

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	2
5.3 - Descrição - Controles Internos	4
5.4 - Alterações significativas	5

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	6
10.2 - Resultado operacional e financeiro	9
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	10
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	11
10.5 - Políticas contábeis críticas	12
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	14
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	15
10.8 - Plano de Negócios	16
10.9 - Outros fatores com influência relevante	17

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 – Descrição - Gerenciamento de riscos



5. Riscos de Mercado

5.1. Riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxa de juros:

O êxito no negócio de incorporações imobiliárias e construção civil é determinado, principalmente, pelo cenário econômico do País. Geralmente, a demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de empregos, disponibilidade de crédito, taxas de juros, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de imposto de renda.

O lançamento de novas unidades é influenciado pelo estoque de unidades existentes, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, aprovações governamentais, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de crédito, dentre outros fatores.

O comportamento dos clientes, bem como as estratégias adotadas pelas companhias do setor imobiliário, é influenciado por vários fatores como: incertezas econômicas e políticas, custos de construção, disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima, etc.

A taxa de câmbio também pode afetar os resultados operacionais da João Fortes. Isso ocorre porque mesmo que todas as receitas da Companhia sejam em reais, o preço de alguns de seus insumos são determinados no mercado internacional. Olhando pelo cenário macroeconômico, valorizações do real em relação ao dólar norte-americano podem conter a alta da inflação e, conseqüentemente, segurar o aumento das taxas de juros, fatores que tendem a provocar aumento na demanda no setor imobiliário. Em contrapartida, uma desvalorização do real em relação ao dólar pode ocasionar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros, gerando queda na demanda por imóveis.

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.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado



5.2. Política de gerenciamento de risco de mercado da Companhia, objetivos, estratégias e instrumentos:

a) *Riscos para os quais se busca proteção*

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

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.

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.

Risco de crédito

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

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.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado



b) Estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A estratégia principal de proteção patrimonial utilizada pela Companhia é basicamente atrelarmos nossos ativos aos mesmos índices de nossos passivos, desta forma, nossos principais indexadores são: CDI, IGP-M e INCC.

c) Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e controladas em conjunto são as aplicações financeiras, captações de empréstimos para captação de giro e para financiar os empreendimentos em construção, captação de debêntures, todas em condições normais de mercado.

d) Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia possui uma gestão voltada para reduzir qualquer risco que inviabilize o projeto. Fatores como: aquisição terrenos estrategicamente localizados, análise de crédito, controle de custos no desenvolvimento das obras, desenvolvimento de estratégias de vendas de unidades remanescentes e acompanhamento da carteira de clientes no momento pós-entrega das chaves, são estudados e avaliados com objetivo de identificar possíveis riscos ao desenvolvimento do projeto.

e) Instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)

A companhia não costuma fazer uso de instrumentos financeiros de proteção patrimonial (hedge). Contudo, a Companhia utilizou contrato de swap com objetivo principal de trocar o indexador de dívidas em moeda estrangeira para o Real.

f) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos; g) Adequação da estrutura operacional de controles internos para a verificação da efetividade da política adotada

A companhia possui uma estrutura múltipla de monitoramento dos riscos ao longo das etapas do processo de construção e venda dos empreendimentos lançados, sendo esses riscos identificados pelos respectivos gerentes e analisados pela Diretoria.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos



5.3. Alterações significativas nos principais riscos de mercado ou política de gerenciamento de risco em relação ao último exercício social:

No ultimo exercício social, não houve alterações dos principais riscos ou políticas de gerenciamento de risco.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Alterações significativas



5.4. Informações relevantes

Todas as informações relevantes pertinentes a este tópico foram divulgadas os itens acima.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais



10. Comentário dos Diretores

10.1. Comentário dos Diretores

a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Após o ciclo de reestruturações na operação da João Fortes Engenharia encerrado em 2012. A empresa manteve o ritmo de grande evolução no volume de lançamentos, lançando R\$ 1,6 bilhão em VGV.

O banco de terrenos continuou estável, terminando o ano de 2013 com estoque suficiente para lançar 2anos e meio de lançamentos. Este ponto tornou-se um facilitador para o cumprimento do plano de negócios da empresa.

Em 2014, a João Fortes prevê realizar a entrega de 19 empreendimentos imobiliários, 111% superior ao total de empreendimentos entregues no ano de 2013. O Ciclo dos próximos cinco anos será focado em estabilização. Transformando-se, no final do ciclo, em empresa geradora de caixa. A equipe financeira da João Fortes está centralizando esforços na reestruturação da dívida da empresa, trabalhando neste ano para estender os prazos de vencimentos das dívidas corporativas e aumentar a participação dos Empréstimos às Construções junto às instituições financeiras.

b) Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas

A Diretoria entende que a estrutura de capital, mensurada pela razão Divida Líquida sobre o Patrimônio Líquido apresenta níveis satisfatórios de alavancagem.

O patrimônio líquido da João Fortes continuou evoluindo em 2013, atingindo o valor de R\$ 999,1 milhões, crescimento de 40% em relação à 2012.

Em 2013, a relação entre endividamento e patrimônio líquido cresceu 3%, passando para 136%.

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Dadas as atuais condições de financiamento e nossa estrutura de capital, consideramos as condições de liquidez e recursos suficientes para cobrir os compromissos financeiros assumidos.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas;

A Companhia se utiliza de financiamento disponibilizado junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e outras linhas de empréstimo com instituições financeiras assim como a utilização de recursos próprios captados no mercado.

e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia se utiliza de financiamento disponibilizado junto ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e outras linhas de empréstimo com instituições financeiras assim como a utilização de recursos próprios captados no mercado.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

e) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

			Consolidado	
<u>Financiamentos imobiliários</u>				
Taxa	Vencimento	31/12/2013	31/12/2012	
110% CDI	dez/14	100.367	176.322	
TR + 9,97% a.a.	entre jan/2014 e abr/2027	525.003	100.261	
		625.370	276.583	
<u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u>				
Taxa média	Vencimento	31/12/2013	31/12/2012	
130,04% CDI	entre jan/2014 a mai/2016	186.723	488.503	
CDI + 3,02% a.a.	entre jan/2014 a mai/2016	406.388	209.894	
IGP-M + 8,79% a.a.	entre jan/2014 e mai/2017	71.131	108.989	
12,2% a.a.	jan/14	8.868		
		673.110	807.386	
<u>Empréstimos em moeda estrangeira</u>				
Taxa	Vencimento	31/12/2013	31/12/2012	
Ptax + 2,95% a.a.	jan/13	-	15.224	
Ptax + 2,95% a.a.	jul/13	-	15.224	
Ptax + 2,95% a.a.	jan/14	17.953	15.225	
Ptax + 2,95% a.a.	jul/14	17.953	15.225	
Total dos empréstimos em moeda estrangeira		35.906	60.898	
Total dos financiamentos imobiliários		625.370	276.583	
Total dos empréstimos e financiamentos em reais		673.110	807.386	
		1.334.386	1.144.867	

f) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Temos limites diferenciados com as instituições financeiras, não tendo alcançado os limites no ano 2013.

g) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Receita Líquida

No setor de incorporação imobiliária, a receita representa a parcela apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões. A nossa receita líquida totalizou, em 2013, R\$ 971,8 milhões; um crescimento de 67% em relação aos R\$ 580,8 milhões registrados em 2012.

Custo de produtos vendidos (e serviços prestados)

Os custos dos imóveis vendidos no período encerraram o ano de 2013 com total de R\$ 773,0 milhões contra os R\$ 483,3 milhões registrados em 2012.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais



Lucro Bruto

O lucro bruto da Companhia registrado em 2013 totalizou R\$ 198,7 milhões, crescimento de 104% em relação aos R\$ 97,5 milhões apresentados em 2012.

Receitas /Despesas Operacionais

Em 2013, foram apuradas receitas/despesas operacionais de R\$ 139,9 milhões diante da receitas/despesas operacionais de R\$ 109,0 milhões apresentada em 2012.

As despesas fixas (despesas gerais e administrativas) tiveram variação de 8% entre os exercícios de 2013 e 2012 (R\$ 87,0 milhões e R\$ 80,6 milhões respectivamente).

O resultado financeiro líquido refletido das demonstrações do acumulado deste ano (2013) foi positivo em R\$ 8,2 milhões.

Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social

Em 2013, registramos uma provisão para imposto de renda e contribuição social - R\$ 14,6 milhões.

Lucro (prejuízo) do exercício

A companhia auferiu lucro de R\$ 50,9 milhões, crescimento de 47% em relação aos R\$ 34,7 milhões de 2012.

Balanço Patrimonial

Caixa e equivalentes de caixa

O saldo da conta caixa e equivalente de caixa no ano de 2013 totalizaram R\$ 94,1 milhões, redução de 32% ao R\$ 138,6 milhões apresentado em 2012.

Contas a receber

Contas a receber em 31/12/2013 encerraram com R\$ 1.245,6 milhões, sendo que R\$ 925,4 a receber no curto prazo. Em 2013, a Companhia apresentou um aumento de 28% das contas a receber em relação ao ano de 2012.

Imóveis a comercializar

No saldo de imóveis a comercializar da Companhia, incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A João Fortes encerrou 2013, com estoque de R\$ 1.101,1 milhões, 32% maior aos R\$831,6 apresentados em 2012, sendo 61% dos imóveis a comercializar no curto prazo.

Empréstimos e financiamentos

O nível de endividamento líquido da companhia teve uma pequena variação de 3% em relação a 2012.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido passou de R\$ 715,7 milhões em 2012 para R\$ 999,1 em 2013.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro



10.2. Comentário dos diretores

a) Resultado das operações da Companhia:

Atualmente, nossas receitas decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis.

Em 2013, a receita líquida da companhia cresceu 67% totalizando R\$ 971,8 milhões contra R\$ 580,8 milhões em 2012. Contabilizando apenas a parcela da João Fortes, o valor geral de vendas (VGV) de lançamento da Companhia em 2013 registrou R\$ 1.655,7 milhões, crescimento de 113% em comparação aos R\$ 776,5 milhões registrado em 2012.

As vendas contratadas atingiram R\$ 832,6 milhões, crescimento de 33% em comparação aos R\$ 623,7 milhões apurados em 2012. O número de unidades contratadas reduziu ficando em 1.758 unidades contra 2.237 unidades em 2012. O maior impacto foi a redução em 7% do total de unidades lançadas em 2013 comparado ao número de 2012, reduzindo o total de unidades ofertadas ao mercado.

b) Variações das receitas atribuíveis a de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços:

As receitas de vendas são atualizadas pela variação dos índices de inflação do mercado de construção civil e índice geral de preços de mercado. Esta atualização segue os contratos de vendas firmados em longo prazo contemplando os seguintes indexadores: Índice Nacional da Construção Civil - INCC durante a fase de construção do projeto e Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades. Em alguns casos, são assinados contratos de compra e venda com alienação fiduciária, constando juros efetivos pela tabela price no valor de 12% a.a. para o saldo remanescente após a entrega das chaves.

Além disso, alterações no volume de lançamentos de novos projetos podem gerar variações significativas das receitas da Companhia.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor:

O setor de construção civil é sensível a variações da taxa de inflação, pois reduzem a atividade econômica, os investimentos e o consumo. A evolução do Índice Nacional da Construção Civil (INCC)

representa a variação dos custos de construção, podendo afetar a rentabilidade do setor. Em 2013, o INCC encerrou o ano com 8,06 %, valor acima da inflação calculada pelo IPCA (5,91%).

10.3. Eventos relevantes e impactos nas demonstrações financeiras e resultados da Companhia:

Não houve nenhum evento que tenha trazido impacto relevante no resultado da Companhia.

c) Eventos ou operações não usuais

Não aplicável.

10.4. Comentário dos diretores

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs



10.2. Comentário dos diretores

a) Resultado das operações da Companhia:

Atualmente, nossas receitas decorrem principalmente da incorporação e venda de imóveis.

Em 2013, a receita líquida da companhia cresceu 67% totalizando R\$ 971,8 milhões contra R\$ 580,8 milhões em 2012. Contabilizando apenas a parcela da João Fortes, o valor geral de vendas (VGV) de lançamento da Companhia em 2013 registrou R\$ 1.655,7 milhões, crescimento de 113% em comparação aos R\$ 776,5 milhões registrado em 2012.

As vendas contratadas atingiram R\$ 832,6 milhões, crescimento de 33% em comparação aos R\$ 623,7 milhões apurados em 2012. O número de unidades contratadas reduziu ficando em 1.758 unidades contra 2.237 unidades em 2012. O maior impacto foi a redução em 7% do total de unidades lançadas em 2013 comparado ao número de 2012, reduzindo o total de unidades ofertadas ao mercado.

b) Variações das receitas atribuíveis a de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços:

As receitas de vendas são atualizadas pela variação dos índices de inflação do mercado de construção civil e índice geral de preços de mercado. Esta atualização segue os contratos de vendas firmados em longo prazo contemplando os seguintes indexadores: Índice Nacional da Construção Civil - INCC durante a fase de construção do projeto e Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades. Em alguns casos, são assinados contratos de compra e venda com alienação fiduciária, constando juros efetivos pela tabela price no valor de 12% a.a. para o saldo remanescente após a entrega das chaves.

Além disso, alterações no volume de lançamentos de novos projetos podem gerar variações significativas das receitas da Companhia.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor:

O setor de construção civil é sensível a variações da taxa de inflação, pois reduzem a atividade econômica, os investimentos e o consumo. A evolução do Índice Nacional da Construção Civil (INCC)

representa a variação dos custos de construção, podendo afetar a rentabilidade do setor. Em 2013, o INCC encerrou o ano com 8,06 %, valor acima da inflação calculada pelo IPCA (5,91%).

10.3. Eventos relevantes e impactos nas demonstrações financeiras e resultados da Companhia:

Não houve nenhum evento que tenha trazido impacto relevante no resultado da Companhia.

c) Eventos ou operações não usuais

Não aplicável.

10.4. Comentário dos diretores

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4. Comentário dos diretores****a) Mudanças significativas nas práticas contábeis**

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis de 2011 para 2012.

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não aplicável.

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Não houve qualquer ressalva no parecer dos auditores que examinou as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013, tendo sido destacado no mesmo que as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas



10.5. Políticas contábeis críticas da Companhia (inclusive estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira:

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

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

Incorporação imobiliária

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi

efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os seguintes procedimentos foram adotados:

- a) o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- b) é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- c) os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- d) o valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas



prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa acumulada no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 de 5,91 % ao ano (2012 – 5,83%). 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 a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

Prestação de serviços

A sociedade controladora vende 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.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs



10.6. Controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar:

- a) Grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório.

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

- b) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

A Administração, até o momento da divulgação desse documento, não recebeu a carta de controles internos elaboradas pelos auditores independentes.

10.7. Aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários

- a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável.

- b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável.

- c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

- a) Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos:

Não aplicável.

- b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Comentários/itens não evidenciados



10.6. Controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar:

- a) Grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório.

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

- b) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

A Administração, até o momento da divulgação desse documento, não recebeu a carta de controles internos elaboradas pelos auditores independentes.

10.7. Aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários

- a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável.

- b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável.

- c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

- a) Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos:

Não aplicável.

- b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**10.6. Controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar:**

a) Grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório.

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de aprimorá-los cada vez mais.

b) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

A Administração, até o momento da divulgação desse documento, não recebeu a carta de controles internos elaboradas pelos auditores independentes.

10.7. Aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários

a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável.

b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável.

c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

a) Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos:

Não aplicável.

b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

Não aplicável.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante



10.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicando no item:

a) Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável.

b) Natureza e o propósito da operação

Não aplicável.

c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

10.10.Principais elementos do plano de negócios da Companhia:

Atingimos R\$ 2.381,5 milhões de Valor Geral de Vendas (VGV) de lançamento, sendo R\$ 1.655,7 milhões a parcela somente da João Fortes.

Nossas vendas contratadas cresceram 33% em 2013, totalizando R\$ 832,6 milhões. Esses fatores influenciaram positivamente o volume de receita apropriada no período, alcançando receitas de R\$ 971,8 milhões, crescimento de 67% em relação ao ano anterior, com lucro líquido de R\$ 50,9 milhões no período.

As expectativas para o ano de 2014 são de estabilização no setor de Construção e Incorporação, principalmente pelos eventos de Copa do Mundo e Eleições Presidenciais e Estaduais.

Em função disso, a empresa irá centralizar esforços na redução de seus estoques de unidades lançadas e redução no volume de lançamentos para o patamar de R\$ 1,2 bilhão de VGV.

a) Aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que podem influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não relevante.

b) Novos produtos e serviços (inclusive descrição das pesquisas em andamento já divulgadas, montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços, projetos em desenvolvimento já divulgados e montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços)

Não relevante.

10.11.Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.