

João Fortes

Engenharia S.A.

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo
em 31 de Dezembro de 2012

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
		<u>684.479</u>	<u>395.826</u>	<u>1.667.043</u>	<u>1.025.897</u>
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
Titulos 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
Depositos 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
		<u>411.640</u>	<u>239.489</u>	<u>632.204</u>	<u>520.216</u>
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
		<u>992.478</u>	<u>774.175</u>	<u>324.448</u>	<u>285.748</u>
		<u>1.404.118</u>	<u>1.013.664</u>	<u>956.652</u>	<u>805.964</u>
Total do ativo		<u>2.088.597</u>	<u>1.409.490</u>	<u>2.623.695</u>	<u>1.831.861</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

BALANÇOS PATRIMONIAIS - EM milhares de reais

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 (i)	-	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				
	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 DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Receita líquida das vendas e da prestação de serviços	24	177.773	278.398	580.796	644.959
Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)	24	(165.042)	(189.105)	(483.251)	(448.787)
Lucro bruto	24	<u>12.731</u>	<u>89.293</u>	<u>97.545</u>	<u>196.172</u>
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)
		<u>(72.585)</u>	<u>(79.639)</u>	<u>(137.369)</u>	<u>(119.644)</u>
Outras despesas operacionais	26	(24.385)	(3.322)	(47.056)	(4.559)
Outras receitas operacionais	26	86.145	1.528	77.598	27.650
		<u>61.760</u>	<u>(1.794)</u>	<u>30.542</u>	<u>23.091</u>
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	<u>16.363</u>	<u>(11.235)</u>	<u>21.083</u>	<u>(19.295)</u>
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		<u>4.180</u>	<u>59.560</u>	<u>9.541</u>	<u>81.672</u>
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
		<u>30.584</u>	<u>7.137</u>	<u>16.412</u>	<u>(12.253)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>34.764</u>	<u>66.697</u>	<u>25.953</u>	<u>69.419</u>
Atribuível a					
Acionista da Companhia		34.764	66.697	34.764	66.697
Participação dos não controladores		-	-	(8.811)	2.722
		<u>34.764</u>	<u>66.697</u>	<u>25.953</u>	<u>69.419</u>
Lucro líquido por ação (básico e diluído) do capital social				<u>0,3089</u>	<u>0,6669</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Não há outros resultados abrangentes no exercício corrente e no exercício anterior.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Controladora	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva de legal	Atribuível aos acionistas da controladora		Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
					Reserva de retenção de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados			
Em 31 de dezembro de 2010	<u>274.683</u>	<u>537</u>	<u>-</u>	<u>2.911</u>	<u>41.476</u>	<u>-</u>	<u>319.607</u>	<u>13.526</u>	<u>333.133</u>
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	-	-	-	-	20.538	-	20.538
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	66.697	66.697	2.722	69.419
Destinação do lucro líquido							-		-
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	<u>275.220</u>	<u>20.538</u>	<u>-</u>	<u>6.246</u>	<u>88.997</u>	<u>-</u>	<u>391.001</u>	<u>37.265</u>	<u>428.266</u>
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	(8.811)	25.953
Destinação do lucro líquido							-		-
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	<u>509.670</u>	<u>13.588</u>	<u>(12.058)</u>	<u>7.984</u>	<u>113.766</u>	<u>-</u>	<u>632.950</u>	<u>82.791</u>	<u>715.741</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	Controladora		Consolidado	
	2.012	2.011	2.012	2.011
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 propriar	(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 empréstimos e financiamentos	(57.068)	(52.299)	(64.564)	(64.738)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(351)	(1.648)	(12.754)	(13.042)
Caixa utilizado nas atividades operacionais	(68.206)	(25.676)	(361.857)	(208.036)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(319)	(623)	27.074	(61.778)
Aumento dos investimentos	(341.154)	(221.840)	(7.128)	(21.635)
Aquisição de investimentos	-	(78.117)	-	-
Propriedade para investimento	-	-	(72.913)	(113.500)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	(6.968)	(28.661)	(7.468)	(28.661)
Valor recebido pela alienação de investimentos	41.792	65.369	41.792	69.670
Dividendos recebidos	78.233	6.743	250	-
Baixa de investimento	23.565	1.108	2.210	-
Empréstimos concedidos a controladas	(136.660)	(50.099)	(57.252)	(37.829)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(341.511)	(306.120)	(73.435)	(193.733)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(276.726)	(250.857)	(377.077)	(264.268)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	544.581	384.834	721.016	482.402
Debêntures	(99.057)	99.057	(99.057)	99.057
Dos acionistas/partes relacionadas				
Integralização de capital	227.500	-	227.500	-
Emissão de ações na aquisição de controlada	-	20.538	-	20.538
Dividendos pagos	(15.762)	(13.442)	(15.762)	(12.863)
Obtenção de empréstimos de controladas	80.868	44.067	-	-
Aumento de capital - acionistas não controladores	-	-	37.066	11.514
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	17.271	9.503
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	461.404	284.197	510.957	345.883
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	51.687	(47.599)	75.665	(55.886)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	50.166	97.765	62.887	118.773
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	101.853	50.166	138.552	62.887

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	187.928	289.526	603.857	668.621
Outras receitas operacionais	86.145	1.528	77.598	27.650
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - reversão/(constituição)	-	862	-	1.954
	<u>274.073</u>	<u>291.916</u>	<u>681.455</u>	<u>698.225</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(142.743)	(175.358)	(460.749)	(434.801)
Materiais, energias, servs. de terceiros e outros	(38.566)	(30.879)	(97.337)	(70.244)
Outras despesas operacionais	(24.385)	(3.322)	(47.056)	(4.559)
Despesas com provisões	3.711	17	(87)	74
	<u>(201.983)</u>	<u>(209.542)</u>	<u>(605.229)</u>	<u>(509.530)</u>
Valor Adicionado Bruto	72.090	82.374	76.226	188.695
Retenções:				
Depreciação, amortização e exaustão	(828)	(566)	(1.014)	(665)
Outras				
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<u>71.262</u>	<u>81.808</u>	<u>75.212</u>	<u>188.030</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(14.089)	62.937	(2.260)	1.348
Receita financeiras	31.583	23.109	38.169	21.572
	<u>17.494</u>	<u>86.046</u>	<u>35.909</u>	<u>22.920</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>88.756</u>	<u>167.854</u>	<u>111.121</u>	<u>210.950</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(47.407)	(43.336)	(48.914)	(44.641)
Participação de funcionários	-	(6.670)	-	(6.670)
Honorários da administração	(9.906)	(11.234)	(10.454)	(11.665)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	20.831	(3.401)	(6.031)	(35.155)
Municipais	(402)	(590)	(618)	(760)
Remuneração capital de terceiros				
Juros	(15.220)	(34.346)	(17.086)	(40.867)
Aluguéis	(1.888)	(1.580)	(2.065)	(1.773)
Dividendos propostos	(8.257)	(15.841)	(8.257)	(15.841)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	<u>(26.507)</u>	<u>(50.856)</u>	<u>(17.696)</u>	<u>(53.578)</u>
Valor adicionado distribuído	<u>(88.756)</u>	<u>(167.854)</u>	<u>(111.121)</u>	<u>(210.950)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

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

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

As sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 26 de março de 2013.

2 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de

aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

Em função de não haver elementos de natureza de outros resultados abrangentes nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nestas demonstrações financeiras.

(i) Demonstrações financeiras individuais

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

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da João Fortes Engenharia S.A., essas práticas diferem das IFRS, aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à avaliação dos investimentos em controladas, coligadas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, uma vez que para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

(ii) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.22.

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

2.2 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	Percentual de Participação no Capital Social			
	2012		2011	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Controladas				
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	0,00%		0,00%	
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%			
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 44 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%			

Empresas	Percentual de Participação no Capital Social			
	2012		2011	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 49 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 56 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%			
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%			
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%			
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	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 Niteroi 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 Île Saint Louis empreendimentos Imobiliários Ltda		100,00%		100,00%
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A		100,00%		100,00%
Contemporanium 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 conversíveis 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 freqüente. 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, subsequente, 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, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida 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 que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

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

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

2.12 Propriedade para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda, e são demonstrados pelo custo do terreno e pelo custo de construção (Nota 10.4). Quando a fase de construção da propriedade para investimento estiver concluída, esta será apresentada ao valor justo que irá refletir as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento serão incluídos na demonstração do resultado no exercício que forem gerados.

2.13 Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para a verificação de *impairment*. Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu

valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

2.14 Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

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

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

2.15 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos inicialmente ao valor justo no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, 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 provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita 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, faculta às empresas de construção civil e atividade imobiliária, a opção pela tributação das receitas de vendas a prazo, no momento do seu recebimento. Para se beneficiarem da postergação dos recolhimentos dos tributos, as empresas utilizam o regime de caixa. Para tanto, a referida Instrução estabelece normas para apuração e tributação do lucro e obriga o controle das parcelas recebíveis e dos respectivos custos. A Companhia e suas controladas adotam esse regime especial para fins de apurar e recolher tais tributos.

2.20 Benefícios a empregados

(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 distratos, 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;

- 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;
- 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 elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.24 Lucro por ação

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

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 suplementar 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". Apoia-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 trará 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 provê 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 findo 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	Consolidado		
	Publicado originalmente	Reclassificação	Reclassificado
		31/12/2011	
Circulante			
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	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	6.347
Outros ativos	56.516	-	56.516
	<u>1.022.088</u>	<u>10.156</u>	<u>1.032.244</u>
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber	339.319	-	339.319
Instrumentos financeiros usados para hedge	-	5.663	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
Depositos judiciais	1.767	-	1.767
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	14.547	14.547
Outros ativos	2.650	-	2.650
	<u>493.659</u>	<u>20.210</u>	<u>513.869</u>
Investimentos	25.358	-	25.358
Propriedade para investimento	187.691	-	187.691
Intangível	64.884	-	64.884
Imobilizado	7.815	-	7.815
	<u>285.748</u>	<u>-</u>	<u>285.748</u>
	<u>779.407</u>	<u>20.210</u>	<u>799.617</u>
Total do ativo	<u>1.801.495</u>	<u>30.366</u>	<u>1.831.861</u>

	Consolidado		
	Publicado originalmente	Reclassificação	Reclassificado
		31/12/2011	
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
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)	37.746
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	39.471
	<u>640.022</u>	<u>(2.724)</u>	<u>637.298</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	335.352	12.196	347.548
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	25.780
Imposto de renda e contribuição social diferidos	73.227	(4.886)	68.341
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)	104.401
Outros passivos	-	20.130	20.130
	<u>733.207</u>	<u>33.090</u>	<u>766.297</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	275.220	-	275.220
Reserva de capital	20.538	-	20.538
Reserva de lucros	95.243	-	95.243
	<u>391.001</u>	<u>-</u>	<u>391.001</u>
Participação dos não controladores	37.265	-	37.265
Total do patrimônio líquido	<u>428.266</u>	<u>-</u>	<u>428.266</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>1.801.495</u>	<u>30.366</u>	<u>1.831.861</u>

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 revistas, 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 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 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(i)).

(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 abaixo:

- 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 do caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área financeira da Companhia.

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da 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	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total
Financiamento imobiliário	79.851	30.674	102.597	213.122	57.109	16.910	151.470	225.489
Empréstimos	548.688	69.557	31.960	650.205	370.575	86.236	80.736	537.547
	628.539	100.231	134.557	863.327	427.684	103.146	232.206	763.036
Contas a pagar de terrenos	56.877	41.119	85.236	183.232	45.385	27.682	32.173	105.240
Debêntures	-	-	-	-	32.940	32.940	32.940	98.819
	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 às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa 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	<u>1.434.455</u>	<u>1.043.832</u>	<u>1.666.857</u>	<u>1.178.541</u>
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 pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2-** O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Companhia. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 3. Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:
 - preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;
 - o valor justo de swaps de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.
- **Nível 3-** Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 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						10.172	9.472	9.728	6.748	444	(2.724)
Circulante						(5.027)	(3.809)				
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.

Consolidado		Cenário provável (I)			
Risco	Instrumento/operação	Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
Cambial					
	Hedge				
	Swap - instrumento de <i>hedge- ponta ativa</i>	Valorização de 20%	12.179	15.224	18.269
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(12.179)	(15.224)	(18.269)
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
De taxa de juros					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(8.014)	(10.018)	(12.022)
	Swap - instrumento de <i>hedge- ponta passiva</i>		(507)	(634)	(761)
	Futuro de taxa de juros-BMF		4.200	5.250	6.300
	Empréstimos - TR		(1.842)	(2.302)	(2.763)
		Efeito total líquido	(6.164)	(7.705)	(9.245)
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 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados montão à R\$55.199 (2011 – R\$ 48.931). Os títulos privados são CDBs emitidos pelo Banco do Brasil S.A..

5.8 Contas vinculadas

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

6 Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	72.218	5.514	92.733	15.845
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	19.918	44.652	36.102	47.042
Operações compromissadas	9.717		9.717	
	<u>101.853</u>	<u>50.166</u>	<u>138.552</u>	<u>62.887</u>

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

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

7 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	686.138	603.658	2.101.462	1.693.345
(-) Receita a apropriar	(350.688)	(283.280)	(886.151)	(784.189)
(=) Receita apropriada	335.450	320.378	1.215.311	909.156
(+) Adiantamento de clientes	14.624	4.284	53.728	37.746
(-) Recebimentos acumulados	(133.092)	(102.044)	(543.032)	(361.148)
Contas a receber de unidades em construção (i)	216.982	222.618	726.007	585.754
Empreendimentos concluídos	79.089	57.405	220.283	233.327
Total a receber de clientes	296.071	280.023	946.290	819.081
Ajuste a valor presente (ii)	(11.119)	(12.717)	(28.834)	(30.795)
Prestação de serviços a receber	3.327	2.647	7.110	4.462
Total de contas a receber	288.279	269.953	924.566	792.748
Circulante	(217.436)	(189.238)	(778.096)	(453.429)
Não circulante	70.843	80.715	146.470	339.319

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

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

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. O contas a receber individualmente *impaired* refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo do contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos, de acordo com a Nota 2.22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

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

	Controladora	Controladora	Consolidado	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
	<u>199.485</u>	<u>182.307</u>	<u>717.258</u>	<u>411.221</u>
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	<u>217.436</u>	<u>189.238</u>	<u>778.096</u>	<u>453.429</u>
	Controladora	Controladora	Consolidado	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
	<u>421.531</u>	<u>363.995</u>	<u>1.032.621</u>	<u>1.123.505</u>
(-) Receita de vendas a apropriar	<u>(350.688)</u>	<u>(283.280)</u>	<u>(886.151)</u>	<u>(784.186)</u>
Não circulante	<u>70.843</u>	<u>80.715</u>	<u>146.470</u>	<u>339.319</u>

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

7.1 Operações de cessão de créditos

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à 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 SISAN Empreendimentos Imobiliários Ltda., 4.813.844 ações, correspondendo a 50% do capital da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”) pelo valor de R\$ 5.300.

O saldo a receber é corrigido pela variação mensal do INCC-FGV, com 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
Não circulante	6.302	6.963	6.302	6.963
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	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período
Controladas						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	99,99%	34.156	16.864	17.292	1.430	(153)
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	33.798	5.433	28.365	582	2.343
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	13.379	31.035	(17.656)	(557)	(3.779)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	46.304	5.317	40.987	881	2.089
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	6.116	453	5.663	872	640
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	18.523	16.692	1.831	-	(6)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	242.907	125.085	117.822	100.131	17.235
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	141	-	141	-	181
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	4.452	2.222	2.230	3.036	745
JFE 5 Empreendimentos Ltda	90,00%	27.269	5.799	21.470	23.436	4.352
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	85.897	60.739	25.158	30.614	9.738
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	33.086	8.218	24.868	26.810	7.164
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	22.768	14.312	8.456	10.745	2.275
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.693	2.631	21.062	4.339	508
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	37.254	10.211	27.043	19.147	7.575
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	31.775	5.222	26.553	18.021	7.056
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	23.641	13.249	10.392	8.420	178
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.510	11.620	2.890	-	(1)
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	63.863	31.684	32.179	16.865	404
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	1.384	15	1.369	-	(215)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.182	723	6.459	2.594	1.086
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.606	582	7.024	7.604	2.183
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.088	25.090	2.998	-	(17)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.411	-	24.411	-	(3)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	9.860	6.899	2.961	-	(282)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	7.497	5.236	2.261	-	(289)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	9.875	6.907	2.968	-	(287)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	44.903	31.236	13.667	-	(579)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.482	8.735	3.747	-	(293)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.865	18.801	8.064	-	(582)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	25.246	668	24.578	1.452	1.894
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	16.887	10.367	6.520	(37)	(6.466)
JFE 33 Empreendimentos Ltda	99,99%	5.080	46	5.034	-	(401)
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	31.648	15.637	16.011	-	(975)
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.118	11.989	15.129	14.701	1.879
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	13.472	7.040	6.432	11.538	2.076
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.533	-	19.533	-	(123)
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.706	1.000	706	-	(22)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	2.003	1.250	753	-	(25)
JFE 40 Empreendimentos Ltda	99,99%	22	-	22	-	(1)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	318	-	318	-	(151)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.860	2.851	11.009	9.489	2.284
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(4)
JFE 44 Empreendimentos Ltda	99,99%	733	-	733	-	(4)
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.034	20.492	3.542	-	(384)
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(1)
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	6	-	6	-	(1)
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 Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	8.096	-	8.096	-	(4)
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	(4)
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	551	-	551	-	9
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.443	6.705	2.738	-	(4)
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.443	6.706	2.737	-	(5)
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	2	(1)	3	-	(4)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	(2)	2	-	(3)
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	(2)	2	-	(3)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	53.928	5.940	47.988	2.553	1.507
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	79.066	93.225	(14.159)	23.904	(4.947)
House Vendas Ltda	99,99%	1.754	553	1.201	3.661	518
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	285.682	13.105	272.577	2.194	(26.415)
JFE Participações S.A	99,99%	17.444	2.529	14.915	-	(5.501)
João Fortes Niteroi S/A	99,99%	245.672	148.227	97.445	56.890	(24.724)
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
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	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
Controladas						
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	3.353
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	14.463	29.243	(14.780)	(11)	(1.294)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	50.599	11.703	38.896	17.628	3.544
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	9.045	3.409	5.636	5.980	542
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	17.920	16.096	1.824	-	(77)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	163.709	63.122	100.587	90.593	18.193
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.400	-	10.400	-	(332)
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	3.463	1.307	2.156	4.476	(122)
JFE 5 Empreendimentos Ltda	90,00%	12.294	5.352	6.942	1.829	(5.313)
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	67.556	20.764	46.792	34.818	16.918
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.564	6.043	4.521	11.676	2.364
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.255	6.451	7.804	5.402	540
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	16.164	3.547	12.617	-	(101)
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	19.801	5.064	14.737	20.647	3.880
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	18.031	4.860	13.171	17.600	2.976
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	12.400	4.841	7.559	7.524	1.379
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.245	11.620	2.625	-	(74)
JFE 16 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.374	7	23.367	-	(46)
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	57.259	33.873	23.386	48.264	12.796
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	(1)
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	212	-	212	-	(4)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	6.542	579	5.963	5.990	1.267
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	4.761	-	4.761	-	(18)
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.657	25.107	2.550	-	(67)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.993	-	23.993	-	(70)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	2	-	2	-	(20)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.205	974	27.231	526	1.544
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.642	11.118	12.524	23.729	10.709
JFE 33 Empreendimentos Ltda	99,99%	37	-	37	-	(12)
JFE 34 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.889	15.915	10.974	10.803	(450)
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	5.645	5.711	(66)	-	(67)
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.410	6	19.404	-	(145)
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.647	1.004	643	-	(68)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.929	1.254	675	-	(66)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	78.052	5.654	72.398	9.931	4.927
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	31.898	41.109	(9.211)	9.206	(2.896)
House Vendas Ltda	99,99%	1.677	582	1.095	3.104	617
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	199.387	76.081	123.306	171	6.476
JFE Participações S.A	99,99%	12.760	2.327	10.433	20	(840)
Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Niteroi S/A)	99,99%	253.175	146.075	106.950	29.801	(956)
Investimentos direto não consolidado						
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	18.197	6.140	12.057	6.750	(467)
Investimentos indiretos não consolidado (reclassificado)						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	22.478	14.213	8.265	1.450	(2.100)
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	4.253	1.855	2.398	2.135	(742)
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	15.061	8.813	6.248	14.494	4.758
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	19.803	14.221	5.582	8.504	524
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	11.634	10.520	1.114	443	(652)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	60.714	21.054	39.660	5.121	(908)
Valon Vert Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00%	10.355	3.755	6.600	2.449	637
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.044	-	1.044	-	-

10.1 Movimentação dos investimentos – Controladora

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

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 Niteroi S/A (c)	-	-	63.187	44.720		-	(957)	106.950	-
Juros nos estoques das investidas	4.205	-	-	33.397		-	(9.494)	28.108	-
	412.322	(16.621)	218.566	78.117	(1.108)	(6.743)	63.075	766.121	(18.513)
MNR 6 Empreendimentos S/A	2.375	-	1.382	-	-	-	(140)	3.617	-
Total do investimento da controladora	414.697	(16.621)	219.948	78.117	(1.108)	(6.743)	62.935	769.738	(18.513)

Os investimentos na MNR 6 Empreendimentos Ltda. estão líquidos de provisão para perdas na realização do investimento no montante de R\$ 2.286.

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
	<u>21.741</u>	<u>4.465</u>	<u>(2.210)</u>	<u>(250)</u>	<u>(2.679)</u>	<u>21.067</u>
MNR 6 Empreendimentos S/A	3.617	2.663	-	-	449	6.729
	<u>25.358</u>	<u>7.128</u>	<u>(2.210)</u>	<u>(250)</u>	<u>(2.230)</u>	<u>27.796</u>
Investimentos baixados no ano						
JFE 16 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	(30)	-
					<u>(2.260)</u>	

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 (reclassificado)
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
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.253</u>	<u>-</u>	<u>1.488</u>	<u>21.741</u>
MNR 6 Empreendimentos Ltda	2.375	1.382	-	-	(140)	3.617
	<u>2.375</u>	<u>1.382</u>	<u>20.253</u>	<u>-</u>	<u>1.348</u>	<u>25.358</u>

10.3 Combinação de negócios

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

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

Parcela variável do preço - 1.800 mil ações ordinárias da Companhia correspondente a R\$ 20.538 em 26 de janeiro de 2011 (Nota 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

(i) Investimento Valon Vert	(2.053)
(ii) Ativos intangíveis referentes à Reserva Park e Vida Boa	(6.456)
(iii) Indenização Contemporanium	3.780
(iv) Ile Saint Louis, Kandinsky, Contemporanium	(6.491)
(v) Indenização a receber	(7.424)
(vi) Earn out	<u>6.586</u>
Total da contraprestação transferida correspondente ao valor registrado em ações em tesouraria.	<u>(12.058)</u>

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 readquirição 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.

(ii) 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.)

Parcela de patrimônio cindida da Shopinvest Planejamento S/A .

Ativo		Passivo	
Circulante	6	Circulante	2.913
		Patrimonio Líquido	
Não circulante		Capital	1
Realizável a Longo Prazo	8.031	Reservas de Capital	4.763
Imobilizado	13	Reservas de Lucros	373
	<u>8.044</u>		<u>5.137</u>
Total do Ativo	<u>8.050</u>	Total do Passivo	<u>8.050</u>

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	<u>49.669.503</u>	<u>100</u>

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.

	Terreno	Edificações	Obras em Andamento	Valor justo	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2010	25.693		30.207	-	55.900
Shopping Park Europeu S.A		134.143	(30.207)	18.291	122.227
Shopping Park Lagos S.A			9.564		9.564
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:

	2012	2011
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%
7º ano	3,00%	2,00%
8º ano	3,00%	4,00%
9º ano	3,00%	2,00%
10º ano	3,00%	4,00%
Taxa de desconto antes da perpetuidade	10,00%	9,00%
Taxa de desconto na perpetuidade	9,50%	9,00%

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

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

** O empreendimento é um greenfield que foi finalizado em junho de 2012, portanto suas taxas de crescimento nos primeiros 10 anos são diferenciadas, devido aos incrementos reais de aluguel (contratuais) que acontecem com a maioria das lojas simultaneamente. Além disso, a maturação do empreendimento gera maiores valores de aluguel nas trocas de loja, o que também será refletido em aumento real de aluguel.

11 Imobilizado

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Imobilizado	3.207	2.745	4.048	3.357
Aquisição de controlada			624	595
(-) Depreciação acumulada	(1.101)	(776)	(1.541)	(1.058)
	2.106	1.969	3.131	2.894
Stand e apartamento decorado	1.695	1.144	5.579	6.305
(-) Depreciação acumulada	(1.691)	-	(4.158)	(1.384)
	4	1.144	1.421	4.921
	2.110	3.113	4.552	7.815

Os gastos com a construção dos estandes de venda e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

12 Intangível

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

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

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

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

	Consolidado			
	Projetos de empreendimentos	Softwares	Ágio na aquisição de investimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2010	-	1.181	3.211	4.392
Ágio na aquisição de controladas	66.768			66.768
Amortização	(6.521)			(6.521)
Aquisições	-	245		245
Em 31 de dezembro de 2011	60.247	1.426	3.211	64.884
Amortização	(22.158)	(1.139)	-	(23.297)
Aquisições	-	1.683	(3.211)	(1.528)
Em 31 de dezembro de 2012	<u>38.089</u>	<u>1.970</u>	<u>-</u>	<u>40.059</u>

13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em moeda nacional				
Capital de giro	580.671	419.364	593.558	449.417
Cessão de recebíveis	24.447	-	77.724	-
Nota promissória	136.104	-	136.104	-
Crédito imobiliário	156.437	145.377	276.583	225.489
	897.659	564.741	1.083.969	674.906
Em moeda estrangeira	60.898	100.326	60.898	100.326
	958.557	665.067	1.144.867	775.232
Passivo circulante	(679.488)	(394.250)	(795.164)	(427.684)
Não circulante	279.069	270.817	349.703	347.548

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em moeda nacional				
Capital de giro	450.665	306.717	453.680	324.768
Cessão de recebíveis	24.447	-	77.724	-
Nota promissória	136.104	-	136.104	-
Crédito imobiliário	37.823	41.726	97.207	57.109
	-	-	-	-
Em moeda estrangeira	30.449	45.807	30.449	45.807
	679.488	394.250	795.164	427.684

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

Os financiamentos imobiliários estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os empréstimos de capital de giro são garantidos por aval prestado pelo acionista controlador da Companhia. Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
	80.802	40.510
Estoque	514.390	198.857
Contas a receber	-	64.346
Contas a receber- alienação de investimento	55.199	29.651
Aplicação financeira	650.391	333.364

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

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
entre 1 e 2 anos	223.634	86.660	271.908	103.145
entre 2 e 3 anos	50.164	54.364	57.248	67.130
entre 3 e 4 anos	5.271	123.617	19.341	125.960
4 anos em diante	-	6.176	1.206	51.313
	<u>279.069</u>	<u>270.817</u>	<u>349.703</u>	<u>347.548</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

Controladora			
Financiamentos Imobiliários			
Taxa	Vencimento	31/12/2012	31/12/2011
110% CDI	17/12/14	100.261	100.406
TR + 10,50% a.a.	10/10/13	37.823	44.971
TR + 10,28% a.a.	01/09/16	18.353	
		<u>156.437</u>	<u>145.377</u>
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	488.379	-
CDI + 2,13% a.a.	entre 31/01/2013 e 02/03/2015	209.894	-
IGP-M + 5,72% a.a.	entre 15/02/2013 e 01/11/2016	42.949	-
119,20% CDI	entre 18/01/2012 e 06/05/2015	-	302.474
CDI + 2,30% a.a.	entre 26/01/2012 e 18/09/2012	-	98.716
IGP-M + 6,13% a.a.	entre 30/07/2012 e 01/11/2016	-	18.174
		<u>741.222</u>	<u>419.364</u>
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	-	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	16/01/13	15.224	13.630
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	13.630
Total dos empréstimos em moeda estrangeira		<u>60.898</u>	<u>100.326</u>
Total dos financiamentos imobiliários		<u>156.437</u>	<u>145.377</u>
Total dos empréstimos e financiamentos em reais		<u>741.222</u>	<u>419.364</u>
		<u>958.557</u>	<u>665.067</u>

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
		<u>276.583</u>	<u>225.489</u>
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
		<u>807.386</u>	<u>449.417</u>
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		<u>807.386</u>	<u>449.417</u>
		<u>1.144.867</u>	<u>775.232</u>

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.

Controladora e consolidado		
Debêntures		
	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		
Garantia das debêntures	31/12/2012	31/12/2011
Contas a receber	-	141.536
Aplicação financeira	-	10.613
	-	152.149

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					
	Ativo		Passivo		Transações (2012)
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	Despesa financeira Receita financeira
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 Niteroi S/A	16.566	-	-	3.496	291 98
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 Ltda	-	-	2.323	11.748	436 -
Macaé Realty Empreendimentos Ltda	90.066	37.932	-	-	- 6.018
House Vendas Ltda	-	-	575	898	50 -
Shopping Park Europeu S/A	389	1.661	-	-	- 37
Contemporanim Empreendimentos Ltda	-	-	375	-	- -
IPP Residencial Kandinsky Ltda	-	-	51	-	- -
IPP Ile Sanit 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	-	-	- -
Ipp - 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
	<u>9.906</u>	<u>11.234</u>	<u>10.454</u>	<u>11.665</u>

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

15.3 Benefícios a empregados

A Companhia mantém planos de previdência privada de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência e totalizaram R\$ 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
	<u>152.425</u>	<u>11.934</u>	<u>374.345</u>	<u>105.240</u>
Passivo circulante	15.307	8.959	71.551	45.385
Passivo não circulante	137.118	2.975	302.794	59.855
	<u>152.425</u>	<u>11.934</u>	<u>374.345</u>	<u>105.240</u>

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	<u>15.307</u>	<u>8.959</u>	<u>71.551</u>	<u>45.385</u>
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	<u>2.102</u>	<u>-</u>	<u>19.362</u>	<u>-</u>
	<u>14.300</u>	<u>2.975</u>	<u>126.355</u>	<u>26.291</u>
Em unidades	<u>122.818</u>	<u>-</u>	<u>176.439</u>	<u>33.564</u>
Passivo não circulante	<u>137.118</u>	<u>2.975</u>	<u>302.794</u>	<u>59.855</u>

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 OCPC-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	<u>14.624</u>	<u>4.284</u>	<u>53.728</u>	<u>37.746</u>
Permuta por terrenos	22.628	22.628	311.079	311.078
Permuta por terrenos apropriada	<u>(12.960)</u>	<u>(11.655)</u>	<u>(245.933)</u>	<u>(206.678)</u>
Permuta por terrenos a apropriar	<u>9.668</u>	<u>10.973</u>	<u>65.146</u>	<u>104.400</u>
	<u>24.292</u>	<u>15.257</u>	<u>118.874</u>	<u>142.146</u>
Passivo circulante	<u>(14.624)</u>	<u>(4.284)</u>	<u>(53.728)</u>	<u>(37.746)</u>
Passivo não circulante	<u>9.668</u>	<u>10.973</u>	<u>65.146</u>	<u>104.400</u>

18 Tributos a pagar

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, 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	2.316
Ativo	73.656	20.894	73.656	20.894
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	31.973	21.053	56.115	40.673
Mais valia de projetos na aquisição de controladas	-	1.847	12.350	22.103
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	7.918	-	7.918	-
Valor justo de propriedade para investimento	-	-	2.315	4.329
Despesas diferidas	3.071	591	3.071	591
Ajuste a valor presente de obrigações	470	645	470	645
Passivo	43.432	24.136	82.239	68.341
Imposto diferido líquido	30.224	(3.242)	(8.583)	(47.447)

O Conselho de Administração aprovou a incorporação pela Companhia de diversas empresas controladas que utilizam o lucro presumido como forma de tributação. Essas incorporações serão efetivadas em 2013 e as projeções de resultado tributável da Companhia decorrente da incorporação dessas empresas, gerará base tributável futura para compensar os prejuízos fiscais e diferenças temporárias.

Os prejuízos fiscais e base negativa em 31 de dezembro de 2012 são de R\$ 200.871 na controladora (R\$ 160.519 - 2011) e R\$ 228.371 no consolidado (R\$ 174.725 - 2011).

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

Realização do imposto de renda e da contribuição.

Controladora e Consolidado

2013	5.563
2014	3.543
2015	8.669
2016	10.768
2017	2.026
2018	4.937
2019	3.146
2020 em diante	32.886
	<u>65.975</u>
	<u>71.538</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.180	59.560	9.541	81.672
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	1.420	20.251	3.244	27.773
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
(-) Resultado de participações societárias	4.791	(24.626)	768	485
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	(4.916)	1.633	(3.757)	1.196
(-) Reconhecimento do ativo fiscal diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	(30.224)	-	(30.224)	-
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial	(1.655)	(4.395)	13.557	(17.201)
Imposto de renda e contribuição social no período	<u>(30.584)</u>	<u>(7.137)</u>	<u>(16.412)</u>	<u>12.253</u>
Parcela corrente	(1.034)	(387)	(13.228)	(14.307)
Parcela diferida	31.618	7.524	29.640	2.054
	<u>30.584</u>	<u>7.137</u>	<u>16.412</u>	<u>(12.253)</u>

18.3 REFIS IV

Por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil “RFB” instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de “REFIS IV”. A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos

parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

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

O saldo em 31 de dezembro de 2012 do consolidado é de R\$ 3.334 (2011- R\$ 2.648) , sendo, R\$ 587 (2011- R\$ 685) no Passivo Circulante, e R\$ 2.747 (2011- R\$ 1.963) no Passivo Não Circulante.

19 Provisão para contingências

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Cíveis	1.986	441	7.062	1.828
Trabalhistas	1.094	1.034	1.111	1.034
	<u>3.080</u>	<u>1.475</u>	<u>8.173</u>	<u>2.862</u>
Depósitos judiciais	<u>720</u>	<u>733</u>	<u>1.881</u>	<u>1.767</u>

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

Conforme avaliações da Administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, referentes principalmente a causas cíveis, totalizaram R\$ 37.532 (2011 – R\$ 25.006) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 3.983 (2011 – R\$ 2.821), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos.

A Companhia depositou judicialmente valores para fazer face às contingências trabalhistas e cíveis.

20 Provisão para garantia de obra

As provisões por garantia de obras são alocadas na controladora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Garantia de obras	2.466	3.350	2.477	3.361
Não circulante	(1.266)	(2.175)	(1.277)	(2.186)
Passivo circulante	1.200	1.175	1.200	1.175

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

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

21 Seguros

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

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Riscos		
Engenharia	1.452.816	1.088.169
Responsabilidade civil	62.047	39.249
Incêndio e empresarial	15.502	11.022
	1.530.365	1.138.440

22 Patrimônio Líquido

22.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2011 o capital social era de R\$ 275.220 dividido em 100.000.000 de ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, correspondendo a cada ação um voto na deliberação da assembleia geral.

Na Assembleia Geral Extraordinária de 23 de maio de 2012, já havia sido deliberado aumento de capital no montante de R\$ 227.500, mediante a emissão de 35.000.000 de novas ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 6,50 por ação. Em 30 de maio de 2012, o capital social foi aumentado em R\$ 6.950 mediante a emissão de 1.800.000 ações (Nota 10), com parte da reserva de capital constituída para este fim. Em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$ 509.669, correspondendo a 136.800.000 ações.

22.2 Reserva de Capital

(i) Instrumentos patrimoniais

Em 30 de maio de 2012 foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária, aumento do capital social em razão da incorporação das ações da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niteroi) no montante de R\$ 20.538 correspondente a 1.800.000 ações ordinárias, ao preço de 26 de janeiro de 2011, data de aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niteroi). Deste montante, foi capitalizado de R\$ 6.950, correspondendo ao valor de 1.800.000 ações nesta data, restando em 30 de setembro de 2012 o montante de R\$ 13.589, decorrente da diferença do valor das ações da data de aquisição e o valor da data de emissão das ações.

(ii) Ações em tesouraria

Conforme mencionado na Nota 10 c.1, os ex-acionistas da IPP se retiraram da sociedade e entregaram 1.740.000 ações de sua propriedade para quitar os compromissos assumidos quando da venda da IPP. O valor de mercado das 1.740.000 ações em 31 de dezembro de 2012 era de R\$ 12.180.

22.3 Reservas de lucro

(i) Reserva legal

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

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

25 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
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)

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)
	<u>(24.385)</u>	<u>(3.322)</u>	<u>(47.056)</u>	<u>(4.559)</u>
Ganho /perdas na alienação/aquisição de 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
	<u>86.145</u>	<u>1.528</u>	<u>77.598</u>	<u>27.650</u>

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

27 Despesas por natureza

27.1 Despesas 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)
Stand 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)
	<u>(15.064)</u>	<u>(19.650)</u>	<u>(56.770)</u>	<u>(49.346)</u>

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)
	<u>(47.615)</u>	<u>(42.085)</u>	<u>(70.145)</u>	<u>(51.963)</u>

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:

Memória de cálculo do resultado pro 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
Receitas 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 a 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
