investimento na Shopinvest Planejamento e Comercialização S.A. e a composição acionária da Shopinvest Empreendimentos e Participações S.A. passou a ser composta da seguinte forma:

Acionistas	Ações	%
João Fortes Engenharia S/A	33.399.064	67,2
JFE Participações S/A	3.853.063	7,8
Outros	12.417.376	25
Total	49.669.503	100

10.4. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo até iniciarem as operações e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. No quarto trimestre de 2011 o Shopping Park Europeu foi inaugurado e avaliado a valor justo. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia possui 1 projeto em andamento representado pelo empreendimento Shopping Park Lagos, com previsão de conclusão em novembro de 2013.

Saldos em 31 de dezembro de 2010	Obras em			Valor justo	Total
	Terreno	Edificações	Andamento		
Shopping Park Europeu S.A.	25.693	-	30.207	-	55.900
Shopping Park Lagos S.A.	-	134.143	(30.207)	18.291	122.227
Saldos em 31 de dezembro de 2011	25.693	134.143	9.564	18.291	187.691
Shopping Park Europeu S.A.	-	43.104	-	(8.563)	34.541
Shopping Park Lagos S.A.	6.431	-	23.378	-	29.809
Saldos em 31 de dezembro de 2012	32.124	177.247	32.942	9.728	252.041

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 desse empreendimento é de R\$ 8.563 (2011 - R\$ 18.291) e 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.

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método do fluxo de caixa descontado para o Shopping Park Europeu encontram-se descritas a seguir:

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



Consolidado			
Financiamentos imobiliários			
Taxa	Vencimento	31/12/2012	31/12/2011
TR + 10,28% a.a.	entre 10/10/2013 e 01/09/2016	176.322	-
110% CDI	17/12/14	100.261	100.406
TJLP + 5,39% a.a.	15/10/18	-	41.087
TR + 10,00% a.a.	entre 15/11/2013 e 17/08/2014	-	23.471
TR + 11,76% a.a.	17/8/12	-	11.946
TR + 15,00% a.a.	24/2/13	-	796
TR + 10,50% a.a.	15/2/12	-	47.783
		276.583	225.489

Empréstimos, financiamentos e cessão em reais			
Taxa média	Vencimento	31/12/2012	31/12/2011
119,02% CDI	entre 18/01/2013 e 05/11/2015	488.503	-
CDI + 2,13% a.a.	entre 31/01/2013 e 02/03/2015	209.894	-
IGP-M + 6,38% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	108.989	-
120,40% CDI	entre 11/04/2011 e 17/12/2014	-	318.640
CDI + 2,26% a.a.	entre 01/04/2011 e 18/09/2012	-	98.716
IGP-M + 8,84% a.a.	entre 10/11/2011 e 23/05/2017	-	32.061
		807.386	449.417

Empréstimos em moeda estrangeira			
Taxa	Vencimento	31/12/2012	31/12/2011
Ptax + 3,50% a.a.	18/09/12	-	32.177
Ptax + 2,95% a.a.	20/07/12	-	13.629
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/13	15.224	13.629
Ptax + 2,95% a.a.	15/07/13	15.224	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	13/01/14	15.224	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	09/07/14	15.226	13.631
Total dos empréstimos em moeda estrangeira		60.898	100.326
Total dos financiamentos imobiliários		276.583	225.489
Total dos empréstimos e financiamentos em reais		807.386	449.417
		1.144.867	775.232

14. Debêntures

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 23 de março de 2011, deliberou sobre a primeira emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantia fidejussória adicional, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que compreende a emissão de 100 (cem) Debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$100.000. A taxa de remuneração foi fixada em 116,5% da taxa DI divulgada diariamente pela CETIP. A operação foi liquidada com a emissão das Notas Promissórias em novembro de 2012.

As debêntures seriam amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

Controladora e consolidado			
	31/12/2012	31/12/2011	
Primeira emissão	-	100.103	
Custo da transação a apropriar (-)	-	(1.046)	
	-	99.057	
Passivo circulante	-	-	
Passivo não circulante	-	-	
	-	99.057	
		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011
Contas a receber	-	141.536	-
Aplicação financeira	-	10.613	-
	-	152.149	-

Garantia das debêntures

As debêntures seriam amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

Data de amortização		Primeira emissão
28/03/2013		33.333
28/03/2014		33.333
28/03/2015		33.334
		100.000

A efetiva emissão ocorreu em 03/04/2011 com recebimento em 08/04/2011. 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. Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 1.275, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2011 (R\$ 1.044) foi amortizado integralmente no ano de 2012, quando da liquidação da totalidade da dívida.

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.

	Controladora		Passivo		Transações (2012)	
	Ativo	Passivo	Despesa	Receita	financeira	financeira
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011		
Sociedades controladas						
CNR Empreendimentos Ltda	-	976	-	-	49	15
Costabella Empreendimentos Ltda	28.869	28.501	-	-	-	1.595
Igaruana Participações Ltda	-	-	19.028	18.007	1.021	-
MNR 3 Empreendimentos S/A	-	-	22.729	5.184	905	-
MNR 7 Empreendimentos Ltda	-	-	-	1.739	32	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	-	-	78.526	27.609	3.095	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	-	-	140	132	8	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	-	-	2.139	266	96	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	-	-	775	381	8	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	-	-	19.841	13.162	946	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	-	-	6.566	5.677	124	14
JFE 9 Empreendimentos Ltda	1.738	-	-	-	-	10
JFE 10 Empreendimentos Ltda	4.279	-	-	75	-	68
JFE 11 Empreendimentos Ltda	-	-	27	118	4	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	-	-	3.152	-	46	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	6	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	-	-	-	524	29	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	-	-	992	-	41	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	-	-	-	16	-	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	-	-	15.452	15.579	919	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	-	-	-	627	30	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	-	-	239	-	6	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	-	-	225	112	125	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	3.053	2.627	3	86	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	-	-	1.651	-	12	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	-	-	1	-	-	-
JFE BSB 3 Empreendimentos Ltda	-	-	543	-	2	(12)
JFE Participações S/A	-	-	2.179	-	-	-
João Fortes Niterói S/A	16.566	-	-	3.496	291	98
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 Ltda	-	-	2.323	11.748	436	-
Macaré Realty Empreendimentos Ltda	90.066	37.932	-	-	-	6.018
House Vendas Ltda	-	-	575	898	50	-
Shopping Park Europeu S/A	389	1.661	-	-	-	37
Contemporanum Empreendimentos Ltda	-	-	375	-	-	-
IPP Residencial Kandinsky Ltda	-	-	51	-	-	-
IPP Le Sanint Louis Empreendimentos Ltda	-	-	6.065	-	-	-
	141.907	72.123	186.221	105.353	8.367	7.843
Demais partes relacionadas não consolidadas						
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	23.059	11.014	-	-	-	2.952
Petran Construtora Ltda	186	678	-	-	-	38
Paul Frederick Duval	37.330	16.060	-	-	-	3.439
George Henrique Moreira Belham	37.330	16.059	-	-	-	3.439
Construtora Nova Dimensão Ltda	2.034	838	-	-	-	179
LBL Valor Construções S/A	43	646	-	-	-	42
(a)	99.982	45.295	-	-	-	10.089
Total da controladora	241.889	117.418	186.221	105.353	8.367	17.932
(a)	99.982	45.295	-	-	-	-
lpp - a receber de ex controladores	-	10.786	-	-	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.320	-	-	-	-	-
Outros	2.031	-	-	-	-	-
Total consolidado	113.333	56.081	-	-	-	-

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Honorários do Conselho	424	384	424	384
Honorários da Administração	2.787	2.789	3.335	3.220
Bônus dos administradores	6.695	8.061	6.695	8.061
	9.906	11.234	10.454	11.665

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\$ 476 e em 31 de dezembro de 2011, R\$ 528. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

15.4. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia possui programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil. Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia não gerou base de lucro a distribuir aos funcionários e em 31 de dezembro de 2011, registrou uma despesa na rubrica de "Participação de funcionários" de R\$ 6.670. O valor provisionado teve como base os indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

16. Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em unidades	122.818	-	191.113	33.564
Em moeda corrente	29.607	11.934	183.232	71.676
	152.425	11.934	374.345	105.240
Passivo circulante	15.307	8.959	71.551	45.385
Passivo não circulante	137.118	2.975	302.794	59.855
	152.425	11.934	374.345	105.240

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em moeda				
até 1 ano	15.307	8.959	56.877	45.385
Em unidades	-	-	14.674	-
Passivo circulante	15.307	8.959	71.551	45.385
Em moeda				
entre 1 e 2 anos	-	875	41.119	24.191
entre 2 e 3 anos	12.198	2.100	65.874	2.100
após 3 anos	2.102	-	19.362	-
	14.300	2.975	126.355	26.291
Em unidades	122.818	-	176.439	33.564
Passivo não circulante	137.118	2.975	302.794	59.855

17. Adiantamento de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Clientes de Incorporação imobiliária	14.624	4.284	53.728	37.746
Permuta por terrenos	22.628	22.628	311.079	311.078
Permuta por terrenos apropriada	(12.960)	(11.655)	(245.933)	(206.678)
Permuta por terrenos a apropriar	9.668	10.973	65.146	104.400
	24.292	15.257	118.874	142.146
Passivo circulante	(14.624)	(4.284)	(53.728)	(37.746)
Passivo não circulante	9.668	10.973	65.146	104.400

18. Tributos a pagar

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 recebimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

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

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

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Prejuízos fiscais	50.217	10.696	50.217	10.696
Bases negativas	18.534	3.851	18.534	3.851

Diferenças temporárias:

Contingências	1.006	502	1.006	502
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	776	777	776	777
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	-	1.613	-	1.613
Provisão p/garantia de obras	837	1.139	837	1.139
Excedente de variação cambial sobre swap não liquidados	2.286	2.316	2.286	2.



(ii) Destinação dos lucros

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

- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação para reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros.

(iii) Retenção de lucros

O Conselho de Administração da Companhia proporá à Assembleia Geral dos Acionistas a aprovação da destinação do saldo de lucros acumulados, no montante de R\$ 24.770, para retenção de lucros para cumprimento do seu plano de negócios.

22.4. Dividendos propostos

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido do exercício	34.764	66.697	34.764	66.697
Constituição da reserva legal (Artigo 93 da Lei nº 6.404)	(1.738)	(3.335)	(1.738)	(3.335)
Lucro líquido após apropriação da reserva legal	33.026	63.362	33.026	63.362
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	(8.257)	(15.841)	(8.257)	(15.841)
Quantidade de ações em 31 de dezembro	135.060	100.000	135.060	100.000
Dividendo por ação - em milhares de reais	(0,061136)	(0,158410)	(0,061136)	(0,158410)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
dividendos propostos	8.257	15.841	8.257	15.841
períodos anteriores	463	384	1.042	963
	8.720	16.225	9.299	16.804

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em maio de 2012, foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2011, no montante de R\$ 15.841 (que corresponde a R\$0,1584 por ação).

23. Informação por segmento de negócio

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

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m² para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

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

24 Resultado operacional bruto

Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Demonstração da Receita Líquida				
Incorporação de imóveis	175.504	263.005	584.134	637.642
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(3.450)	6.111	(3.450)	6.111
Obras por administração	14.850	19.349	15.168	19.817
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	4.000	3.398
Receita de aluguel	-	6	2.806	434
Outras receitas	1.024	1.055	1.199	1.219
Total da Receita Bruta	187.928	289.526	603.857	668.621
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(10.155)	(11.128)	(23.061)	(23.662)
Receita Líquida	177.773	278.398	580.796	644.959
Custo dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(115.826)	(161.684)	(407.238)	(407.876)
Custo financeiro das unidades vendidas	(26.313)	(8.340)	(49.062)	(17.834)
Custo de Manutenção	(1.652)	(1.246)	(2.077)	(2.859)
	(143.791)	(171.270)	(458.377)	(428.569)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(406)	(5.161)	(838)	(5.161)
Obras por administração	(20.845)	(12.674)	(24.036)	(15.057)
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	(165.042)	(189.105)	(483.251)	(448.787)
Lucro bruto	12.731	89.293	97.545	196.172

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
25. Receitas e despesas financeiras				
Resultado financeiro				
Despesas				
Empréstimos e financiamentos	(10.880)	(15.209)	(19.293)	(18.153)
Resultado operação SWAP	2.934	(4.715)	2.934	(4.715)
Variações monetárias passivas	(13.860)	(5.815)	(521)	(9.058)
Outras	6.586	(8.607)	(206)	(8.941)
	(15.220)	(34.346)	(17.086)	(40.867)
Receitas				
Variação monetárias ativas	23.121	8.672	25.535	3.246
Receitas de aplic. financeiras	7.019	12.286	8.241	13.683
Outras	1.443	2.153	4.393	4.643
	31.583	23.111	38.169	21.572
	16.363	(11.235)	21.083	(19.295)

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:
ANTÔNIO JOSÉ DE ALMEIDA CARNEIRO
FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA
FERNANDO PERRONE
LUIZ SERAFIM SPÍNOLA SANTOS
JOÃO DIONÍSIO FILGUEIRA BARRETO AMOÉDO
SÍLVIA DA COSTA GOMES BENVENUTI

SUPERINTENDENTE:
FRANCISCO DE ALMEIDA E SILVA

DIRETORES:

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

CONTADORA:

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Acionistas e Administradores da:

JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A., examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.** ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações contábeis consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

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

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.** em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis 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).

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **JOÃO FORTES ENGENHARIA S.A.** em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo

26. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Custo na venda de investimentos (Nota 8.3)	(23.565)	(1.108)	(23.565)	(1.108)
Despesas operacionais diversos	(820)	(2.214)	(23.491)	(3.451)
	(24.385)	(3.322)	(47.056)	(4.559)
Ganho /perdas na alienação/aquisição de investimentos (Nota 8.3)	80.000	539	80.000	4.840
Ganho na venda de imobilizado	280	120	296	136
Valor justo de propriedade para investimento	-	-	(8.563)	18.291
Outras receitas	5.865	869	5.865	4.383
	86.145	1.528	77.598	27.650

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 com vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Corretagem	(5.771)	(6.075)	(22.029)	(17.700)
Publicidade	(4.658)	(7.691)	(18.027)	(16.388)
Stands de Venda e Apto decorado	(3.066)	(1.993)	(10.000)	(5.586)
Outras despesas de comercialização	(1.569)	(3.891)	(6.714)	(9.672)
	(15.064)	(19.650)	(56.770)	(49.346)

27.2. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Pessoal	(25.982)	(24.900)	(32.221)	(29.543)
Gastos gerais	(24.516)	(17.498)	(36.823)	(23.783)
Provisões constituídas	3.711	879	(87)	2.028
Depreciação	(828)	(566)	(1.014)	(665)
	(47.615)	(42.085)	(70.145)	(51.963)

28. Lucro por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

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:

	Controladora	
	2012	2011
Lucro líquido do exercício	34.764	66.697
Quantidade ponderada de ações	112.530.219	100.000.000
Resultado por ação diluído	0,308930	0,666970

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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita a apropriar				
Receita de unidades vendidas	686.138	603.658	2.101.462	1.693.345
(-) Receita apropriada	(335.450)	(320.378)	(1.215.311)	(909.156)
(=) Receita apropriar	350.688	283.280	886.151	784.189
Custos orçados de unidades em construção	498.799	388.444	2.044.717	1.608.025
(-) Custo incorrido de unidades dos imóveis a comercializar	(50.928)	(37.357)	(186.923)	(291.076)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(86.246)	(30.188)	(353.729)	(305.360)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	361.625	320.899	1.504.065	1.011.589
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(195.275)	(175.878)	(942.669)	(559.281)
Custo a incorrer das unidades vendidas	166.350	145.021	561.396	452.308
Lucros reconhecidos de unidades vendidas				
Receita apropriada	335.450	320.378	1.215.311	909.156
(-) impostos s/venda	(12.244)	(11.694)	(44.359)	(33.184)
(-) Receita líquida apropriada	323.206	308.684	1.170.952	875.972
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(195.275)	(175.878)	(942.669)	(559.281)
(-) Encargos financeiros apropriados	(26.313)	(8.340)	(49.062)	(17.834)
(=) Lucro Bruto	101.618	124.466	179.221	298.857
Margem bruta - %	31,44%	40,32%	15,31%	34,12%
Lucros a apropriar de unidades vendidas				
Receita a apropriar	350.688	283.280	886.151	784.189
(-) Impostos s/venda	(12.800)	(10.340)	(32.345)	(28.623)
Receita líquida	337.888	272.940	853.806	755.566
(-) Custo a apropriar de unidades vendidas	(166.350)	(145.021)	(561.396)	(452.308)
(=) Lucro bruto	171.538	127.919	292.410	303.258
Margem bruta - %	50,77%	46,87%	34,25%	40,14%
Despesas comerciais a apropriar	7.209	3.227	29.395	3.227
(=) Lucro operacional	164.329	124.692	263.015	300.031