

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

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

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	6
10.2 - Resultado operacional e financeiro	9
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	10
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	11
10.5 - Políticas contábeis críticas	12
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	14
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	22
10.8 - Plano de Negócios	23
10.9 - Outros fatores com influência relevante	24

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



5. Riscos de Mercado

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

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

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

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

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

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

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



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

a) Riscos para os quais se busca proteção

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

Risco de taxa de juros

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

Risco cambial

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

Risco de crédito

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

Risco de Liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

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



b) Estratégia de proteção patrimonial (hedge)

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

c) Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

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

d) Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

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

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

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

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

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

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



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

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

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



5.4. Informações relevantes

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



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

10. Comentário dos Diretores

10.1. Comentário dos Diretores

a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

Após o ciclo de reestruturações na operação da João Fortes Engenharia encerrado em 2012, a empresa manteve o ritmo de grande evolução no volume de lançamentos, lançando R\$ 1,6 bilhão em VGV no ano de 2013.

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

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

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

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

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

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

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**e) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas**

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

f) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

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

g) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras**Receita Líquida**

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

Custo de produtos vendidos (e serviços prestados)

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



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

Lucro Bruto

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

Receitas (Despesas) Operacionais

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

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

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

Provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social

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

Lucro (prejuízo) do exercício

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

Balanço Patrimonial

Caixa e equivalentes de caixa

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

Contas a receber

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

Imóveis a comercializar

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

Empréstimos e financiamentos

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

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido passou de R\$ 715,7 milhões em 2012, para R\$ 991,1 milhões em 2013.



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

10.2. Comentário dos diretores

a) Resultado das operações da Companhia:

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

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

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

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

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

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

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

O setor de construção civil é sensível a variações da taxa de inflação, pois reduzem a atividade econômica, os investimentos e o consumo. A evolução do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) representa a variação dos custos de construção, podendo afetar a rentabilidade do setor. Em 2013, o INCC encerrou o ano com 8,06%, valor acima da inflação calculada pelo IPCA (5,91%).



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

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

Não houve nenhum evento que tenha trazido impacto relevante ao resultado da Companhia.

c) Eventos ou operações não usuais

Não aplicável.



10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

10.4. Comentário dos diretores

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis de 2012 para 2013.

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não aplicável

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas



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

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

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

Incorporação imobiliária

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

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas



prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa acumulada no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 de 5,91 % ao ano (2012 – 5,83%). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda. Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

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

Prestação de serviços

A sociedade controladora vende serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na

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

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

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

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

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

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

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

1 Comissão de vendas em obra com POC 100%

Observamos que em 31 de dezembro de 2013 havia saldo de R\$ 600 mil na rubrica de comissão com vendas na SPE Macaé mesmo tendo seu POC em 100%. Conforme o OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária, as despesas com comissões de vendas incorridas pela entidade de incorporação imobiliária devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária.

Recomendação

Recomendamos que seja implementada uma rotina de controle para reconhecimento no resultado das despesas com comissões de vendas.

2 Adiantamento de clientes em obras com POC 100%

Observamos que as SPEs, JFE 12 e MNR 3 ainda possuíam saldos de R\$ 398 mil e 198 mil, respectivamente, na rubrica de adiantamento de clientes em 31 de dezembro de 2013 mesmo tendo seu POC 100%.

Recomendação

Recomendamos que seja implementada uma rotina de controle sobre os processos de adiantamentos de clientes.

Comentários da gerência

MNR 3 – O adiantamento refere-se a valores recebidos a título de sinal e princípio de pagamento de venda de unidade com cláusula suspensiva.

JFE 12 – Refere-se a adiantamento recebido por conta da decoração de partes comuns e não adiantamento de venda.

3 Provisão para garantias

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

O cálculo da provisão para garantias está sendo realizado de forma pró-rata entre a data do habite-se e a prescrição da obrigação legal.

Conforme orientação do OCPC 01 (R1) – Entidades de incorporação imobiliária, parágrafo 25, os valores de provisão para garantia devem ser contabilizada a título de provisão para garantias no passivo circulante ou não circulante, conforme aplicável, considerando-se apenas as unidades imobiliárias vendidas e o percentual de evolução dos empreendimentos imobiliários, bem como deve ser, eventualmente, **revertida apenas em sua extinção por completo**, no momento em que se prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e/ou compromisso.

Observamos esses casos nas SPE's abaixo:

Alfa Business, Option, Le Quartier Residence F1, Sorocaba, Le Quartier Vert, Jardim Europa, Montparnasse, Bangu Office, Ópera de Milano, Rio Marina fase 1, Thai e Vivant.

Recomendação

Recomendamos que a Companhia siga as orientações do OCPC01.

A Companhia apresentou uma análise dos gastos de obras com despesas técnicas, com a finalidade de justificar o método de cálculo da provisão em 31 de dezembro de 2013.

Avaliamos que seja criada uma rotina de manutenção deste estudo caso a Administração entenda que os procedimentos realizados na data base permaneçam os mesmos.

Comentários da gerência

A companhia está estudando a implantação do controle.

4 Eliminações do resultado de lucro de serviços prestados no consolidado.

Verificamos que os resultados oriundos das operações de construção realizada pela controladora do grupo para suas subsidiárias não é eliminado na demonstração financeira consolidada.

Não foi possível medir com segurança os impactos das eliminações por conta do histórico de evolução das obras.

Recomendação

Recomendamos que a Companhia avalie os impactos destas eliminações e crie uma rotina para a revisão das eliminações do lucro de serviços prestados para empresas do grupo com contratos de construção.

Comentários da gerência

A Administração entende o racional e está analisando a melhor forma de mensurar os valores.

5 Consolidação do balanço

Os lançamentos para consolidação do balanço e apresentação do balanço e DRE consolidados são realizados em planilha de Excel de forma manual.

Recomendação

Recomendamos que tal processo seja automatizado para que dessa forma sejam mitigados erros de eliminações e adequada apresentação dos saldos contábeis.

Comentários da gerência

A Administração entende os benefícios da automatização e estuda a viabilidade da implementação.

6 Unidade para renda de aluguel

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

Verificamos que a Companhia possui investimento no edifício comercial Mediterrâneo Flat, com uma unidade alugada. Verificamos que receita de aluguel no valor de R\$ 900 mil foi registrada fora do regime de competência. Adicionalmente esta receita foi registrada na rubrica de receita com vendas.

Entendemos que a receita de aluguel deve ser registrada conforme o regime de competência na rubrica correta.

Recomendação

Recomendamos que seja elaborado um controle sobre os processos de receita de aluguel. Onde as mesmas sejam reconhecidas no seu período apropriado de competência.

Comentários da gerência

O problema foi identificado e ajustado no exercício seguinte.

7 Ajuste de orçamento

O departamento de planejamento e controle das obras, efetua o acompanhamento dos orçamentos. Caso haja há necessidade de atualização do custo a incorrer, é enviado um e-mail ao departamento de contabilidade para que seja imputado no sistema Mega o novo valor de custo orçado.

Adicionalmente a contabilidade modifica os custos orçados conforme atualização do INCC.

Verificamos que ambos os lançamentos são efetuados, manualmente e não há uma rotina formal de revisão.

Recomendação

Recomendamos que seja implementada uma rotina de revisão sobre os ajustes efetuados manualmente nos custos orçados afim de evitar erros no imput da informação.

Comentários da gerência

Estamos revendo os procedimentos adotados.

8 Provisão para contingências

A Companhia não apresentou um controle gerencial para os processos judiciais (ativos/passivos) na qual é parte, incluindo status atualizado e valores envolvidos. A falta de um controle aprimorado da situação dos processos judiciais acarretou divergência entre o saldo informado nas respostas das confirmações aos auditores e o controle gerencial.

Recomendação

Recomendamos que seja elaborado um controle sobre os processos judiciais e que seja feito o acompanhamento tempestivo das provisões para contingências.

Comentários da gerência

O controle foi implantado.

9 Competência do reconhecimento de receita de contratos de venda

Verificamos que o contrato da loja 211 do empreendimento Vila Rosa cuja escritura de venda foi assinada em 2012, mas o VGV correspondente passou a compor a base de vendas em 2013.

Recomendação

Sugerimos que seja criado o controle de corte para as escrituras vendidas onde que a unidade entre como base para o VGV do ano de sua venda de fato.

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

A companhia analisa anualmente os efeitos líquidos das diferenças nas vendas do ano anterior e do exercício corrente e nunca identificou diferença material.

10 Obrigações com benefícios pós-emprego

Constatamos que a Companhia não possui uma rotina formal de mensuração para obrigações com benefícios de saúde pós-emprego, a fim de verificar a relevância da possível obrigação e conformidade com a lei 9.656/98.

Recomendação

Recomendamos que a Companhia estabeleça uma rotina formal de mensuração para obrigações com benefícios pós-emprego, envolvendo avaliação de premissas atuariais para planos de benefícios definidos, visando identificar possíveis passivos não registrados.

Comentários da gerência

A Administração está avaliando os benefícios que a implementação pode trazer.

11 Análise das Contas a Receber por Idade de Saldos

Trimestralmente é emitido um relatório que informa o montante das contas a receber vencidas e a vencer.

Não conseguimos identificar a idade dos saldos de contas a receber vencidos, no relatório de clientes extraído do sistema Mega.

Recomendação

Com o objetivo de aperfeiçoar nesse relatório as informações contidas, recomendamos que ele passe a informar analiticamente a idade de vencimento dos saldos, conforme abaixo:

Saldos a vencer	Saldos vencidos
acima de 91 dias	de 1 a 30 dias
de 61 a 90 dias	de 31 a 60 dias
de 31 a 60 dias	de 61 a 90 dias
de 1 a 30 dias	de 91 a 180 dias
total a vencer (1)	acima de 180 dias
	total vencido (2)

Total das contas a receber (1) + (2)

O detalhe nesta análise irá proporcionar mais subsídios para a Administração da companhia, tais como:

1. Possibilidade de auferir e acompanhar a evolução dos prazos médios de vendas;
2. Possibilidade de medir a eficiência operacional dos setores de crédito e cobrança;
3. Melhorar a precisão da mensuração da provisão para devedores duvidosos

Comentários da gerência

A Companhia possui controles operacionais compensatórios que entende ser adequado as suas necessidades.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs**12 Apuração do valor de mercado dos estoques**

Não nos foi apresentado pela Administração um estudo contemplando o valor de custo x mercado das unidades em estoque para a data-base de 31 de dezembro de 2013. Essa análise é requerida para avaliação da necessidade de registro de impairment.

Recomendação

Sugerimos que esta análise seja elaborada pelo menos em base trimestral para que desta forma a Companhia esteja certa que não há necessidade de considerar impairment de seu estoque.

Comentários da gerência

A Companhia implementará os controles no primeiro trimestre de 2014.

13 Ausência de Auditoria interna

A João Fortes Engenharia não possui uma área de auditoria interna.

Considerando o porte da companhia, recomendamos que seja analisada a conveniência da implantação de um departamento de auditoria interna para o fortalecimento dos controles internos e aumento da eficiência operacional. Para a execução de seus trabalhos, a auditoria interna elaboraria programas de trabalho específicos, mediante planejamento prévio, relativos às áreas chaves da companhia.

Recomendação

Sugerimos a criação do departamento de auditoria interna, onde o mesmo reporte diretamente ao presidente da companhia.

Comentários da gerência

A Companhia possui o departamento de Auditoria Interna,

14 Back-up de informações financeiras

Não identificamos um processo formal para a realização do back-up das informações financeiras, incluindo demonstrações financeiras, informações trimestrais, quadros e notas explicativas, incluindo as demonstrações dos fluxos de caixa e análises gerenciais que suportam as demonstrações financeiras.

Recomendação

Recomendamos que seja implementado um processo que assegure a salvaguarda das informações relacionadas acima.

Comentários da gerência

O back up das informação são efetuadas diariamente na rotina do departamento de Tecnologia da Informação.

15 Depósitos a identificar

Verificamos que algumas SPEs possíam saldo de depósitos a identificar não conciliados com o o contas a receber.

Recomendação

Recomendamos que seja implementado um processo que assegure a conciliação e adequada baixa desses valores.

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

A Companhia possui rotina de conciliação dos depósitos, entretanto alguns desses depósitos são identificados somente após o término do encerramento do exercício.

16 Imposto diferido ativo

A controladora possui saldo significativo de imposto diferido ativo contabilizado no ativo não circulante.

Recomendação

Recomendamos que as premissas utilizadas para cálculo e reconhecimento do ativo sejam revisadas tempestivamente, de forma a garantir o adequado reconhecimento/compensação do saldo.

Comentários da gerência

A Companhia avalia anualmente o cenário e ajusta o saldo de acordo com os estudos efetuados.

17 Provisão para atraso de obras

A Companhia possui algumas obras cuja data de entrega supera o prazo indicado inicialmente. Não identificamos um controle formal que apure o volume de eventuais litígios contra a Companhia por conta destes atrasos e o histórico de pleitos judiciais, inviabilizando a constituição de uma provisão para atrasos de obras anterior ao ajuizamento das causas (provisionado como contingência).

Recomendação

Recomendamos que seja realizado um levantamento, no mínimo anual, para apuração de eventuais litígios contra a Companhia por conta de atrasos na entrega das unidades imobiliárias e desta forma avaliar se há necessidade de constituição de provisão por atraso de obras.

Comentários da gerência

Estamos implantado uma rotina de acompanhamento de formas a identificar antecipadamente quaisquer litígio que um eventual atraso de obra possa causar.

18 Ausência de procedimento de análise periódica dos perfis conflitantes e acessos ao sistema ERP MEGA.

Não foi identificado um procedimento periódico de análise dos perfis conflitantes e contas de usuários existentes no sistema ERP Mega.

A ausência de um controle de segregação de funções garantindo que os perfis de acessos concedidos estão de acordo com as atividades a serem exercidas por funcionários pode comprometer a integridade dos dados e facilitar a execução de transações que não estejam de acordo com os interesses da administração da Companhia.

A existência de contas de usuários não autorizados ativos no sistema, pode ocasionar o risco de acesso indevido a aplicação.

Recomendação

Avaliar a viabilidade da adoção de um mapeamento das funções conflitantes no sistema Mega e a implantação de um procedimento de revisão periódica dos acessos ao sistema, tanto no que se refere a usuários comuns quanto a usuários privilegiados, de forma que existam prazos definidos e uma aprovação formal de cada gestor responsável.

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

O sistema Mega não possui matriz de perfis conflitantes internamente para configuração de alertas. Essa análise hoje é informal mas passará a ser feita formalmente pela área de Auditoria Interna da JFE juntamente com a área de TI a partir de Outubro de 2014.

19 Usuários desligados com acesso ativo a rede corporativa

Identificamos a existência de usuários desligados com acesso ativo na rede corporativa da Companhia.

Acesso indevido de pessoas aos recursos computacionais por meio de contas de usuário que permanecem ativas, referentes aos profissionais desligados da Companhia, pode ocasionar em acessos indevidos a informações sigilosas da Companhia.

Recomendação

Efetuar revisão detalhada do cadastro de contas de acesso à rede corporativa, mantendo ativas somente as contas de usuário/serviço/sistema essenciais para o funcionamento desse ambiente e que estejam formalmente autorizadas por gestor responsável.

Comentários da gerência

A revisão de contas de colaboradores desligados é feita mensalmente, com o auxílio da área de Gente e Gestão. A auditoria encontrou apenas uma conta irregular de uma colaboradora da área de TI que tinha sido desligada. Foi explicado que a conta tinha sido desativada no ato do desligamento e reativada a pedido da Gerencia de TI, para recuperação de dados históricos. A conta foi reativada momentaneamente com senha definida pelo próprio Gerente de TI e foi novamente desativada ao término da recuperação das informações necessárias.

20 Ausência de parâmetros de trilhas de auditoria habilitados na rede corporativa

Foi identificado que a Companhia possui apenas o parâmetro (AUDIT OBJECT ACCESS) habilitado nas opções de trilhas de auditoria para a rede corporativa.

A falta de trilhas de auditoria habilitadas possibilita que eventuais desvios de parâmetro de segurança possam não ser identificados em tempo hábil, a fim de detectar a utilização indevida de recursos e/ou informações da Empresa.

Recomendação

Avaliar a viabilidade da adoção dos demais parâmetros como por exemplo “Audit account logon events”, para dar mais segurança aos acessos nos recursos de TI da empresa.

Comentários da gerência

O parâmetro “Audit account logon events” é ativado por default e sempre permaneceu ativado nas redes da João Fortes. Quando nos foi solicitado evidências das trilhas de auditoria de rede, esta não foi enviada por ser considerada default, mas sempre esteve ativada.

21 Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

Constatamos a existência de saldos ativos relativos a instrumentos de adiantamento para futuro aumento de capital com empresas controladas. De acordo com informações obtidas, a Companhia faz regularmente aportes para posterior integralização.

Apesar de não haver base legal específica prevendo prazo para a efetivação do AFAC, o Parecer Normativo do Coordenador do Sistema de Tributação (CST) 17/84, ao dispor sobre o tratamento fiscal adequado a ser concedido ao AFAC para fins de correção monetária de balanço, indica que:

AFAC não integralizado no referido prazo de até 120 dias, será qualificado como mútuo, incidindo o IOF.

Recomendação

Recomendamos que a empresa elabore um controle das emissões e integralização dos adiantamentos (AFAC). Tal controle auxiliará a Companhia no controle das remessas bem como na avaliação de possível exposição fiscal quanto a possíveis questionamentos por parte do Fisco sob a alegação de que tais operações são na verdade contratos mútuos, e conseqüentemente exigir o pagamento de IOF, acrescido de multas e juros.

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



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

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

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

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

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

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

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

- a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não aplicável.

- b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

Não aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

Não aplicável.

b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras:

Não aplicável.

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



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

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

Não aplicável.

b) Natureza e o propósito da operação

Não aplicável.

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

Não aplicável.

10.10.Principais elementos do plano de negócios da Companhia:

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

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

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

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

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

Não relevante.

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

Não relevante.

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

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