

# João Fortes

# Engenharia S.A.

Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo  
em 31 de Dezembro de 2014

**BALANÇOS PATRIMONIAIS - em milhares de reais**

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	6	22.065	53.519	72.123	94.103
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.6	25.951	2.195	25.951	2.195
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.4	641	8.754	641	8.754
Contas a receber	7	291.051	262.855	866.227	923.713
Contas a receber - alienação de investimento	8	-	1.707	-	1.707
Imóveis a comercializar	9	257.733	262.187	920.065	888.562
Impostos e contribuições a compensar		9.974	6.703	12.693	9.168
Outros ativos		<u>23.399</u>	<u>31.204</u>	<u>140.609</u>	<u>117.925</u>
		<u>630.814</u>	<u>629.124</u>	<u>2.038.309</u>	<u>2.046.127</u>
<b>Não circulante</b>					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	7	134.729	177.640	451.608	315.859
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.6	76.137	24.079	76.137	24.079
Títulos e valores mobiliários - Outros		-	-	-	500
Contas a receber - alienação de investimento	8	3.988	4.297	3.988	4.297
Imóveis a comercializar	9	160.765	37.054	481.116	212.543
Operações de mútuo - partes relacionadas	15.1	531.877	464.289	85.623	159.413
Depósitos judiciais	19	779	720	3.469	1.678
Dividendos a receber		65.487	3.818	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	-	98.744	-	98.744
Outros ativos		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.971</u>	<u>3.993</u>
		<u>973.762</u>	<u>810.641</u>	<u>1.105.912</u>	<u>821.106</u>
<b>Investimentos</b>	10	984.228	1.293.499	18.025	27.424
Propriedades para investimento	10.4	-	-	-	464.480
Intangível	12	2.179	2.269	23.057	29.976
Imobilizado	11	<u>3.960</u>	<u>6.473</u>	<u>9.199</u>	<u>11.138</u>
		<u>990.367</u>	<u>1.302.241</u>	<u>50.281</u>	<u>533.018</u>
		<u>1.964.129</u>	<u>2.112.882</u>	<u>1.156.193</u>	<u>1.354.124</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>2.594.943</u></u>	<u><u>2.742.006</u></u>	<u><u>3.194.502</u></u>	<u><u>3.400.251</u></u>

**BALANÇOS PATRIMONIAIS - em milhares de reais**

<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	
<b>Circulante</b>	
Empréstimos e financiamentos	
Debêntures	
Fornecedores	
Contas a pagar por aquisição de imóveis	
Adiantamentos de clientes	
Salários e encargos sociais	
Tributos a pagar	
Dividendos a pagar	
Provisão para distribuição de participação no resultado	
Provisão para garantia de obras	
Programa de Recuperação Fiscal	
Outros passivos	
<b>Não circulante</b>	
Empréstimos e financiamentos	
Operações de mútuo - partes relacionadas	
Debêntures	
Contas a pagar por aquisição de imóveis	
Obrigações por Incorporação de Imóveis	
Tributos diferidos	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	
Programa de Recuperação Fiscal	
Provisão para contingências	
Provisão para garantia de obras	
Provisão para passivo a descoberto de controladas	
Adiantamentos de clientes	
Outros passivos	
<b>Patrimônio líquido</b>	
Capital social	
Reservas de capital	
Ações em tesouraria	
Reservas de lucros	
Prejuízos acumulados	
<b>Participação dos não controladores</b>	
<b>Total do patrimônio líquido</b>	
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

	Notas		Controladora		Consolidado
		01/01/2014 a 31/12/2014	01/01/2013 a 31/12/2013	01/01/2014 a 31/12/2014	01/01/2013 a 31/12/2013
<b>Receita líquida das vendas e da prestação de serviços</b>	24	262.930	379.890	799.197	971.769
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	24	(247.840)	(304.316)	(713.980)	(773.058)
<b>Lucro bruto</b>	24	<u>15.090</u>	<u>75.574</u>	<u>85.217</u>	<u>198.711</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Comerciais	27.1	(13.736)	(16.689)	(57.475)	(65.093)
Gerais e administrativas	27.2	(61.554)	(60.529)	(93.893)	(81.773)
Honorários da Administração	15.2	(3.667)	(3.292)	(3.733)	(3.644)
Participação de funcionários		-	(2.173)	(889)	(2.173)
		<u>(78.957)</u>	<u>(82.683)</u>	<u>(155.990)</u>	<u>(152.683)</u>
Outras despesas operacionais	26	(271.077)	(418)	(333.658)	(18.049)
Outras receitas operacionais	26	<u>254.682</u>	<u>7.673</u>	<u>279.497</u>	<u>34.002</u>
		<u>(16.395)</u>	<u>7.255</u>	<u>(54.161)</u>	<u>15.953</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias</b>		(80.262)	146	(124.934)	61.981
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	25	(66.626)	(36.589)	(89.256)	(37.144)
Receitas financeiras	25	<u>82.003</u>	<u>46.273</u>	<u>61.057</u>	<u>45.312</u>
	25	<u>15.377</u>	<u>9.684</u>	<u>(28.199)</u>	<u>8.168</u>
<b>Resultado de participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	10	(98.702)	34.944	(2.179)	(3.218)
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>(163.587)</u>	<u>44.774</u>	<u>(155.312)</u>	<u>66.931</u>
Imposto de renda e contribuição social					
Do período	18.2	(6.039)	(4.249)	(27.119)	(20.277)
Diferidos	18.2	<u>(81.767)</u>	<u>10.422</u>	<u>(78.186)</u>	<u>5.690</u>
		<u>(87.806)</u>	<u>6.173</u>	<u>(105.305)</u>	<u>(14.587)</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>		<u><b>(251.393)</b></u>	<u><b>50.947</b></u>	<u><b>(260.617)</b></u>	<u><b>52.344</b></u>
<b>Atribuível a</b>					
Acionista da Companhia		(251.393)	50.947	(251.393)	50.947
Participação dos não controladores		-	-	(9.224)	1.397
		<u><b>(251.393)</b></u>	<u><b>50.947</b></u>	<u><b>(260.617)</b></u>	<u><b>52.344</b></u>
Lucro (prejuízo) líquido por ação (básico e diluído) do capital social				<u><b>(1,0434)</b></u>	<u><b>0,3321</b></u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO - em milhares de reais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2014 a 31/12/2014</b>	<b>01/01/2013 a 31/12/2013</b>	<b>01/01/2014 a 31/12/2014</b>	<b>01/01/2013 a 31/12/2013</b>
Lucro Líquido do período	(251.393)	50.947	(260.617)	52.344
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>(251.393)</u>	<u>50.947</u>	<u>(260.617)</u>	<u>52.344</u>
Atribuído a sócios da empresa controladora	(251.393)	50.947	(251.393)	50.947
Atribuído a sócios não controladores	-	-	(9.224)	1.397
	<u>(251.393)</u>	<u>50.947</u>	<u>(260.617)</u>	<u>52.344</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - em milhares de reais**

							Atribuição
<b>Controladora</b>	<b>Capital social</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de lucros</b>	<b>Reserva de expansão de negócios</b>	<b>Lucros acumulados</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<u>509.670</u>	<u>13.588</u>	<u>(12.058)</u>	<u>7.984</u>	<u>113.766</u>	<u>-</u>	
Operações com não controladores							
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	
Transação de Capital com os sócios							
Aumento de capital	331.218	-	-	-	(113.766)	-	
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	50.947
Destinação do lucro líquido	-	-	-	-	-	-	
Constituição de reserva legal	-	-	-	2.546	-	-	(2.546)
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(12.100)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	36.301	(36.301)
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<u>840.888</u>	<u>13.588</u>	<u>(12.058)</u>	<u>10.530</u>	<u>-</u>	<u>36.301</u>	<u>-</u>
Operações com não controladores							
Participação de minoritários em controladas							
Aumento de capital	300.000	-	-	-	-	-	-
Capital a integralizar	(86.400)	-	-	-	-	-	-
Redução de participação acionária			-	-	-	-	-
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	-	-
Compensação de prejuízos	-	-	-	(10.530)	-	(36.301)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<u>1.054.488</u>	<u>13.588</u>	<u>(12.058)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO- em milhares de reais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2014 a 31/12/2014</b>	<b>01/01/2013 a 31/12/2013</b>	<b>01/01/2014 a 31/12/2014</b>	<b>01/01/2013 a 31/12/2013</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(163.587)</b>	<b>44.774</b>	<b>(155.312)</b>	<b>66.931</b>
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	3.948	-	(1.073)	-
Impostos e contribuições diferidos	(6.962)	3.602	(12.593)	8.084
Depreciação e amortização	1.385	1.132	6.347	1.345
Amortização de intangível	-	-	6.763	10.542
Provisão para contingências e reversão de provisões	2.464	97	12.917	(551)
Resultado da equivalência patrimonial	98.702	(34.944)	2.179	3.218
Juros provisionados	143.326	94.922	162.785	100.400
Provisão para distribuição de participação nos resultados	-	2.173	-	2.173
Ajuste a valor justo em propriedade para investimento	(2.682)	-	(2.682)	(23.702)
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>76.594</b>	<b>111.756</b>	<b>19.331</b>	<b>168.440</b>
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	14.715	(152.216)	(88.830)	(315.006)
Imóveis a comercializar	(119.257)	(75.704)	(300.076)	(269.477)
Impostos e contribuições a compensar	(3.271)	5.807	(3.798)	6.281
Gastos com vendas a propriar	55	(2.283)	4.019	(8.023)
Outros ativos	11.509	7.974	(68.668)	(26.972)
Fornecedores	2.091	2.579	(20.840)	50.437
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(28.629)	35.367	(52.691)	6.649
Salários e encargos sociais	(2.486)	1.299	878	1.752
Tributos a pagar	551	1.771	2.656	(3.147)
Provisões	22.700	10.718	2.987	6.079
Adiantamentos de clientes	(4.995)	26.479	3.869	50.613
Distribuição de participação nos resultados	(2.173)	-	(2.173)	-
Outros passivos	(5.910)	7.983	(8.708)	7.817
	(38.506)	(18.470)	(512.044)	(324.557)
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(119.231)	(91.107)	(134.284)	(94.943)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(10.015)	(2.959)	(29.719)	(16.548)
<b>Caixa gerado (utilizado) nas atividades operacionais</b>	<b>(167.752)</b>	<b>(112.536)</b>	<b>(676.047)</b>	<b>(436.048)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	1.218	(5.946)	232	(8.390)
Aumento dos investimentos	(235.410)	(272.623)	1.684	(3.044)
Propriedades para investimento	-	-	-	(188.737)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	(67.701)	30.343	(67.201)	30.343
Valor recebido pela alienação de investimentos	248.462	41.587	270.979	41.587
Dividendos recebidos	-	160	5.536	198
Baixa de investimento	-	-	-	-
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	(67.588)	(219.942)	115.852	(46.080)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(121.019)</b>	<b>(426.421)</b>	<b>327.082</b>	<b>(174.123)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(1.005.354)	(613.996)	(1.061.468)	(672.807)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	1.018.618	590.593	1.203.830	853.465
Debêntures	-	136.465	-	136.465
Dos acionistas/partes relacionadas				
Integralização de capital	213.600	211.999	213.600	211.999
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-
Dividendos pagos	(12.081)	(2.752)	(12.562)	(2.447)
Obtenção de empréstimos de controladas	42.534	168.314	(3.099)	13.375
Obtenção de empréstimos de outras partes relacionadas	-	-	-	-
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	(13.316)	25.672
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>257.317</b>	<b>490.623</b>	<b>326.985</b>	<b>565.722</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(31.454)</b>	<b>(48.334)</b>	<b>(21.980)</b>	<b>(44.449)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>53.519</b>	<b>101.853</b>	<b>94.103</b>	<b>138.552</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>22.065</b>	<b>53.519</b>	<b>72.123</b>	<b>94.103</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2014- 31/12/2014	01/01/2013- 31/12/2013	01/01/2014- 31/12/2014	01/01/2013- 31/12/2013
<b>Receitas</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	267.318	396.253	815.234	1.008.524
Outras receitas operacionais	254.682	7.673	279.497	34.002
	<u>522.000</u>	<u>403.926</u>	<u>1.094.731</u>	<u>1.042.526</u>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(223.948)	(267.642)	(673.943)	(736.203)
Materiais, energias, serv. de terceiros e outros	(40.282)	(41.802)	(100.642)	(109.828)
Outras despesas operacionais	(265.164)	(321)	(317.292)	(18.600)
Despesas com provisões	(5.913)	(97)	(16.366)	551
	<u>(535.307)</u>	<u>(309.862)</u>	<u>(1.108.243)</u>	<u>(864.080)</u>
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	<u>(13.307)</u>	<u>94.064</u>	<u>(13.512)</u>	<u>178.446</u>
Retenções:				
Depreciação, amortização e exaustão	(1.385)	(1.132)	(6.347)	(1.345)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(14.692)</u>	<u>92.932</u>	<u>(19.859)</u>	<u>177.101</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(98.702)	34.944	(2.179)	(3.218)
Receita financeiras	82.003	46.273	61.057	45.312
Outros	(16.699)	81.217	58.878	42.094
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>(31.391)</u>	<u>174.149</u>	<u>39.019</u>	<u>219.195</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Remuneração direta	(54.685)	(68.378)	(81.259)	(69.787)
Participação de funcionários	-	(2.173)	(889)	(2.173)
Honorários da administração	(3.667)	(3.292)	(3.733)	(3.644)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(90.580)	(8.414)	(118.565)	(49.297)
Municipais	(1.614)	(1.776)	(2.777)	(2.045)
Remuneração capital de terceiros				
Juros	(66.626)	(36.589)	(89.256)	(37.144)
Aluguéis	(2.830)	(2.580)	(3.157)	(2.761)
Dividendos propostos	-	(12.100)	-	(12.100)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	251.393	(38.847)	260.617	(40.244)
Outros	-	-	-	-
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>31.391</u>	<u>(174.149)</u>	<u>(39.019)</u>	<u>(219.195)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## **1 Contexto operacional**

A João Fortes Engenharia S.A. 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 filiais em Brasília e Salvador. 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.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 25 de março de 2014.

## **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.

## **(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 2.2.

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.

## **(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. 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 conjunto (“joint ventures”), as informações não são consolidadas, sendo os respectivos investimentos mensurados pelo método de equivalência patrimonial.

Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de registro do resultado de equivalência patrimonial na controladora, como também para fins de consolidação. As Demonstrações Financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da João Fortes Engenharia S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), conforme detalhado na nota explicativa 10.

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas conforme abaixo:

Empresas	Percentual de Participação no Capital Social			
	2014		2013	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<b>Controladas</b>				
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 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	0,00%		99,99%	
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%		80,00%	
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%		75,00%	
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%		70,00%	
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%		70,00%	
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%		70,00%	
JFE 40 Empreendimentos Ltda	0,00%		0,00%	
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 44 Empreendimentos Ltda	0,00%		99,99%	
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	

Empresas	Percentual de Participação no Capital Social			
	2014		2013	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%		82,50%	
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 56 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 61 Empreendimentos Ltda	60,00%		60,00%	
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 65 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 66 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 67 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 68 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 69 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 71 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 72 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 74 Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 75 Empreendimentos Ltda	99,99%		0,00%	
JFE 76 Empreendimentos Ltda	99,99%		0,00%	
JFE 78 Empreendimentos Ltda	99,99%		0,00%	
JFE 79 Empreendimentos Ltda	99,99%		0,00%	
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%		70,00%	
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%		99,99%	
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	0,00%	0,00%	67,20%	7,80%
JFE Participações S/A	0,00%		99,99%	
João Fortes Construtora Ltda (atual denominação da João Fortes Niteroi S/A)	99,99%		99,99%	
Igaruana Participações Ltda		100,00%		100,00%
Shopping Park Europeu S/A		0,00%		75,00%
Shopping Park Lagos S/A		0,00%		67,50%
Shopping Park Sul S/A	0,00%		80,00%	
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 9 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 11 Ltda		99,99%		99,99%
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda		99,99%		99,99%
IPP Residencial Kandinsky empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99%		99,99%
IPP Residencial Île Saint Louis empreendimentos Imobiliários Ltda		99,99%		99,99%

## **(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, subseqüentemente, 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.

## **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 2014 de 4% ao ano (2013 – 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 shopping centers destinados a renda, e são demonstrados pelo seu valor justo (Nota 10.4). 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 4 % 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 2014 de 4 % ao ano (2013 – 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 os 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 remanescente de lucros acumulados por proposta dos administradores, será destinado para Reserva de Expansão de Negócios (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 Avaliação dos impactos da Lei nº 12.973/2014**

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia e suas controladas optaram pelo RTT (Regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil.

No dia 13 de maio de 2014 foi publicada a Lei nº 12.973, alterada em 13 de novembro de 2014 pela Lei nº 13.043, que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta Lei, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os dispositivos da Lei nº 12.973 entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014. A opção não foi exercida pela companhia.

Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes para a Companhia.

## **2.29 Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor**

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2014 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. O Grupo não planeja adotar estas normas de forma antecipada

- IFRS 9 -publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros, e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida. 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 15- exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando a nova norma for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou aps 1º de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 vai ter nas demonstrações financeiras e nas suas divulgações. A Companhia ainda não escolheu o método de transição para a nova norma nem determinou os efeitos da nova norma nos relatórios financeiros atuais

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

- IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts (Contas Regulatórias de Diferimento)
- Accounting for Aquisitions of Interests in Joint Operations (Contabilização de Aquisições de participações em Operações em conjunto) (alteração do IFRS 11)
- Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation(Esclarecimento sobre Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização) (alterações da IAS 16 e IAS 38)
- Defined Benefit Plans: Employee Contributions (Plano de Benefício Definido: Contribuição de empregados) (alteração da IAS 19)
- O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes as estas normas. Adoção antecipada não é permitida.

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

### **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 2013 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 10.3) 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 eventuais 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 2.22 (i), 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 contratadas sobre aplicações financeiras e sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas, respectivamente, nas Notas 5.6 e 13. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, 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.

Os níveis de liquidez e as projeções de fluxo de caixa da Companhia e suas controladas são revisados constantemente a fim de garantir que, quando necessário, a geração de caixa operacional seja complementada com captação prévia de recursos.

Na captação de recursos a Companhia prioriza a contratação de financiamento à produção no âmbito do SFH, que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos. Adicionalmente, a companhia capta através de instrumentos de dívida corporativa para complementar suas necessidades que não se enquadram no SFH, sobretudo na fase inicial dos empreendimentos.

No ano de 2014, a companhia gerenciou sua necessidade de liquidez através de captações no âmbito do SFH, captações de dívida corporativa, venda da Shopinvest (ver nota 8.3) pelo valor de R\$ 264.900 e também através de um aumento de capital de R\$ 300.000, dos quais R\$ 213.000 foram integralizados em Dez/2014 e os R\$ 87.000 restantes em Jan/15 (ver nota 30).

No próximo ano a companhia irá renovar a parcela necessária de sua dívida, seguindo a seguinte linha de prioridades: (i) contratação do financiamento imobiliário para empreendimentos que já atingiram ou irão atingir os requisitos de enquadramento para este tipo de operação; (ii) renovação de operações existentes dentro dos limites que já possui junto às instituições financeiras com que opera; (iii) novas operações de financiamento junto a instituições financeiras ou fundos de investimento, não excluindo a possibilidade da avaliação de novas vendas de ativos e novos aumentos de capital.

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.

	<b>31/12/2014</b>				<b>Consolidado 31/12/2013</b>			
	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	353.138	47.168	106.691	506.997	368.358	189.186	67.824	625.368
Empréstimos	670.807	188.350	71.954	931.111	616.124	35.296	54.194	705.614
	1.023.945	235.518	178.645	1.438.108	984.482	224.482	122.018	1.330.982
Contas a pagar de terrenos	99.834	34.751	-	134.585	60.781	38.093	10.651	109.525
Nota Promissória	-	-	-	-	-	-	-	-
Debentures	45.644	45.644	-	91.288	45.483	45.483	45.499	136.465
	<u>1.169.423</u>	<u>315.913</u>	<u>178.645</u>	<u>1.663.981</u>	<u>1.090.746</u>	<u>308.058</u>	<u>178.168</u>	<u>1.576.972</u>

## 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias	1.192.833	1.075.434	1.529.396	1.467.447
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	<u>(124.153)</u>	<u>(79.793)</u>	<u>(174.211)</u>	<u>(120.377)</u>
Dívida líquida (b)	<u>1.068.680</u>	<u>995.641</u>	<u>1.355.185</u>	<u>1.347.070</u>
Total do patrimônio líquido (a)	<u>851.456</u>	<u>889.249</u>	<u>868.287</u>	<u>999.109</u>
Índice de alavancagem financeira (b)/(a)			1,56	1,35

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 pelos nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$ 102.088 em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 26.274 – 2013) 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 2013 a Companhia detinha posição comprada em 5.000 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 2013 geraram um ganho líquido de R\$ 800.

## 5.4 Contrato de Swap - “Valor justo através do 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 2014, 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	
	31/12/2014	31/12/2013				31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	08/07/2014	USD	2,95%	-	17.952	-	6.952	-	16
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	08/07/2014	CDI	117,00%	-	(13.990)	-	(3.006)	-	-
Líquido						-	3.962	-	3.946	-	16
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 0	USD 7.143	12/01/2014	USD	2,95%	-	17.952	-	6.952	-	843
Passivo	R\$ 0	R\$ 11.000	12/01/2014	CDI	117,00%	-	(13.160)	-	(3.003)	-	-
Líquido						-	4.792	-	3.949	-	843
Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD											
Ativo	USD 6.172	USD 0	02/10/2015	USD	3,00%	16.326	-	1.632	-	-	-
Passivo	R\$ 14.694	R\$ 0	02/10/2015	CDI+	2,18%	(15.685)	-	(857)	-	(134)	-
Líquido						641	-	775	-	(134)	(253)
Total do valor justo						641	8.754	775	7.895	(134)	606

## 5.5 Análise de sensibilidade

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 2014.

Consolidado		Cenário provável (I)			
Risco	Instrumento/operação	Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
<b>Cambial</b>					
	<b>Hedge</b>				
	Swap - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta ativa</i>	Valorização de 20%	1.234	1.543	1.852
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(1.234)	(1.543)	(1.852)
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
<b>De taxa de juros</b>					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(9.730)	(12.163)	(14.595)
	Swap - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta passiva</i>		(163)	(204)	(245)
	Empréstimos - TR		(4.360)	(5.450)	(6.540)
		Efeito total líquido	(14.253)	(17.817)	(21.380)
<b>De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)</b>					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(17.700)	(22.125)	(26.550)
	Contas a pagar- Terrenos		1.350	1.688	2.025
	Empréstimos		220	275	330
			(16.130)	(20.163)	(24.195)

## 5.6 Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs	102.088	26.274	102.088	26.274
Não circulante	76.137	24.079	76.137	24.079
Ativo circulante	25.951	2.195	25.951	2.195

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 e Despesas financeiras" no resultado (Nota 25).

## 5.7 Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2014 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados totalizam à R\$ 102.088 (2013 – R\$ 26.274). Os títulos privados são CDBs emitidos pelos seguintes bancos: Brasil, Alfa, Credit Suisse e Panamericano.

## 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	16.496	21.166	47.558	41.947
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	5.569	32.353	24.565	39.768
Operações compromissadas	-	-	-	12.388
	<u>22.065</u>	<u>53.519</u>	<u>72.123</u>	<u>94.103</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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	971.561	917.953	2.684.311	2.634.978
(-) Receita a apropriar	(320.992)	(350.569)	(915.251)	(1.134.126)
(=) Receita apropriada	650.569	567.384	1.769.060	1.500.852
(+) Adiantamento de clientes	45.662	48.845	157.640	166.536
(-) Recebimentos acumulados	(383.667)	(265.382)	(1.078.537)	(873.522)
Contas a receber de unidades em construção	312.564	350.847	848.163	793.866
Empreendimentos concluídos	104.812	82.128	470.226	445.753
Total a receber de clientes	417.376	432.975	1.318.389	1.239.619
Ajuste a valor presente	(9.629)	(11.285)	(23.187)	(25.745)
Prestação de serviços a receber	18.736	18.805	24.075	25.698
(-) Provisão p/creditos de liquidação duvidosa	(703)	-	(1.442)	-
Total de contas a receber	425.780	440.495	1.317.835	1.239.572
Circulante	(291.051)	(262.855)	(866.227)	(923.713)
Não circulante	134.729	177.640	451.608	315.859

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 2014 e de 2013 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<b>Controladora</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Vencidos				
Até 30 dias	1.068	6.202	10.823	18.186
31 a 60 dias	940	3.013	5.981	6.616
61 a 90 dias	519	497	4.717	7.832
91 a 120 dias	2.579	532	16.374	6.359
121 a 360 dias	19.120	18.480	86.335	72.493
	<u>24.226</u>	<u>28.724</u>	<u>124.230</u>	<u>111.486</u>
A vencer:				
Até 30 dias	33.593	29.679	52.712	83.758
31 a 60 dias	17.442	25.156	41.341	130.168
61 a 90 dias	49.698	72.224	215.134	141.350
91 a 120 dias	29.717	21.499	122.984	63.871
121 a 360 dias	195.989	65.822	467.061	419.969
	<u>350.665</u>	<u>243.104</u>	<u>1.023.462</u>	<u>950.602</u>
Prestação de serviços	18.736	18.805	24.075	25.698
Adiantamento de clientes	45.461	44.032	140.773	117.660
Ajuste a valor presente	(5.814)	(5.260)	(12.271)	(11.429)
(-) Receita de vendas a apropriar	(117.294)	(37.826)	(308.370)	(158.818)
(-) Provisão p/creditos de liquidação duvidosa	<u>(703)</u>	<u>-</u>	<u>(1.442)</u>	<u>-</u>
Ativo circulante	<u>291.051</u>	<u>262.855</u>	<u>866.227</u>	<u>923.713</u>

	<b>Controladora</b>	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
A vencer				
entre 1 e 2 anos	268.029	219.145	671.890	407.715
entre 2 e 3 anos	47.752	172.752	188.191	503.658
entre 3 e 4 anos	7.808	51.728	68.927	131.118
Após 4 anos	18.452	47.970	123.530	214.116
	<u>342.041</u>	<u>491.595</u>	<u>1.052.538</u>	<u>1.256.607</u>
Adiantamento de clientes	201	4.813	16.867	48.876
Ajuste a valor presente	(3.815)	(6.025)	(10.916)	(14.316)
(-) Receita de vendas a apropriar	<u>(203.698)</u>	<u>(312.743)</u>	<u>(606.881)</u>	<u>(975.308)</u>
Não circulante	<u>134.729</u>	<u>177.640</u>	<u>451.608</u>	<u>315.859</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 2014, 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 2014, o valor contábil do respectivo passivo na controladora e no consolidado é R\$ 97.309 (2013 – R\$ 50.949 na controladora e no consolidado).

## 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, cujo saldo existente em 2013 (R\$ 1.707) foi integralmente recebido.

## **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\$ 3.988 em 31 de dezembro 2014 (2013 – R\$ 4.297).

## **8.3 Alienação da Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A**

Em 31 de maio de 2014 foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A o aumento do capital social, pela acionista João Fortes Engenharia S/A mediante a transferência da totalidade das 821.250 quotas que detinha da Shopping Park Rios Ltda (atual denominação da JFE 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda), e 13.402.135 que detinha da JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda. As quotas foram avaliadas nos termos do art 8º da Lei 6.404/76 por R\$ 804 para as 821.250 quotas da Shopping Park Rios Ltda e R\$ 11.155 para as 13.402.135 quotas da JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 31 de maio de 2014, visando manter o mesmo percentual de participação societária que detinha na Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A, antes da integralização do capital com as quotas das sociedades, a João Fortes Engenharia S/A vende o equivalente a 25% do valor das quotas da Shopping Park Rio e JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda a Paul Frederik Duval e George Henrique Moreira Belham por R\$ 3.826 na proporção de 50% para cada.

Em 30 de junho de 2014 a João Fortes Engenharia S/A e João Fortes Niterói S/A, sucessora da JFE Participações SPE Ltda alienaram em conjunto as 256.180.022 ações representativas de 75 % do capital total da Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A à Gaster Participações S/A pelo preço de R\$ 264.900 conforme valor médio apontado no laudo de avaliação, integralmente recebido no mês de setembro de 2014.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	3.988	4.297	3.988	4.297
SC Empreendimentos e Participações S/A	-	1.707	-	1.707
	3.988	6.004	3.988	6.004
Não circulante	3.988	4.297	3.988	4.297
Circulante	-	1.707	-	1.707

## 9 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Adiantamento para compra de terrenos	3.000	15.000	13.192	21.463
Terrenos	227.547	41.326	690.203	424.548
Imóveis concluídos	19.637	11.553	103.332	75.652
Imóveis em construção	142.338	220.999	456.197	510.580
Encargos financeiros (a)	25.976	10.363	138.257	68.862
	418.498	299.241	1.401.181	1.101.105
Parcela circulante	(257.733)	(262.187)	(920.065)	(888.562)
Parcela não circulante	160.765	37.054	481.116	212.543

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) 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Saldo nos estoques no início do exercício	10.363	6.424	68.862	44.343
Encargos financeiros incorridos no exercício	53.878	22.608	174.962	74.629
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(38.265)	(18.669)	(105.567)	(50.110)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>25.976</u>	<u>10.363</u>	<u>138.257</u>	<u>68.862</u>

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre as 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 as 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:

**Em Controladas:**



Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Controladas</b>						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	99,99%	36.504	11.682	24.822	873	(191)
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	33.539	2.008	31.531	1.947	3.176
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	11.412	31.441	(20.029)	989	(3.402)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	42.789	932	41.857	1.112	(401)
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	5.700	243	5.457	2.984	1.248
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	603	2	601	-	(1.629)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	168.779	179.606	(10.827)	(3.547)	(54.030)
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	151	-	151	-	2
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	2.695	540	2.155	12	27
JFE 5 Empreendimentos Ltda	99,99%	48.833	26.374	22.459	4.055	(8.673)
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.408	7.306	16.102	(5.268)	(7.176)
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	32.479	19.016	13.463	(4.795)	(15.613)
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.363	10.595	4.768	2.050	(2.705)
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	40.771	20.055	20.716	36.925	5.176
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	55.921	35.297	20.624	4.069	(4.647)
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	56.593	35.994	20.599	6.851	(818)
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	20.979	13.764	7.215	1.678	(651)
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.537	11.615	2.922	54	53
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	108.802	52.195	56.607	18.655	(2.916)
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	3.134	(4)	3.138	-	(38)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.271	7.107	6.164	2.922	719
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.548	4.692	6.856	5.714	1.595
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	29.145	25.078	4.067	-	(15)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.417	2.220	24.197	-	(327)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.663	2.098	8.565	-	(23)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	3.879	-	3.879	-	(196)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	19.193	8.181	11.012	-	(58)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	69.234	21.931	47.303	-	(308)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.404	6.601	6.803	-	(3)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	31.956	8.435	23.521	(3.033)	(3.763)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.079	458	23.621	202	1.175
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	34.517	28.878	5.639	26.258	3.783
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	45.080	23.563	21.517	17.273	3.102
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	122.783	107.311	15.472	55.398	17.121
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	62.015	34.858	27.157	40.964	12.963
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.920	25	19.895	-	(75)
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1	1	-	-	(854)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	1	(2)	3	-	(935)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	18	1	17	-	(710)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	17.368	8.242	9.126	12.478	5.084
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	4.386	3.161	1.225	2.388	(236)
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	40.928	33.617	7.311	23.710	729
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(5)
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%	38.156	27.234	10.922	20.001	4.030
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%	20.991	12.182	8.809	630	(456)
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%	614	17	597	-	(2)
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.858	13.586	11.272	13.613	3.716
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%	18.470	11.409	7.061	9.514	3.158
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%	17.332	7.614	9.718	5.790	1.626
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.460	23.169	3.291	9.424	1.908
JFE 61 Empreendimentos Ltda	60,00%	6.023	2.209	3.814	-	(765)
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%	32.337	7.211	25.126	-	(1.094)
JFE 65 Empreendimentos Ltda	99,99%	760	306	454	-	(3)
JFE 66 Empreendimentos Ltda	99,99%	22	3	19	-	(2)
JFE 67 Empreendimentos Ltda	99,99%	31.707	28.267	3.440	7.948	2.846
JFE 68 Empreendimentos Ltda	99,99%	54.641	11.605	43.036	31.657	10.105
JFE 69 Empreendimentos Ltda	99,99%	23	-	23	-	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(1)
JFE 71 Empreendimentos Ltda	99,99%	2.984	2.054	930	-	(41)
JFE 72 Empreendimentos Ltda	99,99%	383	158	225	-	(16)
JFE 73 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.099	1.912	10.187	6.446	(309)
JFE 74 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.411	1.593	10.818	-	(152)
JFE 75 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(57)
JFE 76 Empreendimentos Ltda	99,99%	279	1	278	-	(33)
JFE 78 Empreendimentos Ltda	99,99%	4.658	1.950	2.708	-	(12)
JFE 79 Empreendimentos Ltda	99,99%	3.191	-	3.191	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%	27.219	10.839	16.380	-	(1.156)
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	595	-	595	-	16
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	4.611	-	4.611	-	(231)
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	4.617	-	4.617	-	(230)
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	20	-	20	-	(2)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	11	-	11	-	(2)
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	8	-	8	-	(2)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	50.529	4.048	46.481	(1.467)	(2.579)
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	165.699	211.597	(45.898)	20.581	(18.446)
House Vendas Ltda	99,99%	2.643	507	2.136	2.578	(192)
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	362.469	253.170	109.299	150.479	(1.117)



31/12/2013

Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Controladas</b>						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	99,99%	35.821	14.558	21.263	337	47
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	37.122	3.930	33.192	3.505	4.824
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	11.600	28.686	(17.086)	419	(3.285)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	46.097	3.840	42.257	3.388	1.270
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	5.939	807	5.132	(2.620)	(773)
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	20.089	17.969	2.120	-	(4)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	268.069	167.317	100.752	26.603	(17.071)
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	149	-	149	-	7
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	3.009	881	2.128	9	(114)
JFE 5 Empreendimentos Ltda	90,00%	49.306	17.467	31.839	30.915	5.809
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.617	4.340	23.277	7.116	(1.882)
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	41.031	11.971	29.060	15.245	2.267
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	21.004	13.531	7.473	8.168	(983)
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	39.646	12.956	26.690	20.032	5.629
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	70.072	34.664	35.408	21.592	8.365
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	64.505	30.556	33.949	18.782	7.314
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	23.195	15.330	7.865	3.612	(2.528)
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.530	11.622	2.908	-	(2)
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	83.062	43.287	39.775	23.216	3.316
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	2.648	17	2.631	-	(76)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.359	2.335	9.024	4.736	1.775
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.325	1.177	9.148	3.955	1.352
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.615	25.078	3.537	-	(59)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	25.103	720	24.383	-	(62)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.956	4.333	6.623	-	(32)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	8.307	4.235	4.072	-	(19)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.217	3.394	7.823	-	(95)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	50.418	16.470	33.948	-	(72)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.859	7.054	6.805	-	(15)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	32.370	12.726	19.644	3.023	360
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	27.430	594	26.836	1.643	2.257
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	25.594	13.340	12.254	17.101	3.847
JFE 33 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.490	260	12.230	-	(2.327)
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	39.673	21.291	18.382	23.796	1.878
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	61.109	36.217	24.892	35.097	9.562
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	39.198	25.452	13.746	18.452	7.314
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.742	1	19.741	-	97
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1.800	1.000	800	-	(2)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	2.061	1.250	811	-	(3)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	417	1	416	-	(67)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	19.030	5.914	13.116	7.604	2.011
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	204	27	177	-	(1)
JFE 44 Empreendimentos Ltda	99,99%	721	-	721	-	(12)
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	29.367	22.379	6.988	19.940	186
JFE 47 Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	6	-	6	-	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%	9.969	3.877	6.092	3.273	(405)
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%	16.609	5.889	10.720	8.997	1.924
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%	22.402	9.120	13.282	18.802	4.038
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%	12.428	3.628	8.800	11.175	2.719
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.829	1.152	9.677	6.742	160
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.620	11.106	4.514	11.944	1.465
JFE 61 Empreendimentos Ltda	60,00%	1.321	854	467	-	(108)
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.499	5	24.494	-	(77)
JFE 65 Empreendimentos Ltda	99,99%	297	26	271	-	(30)
JFE 66 Empreendimentos Ltda	99,99%	15	2	13	-	(13)
JFE 67 Empreendimentos Ltda	99,99%	43.898	23.588	20.310	75.367	17.574
JFE 68 Empreendimentos Ltda	99,99%	49.604	1.703	47.901	18.588	5.305
JFE 69 Empreendimentos Ltda	99,99%	23	-	23	-	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	99,99%	657	5	652	-	(43)
JFE 72 Empreendimentos Ltda	99,99%	227	1	226	-	(2)
JFE 74 Empreendimentos Ltda	99,99%	832	-	832	-	(8)
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%	16.528	110	16.418	-	(76)
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	1	-	1	-	(2)
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	579	-	579	-	30
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.763	4.924	4.839	-	2
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.764	4.925	4.839	-	(6)
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(3)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	8	-	8	-	(3)
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	3	-	3	-	(3)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	53.064	3.491	49.573	1.693	1.586
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	133.542	160.995	(27.453)	19.503	(13.296)
House Vendas Ltda	99,99%	3.039	711	2.328	4.368	1.126
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	779.358	465.192	314.167	4.130	12.122
JFE Participações S.A	99,99%	17.743	921	16.822	-	(1.559)
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	293.014	204.122	88.892	91.631	(8.554)

## Em Joint Venture:

31/12/2014						
Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Investimentos em Joint Ventures diretos</b>						
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	42.405	9.110	33.295	35.096	2.081
<b>Investimentos em Joint Ventures indiretos</b>						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	21.254	9.628	11.626	146	4.342
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	1.284	356	928	976	(426)
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.624	497	4.127	2.894	2.597
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	5.388	461	4.927	2.374	(37)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	156	1.831	(1.675)	1.554	(455)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	22.284	6.909	15.375	11.470	(17.636)

31/12/2013						
Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Investimentos em Joint Ventures diretos</b>						
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	44.508	15.565	28.943	42.508	5.370
<b>Investimentos em Joint Ventures indiretos</b>						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	20.462	11.442	9.020	1.500	1.140
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	3.189	1.441	1.748	(114)	466
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	8.765	6.985	1.780	6.761	(6.044)
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	13.361	4.543	8.818	7.462	(1.652)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	5.488	4.272	1.216	5.210	(1.162)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	38.814	(1.810)	40.624	(1.677)	(3.708)



## **10.1 Movimentação dos investimentos – Controladora**

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2013	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2014	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	21.263	-	3.750	-	-	-	(191)	24.822	-
CNR Empreendimentos Ltda	33.192	-	1	-	-	(4.838)	3.176	31.531	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(17.086)	459	-	-	-	(3.402)	-	(20.029)
MNR 3 Empreendimentos S/A	42.257	-	-	-	-	-	(400)	41.857	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.132	-	-	-	-	(923)	1.248	5.457	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.484	-	75	-	-	-	(1.140)	419	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	100.752	-	(15.057)	-	-	(42.493)	(54.029)	-	(10.827)
JFE 3 Empreendimentos Ltda	149	-	-	-	-	-	2	151	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.128	-	1	-	-	-	26	2.155	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	28.655	-	3.184	-	-	(707)	(8.673)	22.459	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	23.277	-	-	-	-	-	(7.175)	16.102	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	29.060	-	16	-	-	-	(15.613)	13.463	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	7.473	-	-	-	-	-	(2.705)	4.768	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	26.690	-	-	-	-	(11.153)	5.179	20.716	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	35.408	-	-	-	-	(10.138)	(4.646)	20.624	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	33.949	-	-	-	-	(12.533)	(817)	20.599	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	7.170	-	1	-	-	-	(521)	6.650	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	2.908	-	(38)	-	-	-	52	2.922	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	27.843	-	13.823	-	-	-	(2.041)	39.625	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	3	-	(3)	-	-	-	-	-	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	1.729	-	216	-	-	-	(23)	1.922	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	9.024	-	-	-	-	(3.579)	719	6.164	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	9.148	-	1.222	-	-	(5.109)	1.595	6.856	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	3.537	-	545	-	-	-	(15)	4.067	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	24.383	-	141	-	-	-	(327)	24.197	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	6.623	-	1.965	-	-	-	(23)	8.565	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	4.072	-	3	-	-	-	(196)	3.879	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	7.823	-	3.247	-	-	-	(58)	11.012	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	33.948	-	13.663	-	-	-	(308)	47.303	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	6.805	-	-	-	-	-	(2)	6.803	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	19.644	-	7.640	-	-	-	(3.763)	23.521	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	26.836	-	-	-	-	(4.390)	1.175	23.621	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	12.254	-	585	-	-	(10.983)	3.783	5.639	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	7.238	-	3.467	-	(11.155)	-	450	-	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	14.730	-	1	-	-	-	2.482	17.213	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	24.892	-	-	-	-	(26.542)	17.122	15.472	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	10.647	-	(1)	-	-	-	9.722	20.368	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	13.819	-	161	-	-	-	(53)	13.927	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	562	-	36	-	-	-	(598)	-	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	570	-	86	-	-	-	(654)	2	-
JFE 41 Empreendimentos Ltda	416	-	311	-	-	-	(710)	17	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	13.116	-	144	-	-	(9.218)	5.084	9.126	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	177	-	1.284	-	-	-	(236)	1.225	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	721	-	83	-	(804)	-	-	-	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	6.988	-	123	-	-	(529)	729	7.311	-
JFE 47 Empreendimentos Ltda	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	6	-	-	-	-	-	(5)	1	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	5.026	-	660	-	-	-	3.325	9.011	-
JFE 50 Empreendimentos Ltda	10.720	-	-	-	-	(1.455)	(456)	8.809	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	351	-	248	-	-	-	(2)	597	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	13.282	-	1.483	-	-	(7.209)	3.716	11.272	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	8.800	-	-	-	-	(4.898)	3.159	7.061	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	9.677	-	-	-	-	(1.587)	1.628	9.718	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	4.514	-	-	-	-	(3.131)	1.908	3.291	-
JFE 61 Empreendimentos Ltda	227	-	2.508	-	-	-	(459)	2.276	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	24.494	-	1.726	-	-	-	(1.094)	25.126	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	271	-	186	-	-	-	(3)	454	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	13	-	8	-	-	-	(2)	19	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	20.310	-	-	-	-	(19.718)	2.848	3.440	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	47.901	-	-	-	-	(14.970)	10.105	43.036	-
JFE 69 Empreendimentos Ltda	23	-	-	-	-	-	-	23	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	652	-	319	-	-	-	(41)	930	-
JFE 72 Empreendimentos Ltda	226	-	15	-	-	-	(16)	225	-
JFE 73 Empreendimentos Ltda	-	-	10.496	-	-	-	(309)	10.187	-
JFE 74 Empreendimentos Ltda	832	-	10.138	-	-	-	(152)	10.818	-
JFE 75 Empreendimentos Ltda	-	-	57	-	-	-	(57)	-	-
JFE 76 Empreendimentos Ltda	-	-	311	-	-	-	(33)	278	-
JFE 78 Empreendimentos Ltda	-	-	2.720	-	-	-	(12)	2.708	-
JFE 79 Empreendimentos Ltda	-	-	3.191	-	-	-	-	3.191	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	11.492	-	783	-	-	-	(809)	11.466	-
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	579	-	-	-	-	-	16	595	-
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	4.839	-	6	-	-	-	(234)	4.611	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	4.839	-	8	-	-	-	(230)	4.617	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	19	-	-	-	1	20	-
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	8	-	5	-	-	-	(2)	11	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	7	-	-	-	(2)	8	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	49.573	-	-	-	-	(514)	(2.578)	46.481	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(10.981)	-	-	-	-	(7.378)	-	(18.359)
House Vendas Ltda	2.328	-	-	-	-	-	(192)	2.136	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	211.120	-	41.257	2.682	(247.403)	-	(7.656)	-	-
JFE Participações S.A	16.822	-	656	-	(16.704)	-	(774)	-	-
João Fortes Construtora Ltda	88.892	-	21.524	-	-	-	(1.117)	109.299	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	58.499	-	-	100.425	-	-	(46.643)	112.281	-
	1.284.816	(28.067)	139.464	103.107	(276.066)	(196.617)	(99.326)	976.526	(49.215)
MNR 6 Empreendimentos S/A	8.683	-	45	-	-	(1.650)	624	7.702	-
Total do investimento da controladora	1.293.499	(28.067)	139.509	103.107	(276.066)	(198.267)	(98.702)	984.228	(49.215)

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2013	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	17.292	-	3.924	-	-	-	47	21.263	-
CNR Empreendimentos Ltda	28.365	-	3	-	-	-	4.824	33.192	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(17.656)	3.855	-	-	-	(3.285)	-	(17.086)
MNR 3 Empreendimentos S/A	40.987	-	-	-	-	-	1.270	42.257	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.663	-	402	-	-	(160)	(773)	5.132	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.282	-	205	-	-	-	(3)	1.484	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	117.822	-	1	-	-	-	(17.071)	100.752	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	141	-	1	-	-	-	7	149	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.230	-	12	-	-	-	(114)	2.128	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	19.323	-	4.104	-	-	-	5.228	28.655	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	25.158	-	1	-	-	-	(1.882)	23.277	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	24.868	-	1.925	-	-	-	2.267	29.060	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	8.456	-	-	-	-	-	(983)	7.473	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	21.062	-	(1)	-	-	-	5.629	26.690	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	27.043	-	-	-	-	-	8.365	35.408	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	26.553	-	82	-	-	-	7.314	33.949	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	8.313	-	879	-	-	-	(2.022)	7.170	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	2.890	-	20	-	-	-	(2)	2.908	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	22.525	-	2.997	-	-	-	2.321	27.843	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	-	3	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	821	-	954	-	-	-	(46)	1.729	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	6.459	-	790	-	-	-	1.775	9.024	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	7.024	-	772	-	-	-	1.352	9.148	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	2.998	-	598	-	-	-	(59)	3.537	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	24.411	-	34	-	-	-	(62)	24.383	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	2.961	-	3.694	-	-	-	(32)	6.623	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	2.261	-	1.830	-	-	-	(19)	4.072	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	2.968	-	4.950	-	-	-	(95)	7.823	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	13.667	-	20.353	-	-	-	(72)	33.948	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	3.747	-	3.073	-	-	-	(15)	6.805	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	8.064	-	11.220	-	-	-	360	19.644	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	24.578	-	1	-	-	-	2.257	26.836	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	6.520	-	1.887	-	-	-	3.847	12.254	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	5.034	-	4.488	-	-	-	(2.284)	7.238	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	12.809	-	419	-	-	-	1.502	14.730	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	15.129	-	201	-	-	-	9.562	24.892	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	4.824	-	338	-	-	-	5.485	10.647	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	13.673	-	78	-	-	-	68	13.819	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	494	-	69	-	-	-	(1)	562	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	527	-	45	-	-	-	(2)	570	-
JFE 40 Empreendimentos Ltda	22	-	(22)	-	-	-	-	-	-
JFE 41 Empreendimentos Ltda	318	-	165	-	-	-	(67)	416	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	11.009	-	96	-	-	-	2.011	13.116	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	1	-	177	-	-	-	(1)	177	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	733	-	-	-	-	-	(12)	721	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	3.542	-	3.260	-	-	-	186	6.988	-
JFE 47 Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	-	1	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	6	-	-	-	-	-	-	6	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	5.138	-	222	-	-	-	(334)	5.026	-
JFE 50 Empreendimentos Ltda	798	-	7.998	-	-	-	1.924	10.720	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	109	-	245	-	-	-	(3)	351	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	221	-	9.023	-	-	-	4.038	13.282	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	5.706	-	375	-	-	-	2.719	8.800	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	215	-	9.302	-	-	-	160	9.677	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	90	-	2.959	-	-	-	1.465	4.514	-
JFE 61 Empreendimentos Ltda	-	-	292	-	-	-	(65)	227	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	-	-	24.571	-	-	-	(77)	24.494	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	-	-	301	-	-	-	(30)	271	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	-	-	26	-	-	-	(13)	13	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	-	-	2.736	-	-	-	17.574	20.310	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	-	-	42.596	-	-	-	5.305	47.901	-
JFE 69 Empreendimentos Ltda	-	-	23	-	-	-	-	23	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	-	-	695	-	-	-	(43)	652	-
JFE 72 Empreendimentos Ltda	-	-	228	-	-	-	(2)	226	-
JFE 74 Empreendimentos Ltda	-	-	840	-	-	-	(8)	832	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	8.096	-	5.907	-	(2.458)	-	(53)	11.492	-
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	(2)	1	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	551	-	(2)	-	-	-	30	579	-
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	2.738	-	2.099	-	-	-	2	4.839	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	2.737	-	2.108	-	-	-	(6)	4.839	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	(3)	-	-
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	2	-	9	-	-	-	(3)	8	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	2	-	4	-	-	-	(3)	3	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	47.988	-	(1)	-	-	-	1.586	49.573	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(5.663)	-	-	-	-	(5.318)	-	(10.981)
House Vendas Ltda	1.201	-	1	-	-	-	1.126	2.328	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	181.540	-	21.434	-	-	-	8.146	211.120	-
JFE Participações S.A	14.915	-	3.466	-	-	-	(1.559)	16.822	-
João Fortes Construtora Ltda	97.445	-	1	-	-	-	(8.554)	88.892	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	37.746	-	-	47.330	-	-	(26.577)	58.499	-
	981.821	(23.319)	215.338	47.330	(2.458)	(160)	38.197	1.284.816	(28.067)
MNR 6 Empreendimentos S/A	6.729	-	343	-	-	-	1.611	8.683	-
Total do investimento da controladora	988.550	(23.319)	215.681	47.330	(2.458)	(160)	39.808	1.293.499	(28.067)



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 2013	Aumento/Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2014
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.804	(2)	-	-	(347)	870	2.325
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	874	410	-	-	(609)	(211)	464
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	890	839	-	-	(965)	1.300	2.064
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.409	(628)	-	-	(1.300)	(18)	2.463
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	608	(553)	-	-	(665)	(227)	(837)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.156	(1.904)	-	-	-	(4.408)	3.844
JFE Participações S.A	-	-	16.704	(16.595)	-	(109)	-
	18.741	(1.838)	16.704	(16.595)	(3.886)	(2.803)	10.323
<b>Coligada</b>							
MNR 6 Empreendimentos S/A	8.683	45	-	-	(1.650)	624	7.702
	27.424	(1.793)	16.704	(16.595)	(5.536)	(2.179)	18.025

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2012	Aumento/Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2013
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.747	27	-	-	(198)	228	1.804
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.156	(515)	-	-	-	233	874
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.640	(728)	-	-	-	(3.022)	890
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.534	2.701	-	-	-	(826)	4.409
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	656	533	-	-	-	(581)	608
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.812	1.205	-	-	-	(861)	10.156
Beija Flor Empreendimentos Imobiliários Ltda	522	-	(522)	-	-	-	-
	21.067	3.223	(522)	-	(198)	(4.829)	18.741
<b>Coligada</b>							
MNR 6 Empreendimentos S/A	6.729	343	-	-	-	1.611	8.683
	27.796	3.566	(522)	-	(198)	(3.218)	27.424

## **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.

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 2012. Os ativos e passivos decorrentes do acordo de aquisição da IPP foram baixados e lançados como custo de aquisição das ações em tesouraria.

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.

Em decorrência da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói), o consolidado em 31 de dezembro de 2013 apresentava “Obrigação por incorporação de imóvel” referente a aquisição de dois terrenos que totalizam R\$ 11.750. Em 2014 foram baixados integralmente.

## (ii) Incorporação

Através da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de junho de 2014, foi aprovada a incorporação da JFE Participações SPE Ltda (“JFE Participações”) pela João Fortes Niterói S/A (“João Fortes Niterói”).

O patrimônio líquido da JFE Participações incorporado pela João Fortes Niterói compreende os seguintes elementos patrimoniais, por seus valores em 29 de junho de 2014, de acordo com balanço levantado naquela data, cujos saldos dos grupos de contas encontram-se abaixo indicados:

- I. ATIVO – **Circulante** – Disponibilidades - R\$ 4 ; **Não Circulante** – Investimento - R\$17.612 ; **Total do Ativo: R\$ 17.616.**
  
- II. PASSIVO – **Circulante** – Fornecedores – R\$ 1 ; Outras obrigações – R\$ 911; **Total do Circulante – R\$ 912 ; Patrimônio Líquido** – Capital Social – R\$25.684 ; Prejuízo do exercício – (R\$8.980); **Total do Patrimônio Líquido – R\$ 16.704; Total do Passivo: R\$ 17.616.**

A incorporação foi feita com base no balanço da JFE Participações levantado em 29 de junho de 2014, data a que se refere a avaliação dos elementos patrimoniais incorporados pela João Fortes Niterói. A avaliação foi efetivada segundo os critérios que a Lei nº. 6.404, de 15/12/1976, estabelece para a determinação do valor de ativos e passivos na elaboração dos balanços das sociedades.

## 10.4 Propriedade para investimento

A Companhia possuía, através de suas controladas Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A e JFE Participações SPE Ltda, participação nos Shoppings Park Europeu e Park Lagos, ambos inaugurados, mensurados a valor justo, bem como um projeto em andamento representado pelo empreendimento Shopping Park Sul, com previsão de conclusão em 2016.

	<b>Terreno</b>	<b>Edificações</b>	<b>Obras em Andamento</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>32.124</b>	<b>177.247</b>	<b>32.942</b>	<b>9.728</b>	<b>252.041</b>
Shopping Park Europeu S.A		16.749		(13.749)	3.000
Shopping Park Lagos S.A	-	198.157	(32.942)	37.451	202.666
Shopping Park Sul S.A	6.773				6.773
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>38.897</b>	<b>392.153</b>	<b>-</b>	<b>33.430</b>	<b>464.480</b>
Shopping Park Europeu S.A		1.572		-	1.572
Shopping Park Sul S.A	1.116				1.116
<b>Baixa por alienação da participação acionária considerando os shopping center dos quais detinha a participação</b> (nota 8.3)	<b>(40.013)</b>	<b>(393.725)</b>	<b>-</b>	<b>(33.430)</b>	<b>(467.168)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

A administração da Companhia adotava o método de valor justo para melhor refletir o seu negócio. A Companhia detinha 75% de participação na Shopping Park Europeu S.A. e a perda decorrente da participação no valor justo foi de R\$ 4.021 em 31 de dezembro de 2013 quando foi registrado em outras receitas (despesas) operacionais. A participação no Shopping Park Lagos era de 67,50% e o ganho decorrente da participação no valor justo foi de R\$ 37.451 em 31 de dezembro de 2013.

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 e Shopping Park Lagos encontram-se descritas a seguir:

	<u>Park Europeu</u>	<u>Park Lagos</u>
	2013	2013
<b>Crescimento perpétuo</b>	1,00%	1,50%
<b>Capex *</b>	0,00%	0,00%
<b>Nº de anos do fluxo de caixa</b>	10	10
<b>Taxa real de crescimento antes de perpetuidade **</b>		
1º ano	0,00%	3,00%
2º ano	20,00%	3,00%
3º ano	20,00%	3,00%
4º ano	20,00%	3,00%
5º ano	3,00%	3,00%
6º ano	3,00%	3,00%
7º ano	3,00%	3,00%
8º ano	3,00%	3,00%
9º ano	3,00%	3,00%
10º ano	3,00%	3,00%
<b>Taxa de desconto antes da maturação</b>	10,00%	10,00%
<b>Taxa de desconto depois da maturação</b>	9,50%	10,00%
<b>Taxa de desconto na perpetuidade</b>	8,50%	8,50%

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

\*\* Para o Shopping Park Europeu adotou-se crescimento real de 20,0% a.a para o aluguel mínimo no período entre o segundo e quarto anos, período em que os descontos concedidos no aluguel mínimo diminuirão gradativamente, fazendo com que a partir do quinto ano de operação do shopping o valor efetivamente pago pelos lojistas seja equivalente ao valor contratado.

A partir do quinto ano de operação do shopping, adotou-se o crescimento real de 3,0% a.a para o aluguel mínimo.

Para o shopping Park Lagos o percentual aplicado sobre as vendas foi obtido considerando-se os contratos já firmados no empreendimento e as vendas por m<sup>2</sup> correspondem ao praticado em empreendimentos semelhantes.

Adotou-se o crescimento real de 3,0% a.a. para o volume de venda. A evolução no volume de vendas reflete os esforços para absorção de todas as lojas vagas. As vendas do shopping estão diretamente relacionadas à qualidade do mix que aumentará o fluxo de clientes, consequentemente aumentando as vendas.

Em 30 de junho de 2014 a João Fortes Engenharia S/A e João Fortes Construtora Ltda, sucessora da JFE Participações SPE Ltda alienaram em conjunto as 256.180.022 ações representativas de 75 % do capital total da Shopinvest Empreendimentos e Participações S/A à Gaster Participações S/A pelo preço, integralmente recebido, de R\$ 264.900 conforme valor médio apontado no laudo de

avaliação financeira da participação detida na Shopinvest, considerando os shopping centers nos quais atualmente detém participação.

## 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.

		<b>Controladora</b>			
		<b>31/12/2014</b>			<b>31/12/2013</b>
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Imobilizado					
Computadores e Periféricos	20%	1.594	(1.020)	574	635
Instalações	3%	1.915	(258)	1.657	2.041
Máquinas e Equipamentos	10%	300	(157)	143	176
Móveis e Utensílios	10%	1.838	(640)	1.198	869
Stand e apartamento decorado		4.967	(4.579)	388	2.752
		<u>10.614</u>	<u>(6.654)</u>	<u>3.960</u>	<u>6.473</u>

		<b>Consolidado</b>			
		<b>31/12/2014</b>			<b>31/12/2013</b>
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Imobilizado					
Computadores e Periféricos	20%	2.222	(1.339)	883	1.099
Instalações	3%	3.730	(540)	3.190	3.484
Máquinas e Equipamentos	10%	487	(221)	266	236
Móveis e Utensílios	10%	2.267	(796)	1.471	1.140
Veículos	10%	61	(84)	(23)	23
Stand e apartamento decorado		14.592	(11.180)	3.412	5.156
		<u>23.359</u>	<u>(14.160)</u>	<u>9.199</u>	<u>11.138</u>

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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	Softwares	Projetos de empreendimentos	Softwares	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>1.818</b>	<b>38.089</b>	<b>1.970</b>	<b>40.059</b>
Amortização	(1.843)	(10.542)	(1.843)	(12.385)
Aquisições	2.294	-	2.302	2.302
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>2.269</b>	<b>27.547</b>	<b>2.429</b>	<b>29.976</b>
Amortização	(859)	(6.763)	(890)	(7.653)
Aquisições	769	-	734	734
<b>Em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>2.179</b>	<b>20.784</b>	<b>2.273</b>	<b>23.057</b>

## 13 Empréstimos e financiamentos

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	788.402	611.161	807.125	622.163
Cessão de recebíveis	97.309	50.949	118.426	50.949
Crédito imobiliário	130.234	244.357	506.997	625.368
	1.015.945	906.467	1.432.548	1.298.480
Em moeda estrangeira	16.326	35.906	16.326	35.906
<b>(a)</b>	<b>1.032.271</b>	<b>942.373</b>	<b>1.448.874</b>	<b>1.334.386</b>
Custo da transação a apropriar	(10.766)	(3.404)	(10.766)	(3.404)
	1.021.505	938.969	1.438.108	1.330.982
Passivo circulante	(724.068)	(774.201)	(1.023.945)	(984.482)
Não circulante	297.437	164.768	414.163	346.500

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Passivo Circulante por Ativo</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	533.081	528.533	539.168	531.833
Cessão de recebíveis	97.309	50.949	118.426	50.949
Crédito imobiliário	80.465	161.377	353.138	368.358
	710.855	740.859	1.010.732	951.140
Custo da transação a apropriar	(3.113)	(2.564)	(3.113)	(2.564)
	707.742	738.295	1.007.619	948.576
Em moeda estrangeira	16.326	35.906	16.326	35.906
	724.068	774.201	1.023.945	984.482

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 e de capital de giro estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. O valor dos recebíveis estão demonstrado pelo valor faturado e não contemplam os ajustes do POC. Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:



<b>Garantia dos empréstimos</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Estoque	58.320	173.734
Contas a receber	1.672.562	1.076.665
Aplicação financeira	43.986	27.617
	<u>1.774.868</u>	<u>1.278.016</u>

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:

<b>Períodos</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
entre 1 e 2 anos	168.552	133.685	235.518	224.482
entre 2 e 3 anos	73.217	30.533	98.945	83.050
entre 3 e 4 anos	43.684	550	67.717	38.968
de 4 em diante	11.984	-	11.983	-
	<u>297.437</u>	<u>164.768</u>	<u>414.163</u>	<u>346.500</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

			Controladora
<b>Financiamentos Imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
125,00% CDI	entre mar/2015 e set/2015	51.756	100.367
TR + 10,15% a.a.	entre jun/2015 e jan/2017	78.478	143.990
		130.234	244.357
<b>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
132,81% CDI	entre jan/2015 a mai/2019	287.315	186.723
CDI + 3,70% a.a.	entre jan/2015 a ago/2018	584.076	406.388
IGP-M +0,00% a.a.	1/11/16	14.320	60.129
12,2% a.a.		-	8.869
		885.711	662.109
<b>Empréstimos em moeda estrangeira</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ptax + 2,95% a.a.	jan/14	-	17.953
Ptax + 2,95% a.a.	jul/14	-	17.953
Ptax + 2,95% a.a.	out/15	16.326	-
		16.326	35.906
		130.234	244.357
		885.711	662.109
	(a)	1.032.271	942.372

			Consolidado
<b>Financiamentos imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
CDI+2,75%	entre set/2015 e fev/2016	19.052	
125,00% CDI	entre mar/2015 e set/2015	51.756	100.367
TR + 10,10% a.a.	entre jan/2015 e jul/18	436.189	525.003
		506.997	625.370
<b>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
134,33% CDI	entre jan/2015 a mai/2019	308.431	186.723
CDI + 3,72% a.a.	entre jan/2015 a ago/2018	594.276	406.388
IGP-M + 4,55% a.a.	entre jan/2015 e mai/2017	22.842	71.131
12,2% a.a.	dez/14	-	8.868
		925.549	673.110
<b>Empréstimos em moeda estrangeira</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ptax + 2,95% a.a.	jan/14	-	17.953
Ptax + 2,95% a.a.	jul/14	-	17.953
Ptax + 2,95% a.a.	out/15	16.326	-
		16.326	35.906
		506.997	625.370
		925.549	673.110
	(a)	1.448.872	1.334.386

## 14 Debêntures

Controladora e consolidado		
Debêntures		
	31/12/2014	31/12/2013
Segunda emissão	91.930	137.457
Custo da transação a apropriar (-)	(642)	(992)
	91.288	136.465
Passivo circulante	(45.644)	(45.483)
Passivo não circulante	45.644	90.982

Consolidado		
Garantia das debêntures	31/12/2014	31/12/2013
Contas a receber	94.469 (a)	181.608
Aplicação financeira	40.544	21.606
	135.013	203.214

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 18 de abril de 2013, deliberou sobre a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real representada por cessão fiduciária de direitos creditórios, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que compreende a emissão de 13.500 (treze mil e quinhentas) debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$10, no montante total de R\$135.000. A taxa de remuneração foi fixada em 100% da taxa DI divulgada diariamente pela CETIP, acrescida de 1,47% ao ano. As debêntures são amortizadas semestralmente em abril e outubro de cada ano. A última parcela possui vencimento em 29 de outubro de 2016.

As debêntures serão amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

	Amortização	Custos da transação	Total
2015	45.965	(321)	45.644
2016	45.965	(321)	45.644
	91.930	(642)	91.288

A efetiva emissão ocorreu em 16/05/2013 com recebimento em 16/05/2013. 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.

( a ) Refere-se ao valor a receber faturado que não contempla os ajustes do POC, relativo à evolução financeira da obra

## **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 (2014)	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	Despesa financeira	Receita financeira
<b>Sociedades controladas</b>							
Alfa Port Empreendimentos Ltda	-	-	-	4.052	2.116	133	-
CNR Empreendimentos Ltda	-	-	-	11.063	12.530	764	-
Costabella Empreendimentos Ltda	29.886	28.026	-	-	-	-	1.549
Igaruana Participações Ltda	-	-	-	21.027	20.142	1.120	-
MNR 3 Empreendimentos S/A	-	-	-	34.706	32.577	1.821	-
MNR 7 Empreendimentos Ltda	-	-	-	2.593	435	141	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	-	-	-	597	-	15	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	93.438	-	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	-	-	-	151	148	3	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	-	-	-	2.403	2.138	119	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	-	12.297	-	23.623	-	1.191	276
JFE 6 Empreendimentos Ltda	-	-	-	5.983	1.478	195	(45)
JFE 7 Empreendimentos Ltda	-	3.315	-	6.149	-	-	244
JFE 8 Empreendimentos Ltda	1.909	-	-	-	2.082	18	67
JFE 9 Empreendimentos Ltda	6.873	10.152	-	-	-	-	503
JFE 10 Empreendimentos Ltda	-	-	-	3.154	17.139	935	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	-	-	-	6.735	19.215	1.135	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	8.248	3.138	-	-	-	-	366
JFE 13 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	13	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	38.355	18.558	-	-	149	5.089	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	2.212	1.539	-	-	-	186	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	-	482	-	-	-	78	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	2.213	716	-	-	-	84	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	610	-	-	-	-	-	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	162
JFE 29 Empreendimentos Ltda	-	-	-	28	-	-	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	350	7	39
JFE 31 Empreendimentos Ltda	-	-	-	18.443	20.778	1.170	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	-	4.410	-	862	-	234	231
JFE 34 Empreendimentos Ltda	1.309	-	-	-	4.020	221	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	65.992	19.061	-	-	-	-	2.270
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	-	-	11.815	13.264	746	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	32	-	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	45	-	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	-	-	-	547	9.593	618	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	1.373	-	-	-	-	-	26
JFE 44 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	7	-	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	-	-	-	2.452	72	-	250
JFE 46 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	-	76	-	4.385	-	85	500
JFE 50 Empreendimentos Ltda	-	-	-	9.856	2.386	476	-
JFE 51 Empreendimentos Ltda	-	9	-	-	-	-	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	604	1.353	-	-	-	19	11
JFE 54 Empreendimentos Ltda	2.090	-	-	-	2.336	83	13
JFE 55 Empreendimentos Ltda	4.807	-	-	-	137	1	95
JFE 60 Empreendimentos Ltda	-	-	-	7.709	2.735	456	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	-	-	-	101	-	-	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	171	-	-	-	-	-	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	-	-	-	2	-	-	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	10.547	780	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	-	-	-	15.237	3.307	448	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	2.005	-	-	-	-	-	26
JFE 72 Empreendimentos Ltda	156	-	-	-	-	-	-
JFE 73 Empreendimentos Ltda	-	-	-	904	-	-	3
JFE 74 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	4	-
JFE BSB 3 Empreendimentos Ltda	-	-	-	594	575	23	-
JFE BSB 6 Empreendimentos Ltda	-	-	-	10	-	-	-
JFE BSB 7 Empreendimentos Ltda	-	-	-	18	-	-	-
JFE BSB 8 Empreendimentos Ltda	-	-	-	7	2	-	11
Spe Ceilandia BSB Empreend. Imobiliários S/A	10.517	-	-	-	-	-	802
João Fortes Niteroi S/A	65.333	57.500	-	-	-	-	3.771
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 Ltda	-	-	-	41.510	35.789	2.069	-
Macaé Realty Empreendimentos Ltda	204.873	156.236	-	-	-	-	24.135
House Vendas Ltda	-	-	-	1.756	1.684	109	-
Shopping Park Lagos S/A	-	10.563	-	-	-	-	-
Shopping Park Europeu S/A	-	270	-	-	-	-	-
IPP 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	56	53	-	-	-	-	-
IPP 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	82	-	-	-	442	-	-
IPP 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda	213	200	-	-	-	-	-
IPP 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	143	135	-	-	-	-	8
Contemporanim Empreendimentos Ltda	1.602	1.317	-	375	375	-	81
Pelicano	-	-	-	-	-	-	-
SPE Cinco de Julho Imcorp. Ltda	-	-	-	9.079	23.146	829	-
IPP Residencial Kandinsky Ltda	-	-	-	29	29	-	-
IPP Ile Sanint Louis Empreendimentos Ltda	-	-	-	6.058	6.058	-	-
(a)	451.632	329.406	254.013	341.160	16.118	40.831	

	Ativo		Passivo		Transações (2014)	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	Despesa financeira	Receita financeira
<b><u>Demais partes relacionadas não consolidadas</u></b>						
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	57.634	42.823	-	-	-	-
MRM Empreendimentos Imobiliários Ltda	396	-	-	-	-	-
MNR 6 Empreendimentos S/A	192	-	-	-	-	-
Paul Frederick Duval	-	42.200	-	-	-	-
George Henrique Moreira Belham	-	42.200	-	-	-	-
Construtora Nova Dimensão Ltda	-	2.757	-	-	-	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	31	-	-	-	-	-
JFE 40 Empreendimentos Ltda	12	-	-	-	-	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	26	-	-	-	-	-
Santa Vitória Empreendimentos Ltda	9	-	-	-	-	-
NS Empreendimentos imobiliários S/A	-	-	-	-	6	-
Shopinvest Empreendimentos S/A	900	-	-	-	-	-
Shopping Park Lagos S/A	8.926	-	-	-	-	-
Shopping Park Europeu S/A	158	-	-	-	-	-
Spe Americas Empreend. Imobiliários S/A	-	-	-	-	208	-
LB 10 Empreendimentos Ltda	-	-	10.276	13.375	2.738	-
LB 12 Empreendimentos Ltda	11.961	4.903	-	-	-	1.352
NS Empreendimentos imobiliários S/A	-	-	-	-	-	-
(b)	80.245	134.883	10.276	13.375	2.952	1.352
Total da controladora (a+b)	531.877	464.289	264.289	354.535	19.070	42.183
(b)	80.245	134.883	10.276	13.375	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.514	-	-	-	-
Klacon Engenharia Ltda	2.327	2.288	-	-	-	-
Tembok Planejamento Desenvolv Imob Ltda	2.673	2.288	-	-	-	-
Performance	323	1.000	-	-	-	-
Outros	55	6.440	-	-	-	-
Total consolidado	85.623	159.413	10.276	13.375	-	-

As 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Honorários do Conselho	480	504	480	504
Honorários da Administração	3.187	2.788	3.253	3.140
	3.667	3.292	3.733	3.644

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\$ 475 e em 31 de dezembro de 2013, R\$ 418. 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 2013 a Companhia registrou uma despesa na rubrica de “Participação de funcionários”, no montante de R\$ 2.173. O valor provisionado tem como base os indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia não gerou base de lucro a distribuir aos funcionários.

## 16 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Em unidades	79.953	187.707	193.300	287.079
Em moeda corrente	79.210	85	135.003	93.915
	<u>159.163</u>	<u>187.792</u>	<u>328.303</u>	<u>380.994</u>
Passivo circulante	51.754	60.866	127.025	139.694
Passivo não circulante	<u>107.409</u>	<u>126.926</u>	<u>201.278</u>	<u>241.300</u>
	<u>159.163</u>	<u>187.792</u>	<u>328.303</u>	<u>380.994</u>

Valores a pagar por ano de vencimento:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Em moeda (R\$)				
até 1 ano	51.754	85	99.834	60.781
Em unidades	-	60.781	27.191	78.913
Passivo circulante	<u>51.754</u>	<u>60.866</u>	<u>127.025</u>	<u>139.694</u>
Em moeda (R\$)				
entre 1 e 2 anos	27.456	-	34.751	38.093
entre 2 e 3 anos	-	-	-	10.651
após 3 anos	-	-	-	-
	<u>27.456</u>	<u>-</u>	<u>35.169</u>	<u>48.744</u>
Em unidades	<u>79.953</u>	<u>126.926</u>	<u>166.109</u>	<u>208.166</u>
Passivo não circulante	<u>107.409</u>	<u>126.926</u>	<u>201.278</u>	<u>241.300</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).

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Clientes de Incorporação imobiliária	<u>45.575</u>	<u>45.958</u>	<u>136.469</u>	<u>119.053</u>
Permuta por terrenos	-	22.628	153.660	199.913
Permuta por terrenos apropriada	<u>201</u>	<u>(17.815)</u>	<u>(126.452)</u>	<u>(149.479)</u>
Permuta por terrenos a apropriar	<u>201</u>	<u>4.813</u>	<u>27.208</u>	<u>50.434</u>
	<u>45.776</u>	<u>50.771</u>	<u>163.677</u>	<u>169.487</u>
Passivo circulante	<u>(45.575)</u>	<u>(45.958)</u>	<u>(146.810)</u>	<u>(120.611)</u>
Passivo não circulante	<u>201</u>	<u>4.813</u>	<u>16.867</u>	<u>48.876</u>

## 18 Tributos diferidos

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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Receitas reconhecidas pela evolução da obra e não realizadas financeiramente	361.583	377.658	1.163.328	1.097.772
Pis	1.461	2.808	4.306	6.616
Cofins	7.336	12.937	20.485	30.500
	<u>8.797</u>	<u>15.745</u>	<u>24.791</u>	<u>37.116</u>

## 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.

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

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos

	Controladora		Consolidada	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>Prejuízos fiscais</b>	14.840	65.926	14.840	65.926
<b>Bases negativas</b>	5.342	24.189	5.342	24.189
Diferenças temporárias:				
Contingências	1.389	445	1.389	445
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	2.638	2.638	2.638	2.638
Provisão p/garantia de obras	3.786	3.503	3.786	3.503
Provisão p/passivo a descoberto em empresa controlada	-	-	-	-
Excedente de variação cambial sobre swap não liquidados	726	2.043	726	2.043
Outros ativos	1.173	-	1.173	-
<b>Ativo</b>	<b>29.894</b>	<b>(a) 98.744</b>	<b>29.894</b>	<b>(a) 98.744</b>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	20.027	32.363	39.088	57.465
Mais valia de projetos na aquisição de controladas	-	-	10.088	8.703
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	-	61	-	61
Despesas diferidas	50.777	25.377	50.777	25.377
Ajuste a valor presente de obrigações	195	298	195	298
<b>Passivo</b>	<b>70.999</b>	<b>(b) 58.099</b>	<b>100.148</b>	<b>(b) 91.904</b>
Imposto diferido líquido	(41.105)	40.645	(70.254)	6.840

(a) ativo não circulante

(b) passivo não circulante

Em 2012 o Conselho de Administração da Companhia havia aprovado a incorporação de diversas empresas controladas para fins de compensação do lucro tributável das mesmas com o prejuízo fiscal gerado pela controladora. Em dezembro de 2014 a Administração revisou seu plano de negócios e descontinuou o plano de incorporação, tendo em vista maiores benefícios econômicos futuros com a adoção do RET (Regime Especial de Tributação) nas controladas. Como consequência desta decisão reverteu a totalidade do imposto diferido ativo até o limite de 30% dos impostos diferidos passivos oriundos de diferenças temporárias.

Prejuízos fiscais e base negativa da contribuição sobre o lucro líquido (onde não houve reconhecimento de imposto diferido ativo):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Prejuizos fiscais	403.759	263.701	423.312	317.124
Base negativa de cssl	408.820	268.762	428.172	321.983

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

## 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(163.587)	44.774	(155.312)	66.931
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	(55.620)	15.223	(52.813)	22.757
<b>Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva</b>				
(-) Resultado de participações societárias	33.559	(11.881)	741	1.094
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	41.788	17.296	48.420	17.668
(-) Recuperação de ativo fiscal	69.933	(21.364)	69.933	(21.365)
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	(1.854)	(5.447)	39.024	(5.567)
<b>Imposto de renda e contribuição social no período</b>	<u>87.806</u>	<u>(6.173)</u>	<u>105.305</u>	<u>14.587</u>
Parcela corrente	(6.039)	(4.249)	(27.119)	(20.277)
Parcela diferida	(81.767)	10.422	(78.186)	5.690
	<u>(87.806)</u>	<u>6.173</u>	<u>(105.305)</u>	<u>(14.587)</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 2014 do consolidado é de R\$ 3.458 (2013- R\$3.001), sendo, R\$ 350 (2013- R\$ 766) no Passivo Circulante, e R\$ 3.108 (2013- R\$ 2.235) no Passivo Não Circulante.

## 19 Provisão para contingências

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Cíveis	3.125	660	18.002	5.164
Trabalhistas	1.368	649	1.490	698
	<u>4.493</u>	<u>1.309</u>	<u>19.492</u>	<u>5.862</u>
Depósitos judiciais	<u>779</u>	<u>720</u>	<u>3.469</u>	<u>1.678</u>

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

Em relação às contingências cíveis, o número de ações dobrou no ano de 2014, em especial em razão da entrega de vários empreendimentos atrasados em Brasília.

A maioria das ações versam sobre rescisão e devolução de valores pagos, indenização pelo atraso, lucros cessantes, etc. e ainda ações questionando corretagens pagas.

A Companhia depositou judicialmente, dadas as demandas processuais, valores para fazer face às contingências trabalhistas e cíveis.

Conforme avaliações da Administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, Para o qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, pode assim ser demonstradas:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Cíveis	100.217	11.435	222.995	66.679
Trabalhistas	3.201	4.032	4.930	5.855
Tributárias	26.329	4.313	26.329	4.947
	<u>129.747</u>	<u>19.780</u>	<u>254.254</u>	<u>77.481</u>

## 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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Garantia de obras	11.136	10.304	12.438	10.316
Passivo não circulante	<u>9.157</u>	<u>9.104</u>	<u>10.459</u>	<u>9.115</u>
Passivo circulante	<u>1.979</u>	<u>1.200</u>	<u>1.979</u>	<u>1.201</u>

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. Em função da substituição do local de risco de Avenida das Américas 500 bloco 19, salas 105 a 108 para Avenida das Américas 3.443 Ala B sala 108, Barra da Tijuca , Rio de Janeiro, houve uma redução significativa da cobertura de incêndio e empresarial .

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Riscos</b>		
Engenharia	1.719.607	1.252.869
Responsabilidade civil	81.400	68.600
Incêndio e empresarial	7.500	25.184
	<u>1.808.507</u>	<u>1.346.653</u>

## **22 Patrimônio Líquido**

### **22.1 Capital social**

Na Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2014, foi aprovado o aumento do capital social da Companhia, por subscrição privada pelos acionistas, na proporção de sua participação no capital social, no montante de R\$300.000 com a emissão particular de 63.157.895 (sessenta e três milhões, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e cinco) novas ações, a serem subscritas pelo preço unitário de R\$ 4,75 (quatro reais e setenta e cinco centavos) cada. Nos termos do artigo 171 da lei nº 6.404/76 os acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia nesta data terão preferência, na proporção de sua participação no capital social, para a subscrição do aumento de capital, pelo prazo de 30 (trinta) dias contados a partir de 19/12/2014, data da publicação da Ata de Assembleia.

Desta forma o capital social, subscrito e integralizado é de R\$ 1.140.888 dividido em 240.928.258 (duzentos e quarenta milhões, novecentos e vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e oito) ações, todas ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal”.

Em 31 de dezembro de 2013 o capital social da Companhia, subscrito e integralizado, era de R\$ 840.888 dividido em 177.770.363 ações, todas ordinárias , nominativas escriturais, sem valor nominal.

### **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 Niterói) 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 Niterói).

Deste montante, foi capitalizado de R\$ 6.950, correspondendo ao valor de 1.800.000 ações nesta data, restando o montante de R\$ 13.588, 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 10.3 (i), os ex-acionistas da IPP (atual João Fortes Construtora Ltda.) 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\$ 12.058.

## 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

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 30 de abril de 2014 foi aprovada a proposta da administração para a destinação do lucro líquido do exercício de 2013 no valor de R\$ 50.947, cujo saldo, após a constituição de reserva legal nos termos do art. 93 da Lei nº 6.404/76 e do dividendo mínimo obrigatório de 25% correspondente a R\$ 12.100, o valor de R\$ 36.301, foi destinado à Reserva de Expansão de Negócios. Em 31 de dezembro de 2014 compensou integralmente o prejuízo apurado no período.

## 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:

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	Controladora	
	2014	2013
<b>Prejuízos /lucro líquido do exercício</b>	<b>(251.393)</b>	<b>50.947</b>
Constituição da reserva legal (Artigo 93 da Lei nº 6.404)	-	(2.546)
Lucro líquido após apropriação da reserva legal	<b>(251.393)</b>	<b>48.401</b>
Dividendo mínimo obrigatório - 25%	-	(12.100)
Quantidade de ações em 31 de dezembro	239.188	176.030
Dividendo por ação - em milhares de reais	-	<b>(0,068738)</b>



	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
dividendos propostos	-	12.100	-	12.100
períodos anteriores	534	515	937	1.399
	<u>534</u>	<u>12.615</u>	<u>937</u>	<u>13.499</u>

## 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 m<sup>2</sup> 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 2014 e de 2013, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

## 24 Resultado operacional bruto

Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Demonstração da Receita Líquida</b>				
Incorporação de imóveis	245.286	346.424	765.263	943.062
Contrato de construção				
Obras por empreitada	1	22	6	22
Obras por administração	21.856	49.695	39.720	55.146
Comissão sobre planejamento e vendas	-	1	2.772	4.774
Receita de aluguel	142	1	7.111	4.750
Outras receitas	33	110	362	770
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>267.318</b>	<b>396.253</b>	<b>815.234</b>	<b>1.008.524</b>
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(4.388)	(16.363)	(16.037)	(36.755)
<b>Receita Líquida</b>	<b>262.930</b>	<b>379.890</b>	<b>799.197</b>	<b>971.769</b>
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(178.368)	(239.273)	(545.959)	(669.326)
Custo financeiro das unidades vendidas	(38.265)	(18.669)	(105.567)	(50.110)
Custo de Manutenção	(7.449)	(6.062)	(21.033)	(7.352)
	(224.082)	(264.004)	(672.559)	(726.788)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	4	(3)	(352)	(691)
Obras por administração	(23.762)	(40.309)	(41.069)	(45.579)
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>	<b>(247.840)</b>	<b>(304.316)</b>	<b>(713.980)</b>	<b>(773.058)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>15.090</b>	<b>75.574</b>	<b>85.217</b>	<b>198.711</b>

## 25 Receitas e despesas financeiras

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Resultado financeiro</b>				
<b>Despesas</b>				
Empréstimos e financiamentos	(142.151)	(91.107)	(159.935)	(94.943)
Resultado operação SWAP	(7.552)	4.776	(7.552)	4.776
Variações monetárias passivas	(48.648)	(22.437)	(35.020)	(9.448)
Outras	(18.753)	(8.664)	(37.227)	(18.199)
	(217.104)	(117.432)	(239.734)	(117.814)
(-) Despesas alocadas ao empreendimentos	150.478	80.843	150.478	80.670
	(66.626)	(36.589)	(89.256)	(37.144)
<b>Receitas</b>				
Variação monetárias ativas	57.178	37.876	25.919	29.094
Receitas de aplic. financeiras	13.050	5.621	16.526	7.768
Outras	11.775	2.776	18.612	8.450
	82.003	46.273	61.057	45.312
	15.377	9.684	(28.199)	8.168

## 26 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Custo na venda de investimentos (a)	(250.394)	(3)	(267.890)	(364)
Baixa de imobilizado	(2.906)	-	(2.906)	-
Perda com garantia de recebíveis	(7.977)	-	(7.977)	-
Perda na rescisão de terrenos	(2.472)	-	(7.173)	-
Provisões Cíveis	(2.464)	(97)	(12.917)	551
Indenizações	(1.415)	-	(14.577)	-
Provisões para indenizações por atraso de obra	(3.449)	-	(3.449)	-
Despesas operacionais diversos	-	(318)	(16.769)	(18.236)
	<u>(271.077)</u>	<u>(418)</u>	<u>(333.658)</u>	<u>(18.049)</u>
Receita na venda de investimentos (b)	246.210	-	268.727	-
Ganho na venda de imobilizado	2.699	-	2.699	-
Valor justo de propriedade para investimento	-	-	-	26.017
Ganhos de capital Lei 13.043/14 e 12.976/14	2.682	-	2.682	-
Outras receitas	3.091	7.673	5.389	7.985
	<u>254.682</u>	<u>7.673</u>	<u>279.497</u>	<u>34.002</u>

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2014</b>
Shopinvest Empreendimentos Imobiliários S.A (Ne 8.3)	247.404	264.900
JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.789	2.789
JFE 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda	201	201
<b>(a)</b>	<u>250.394</u>	<u>267.890</u>

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2014</b>
Shopinvest Empreendimentos Imobiliários S.A (Ne 8.3)	242.383	264.900
JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.592	3.592
JFE 44 Empreendimentos Imobiliários Ltda	235	235
<b>(b)</b>	<u>246.210</u>	<u>268.727</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 comerciais

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Corretagem	(4.961)	(6.240)	(23.609)	(19.850)
Publicidade	(3.757)	(6.401)	(14.670)	(24.404)
Standes de Venda e Apto decorado	(2.843)	(132)	(5.302)	(3.404)
Outras despesas de comercialização	(2.175)	(3.916)	(13.894)	(17.435)
	<u>(13.736)</u>	<u>(16.689)</u>	<u>(57.475)</u>	<u>(65.093)</u>

## 27.2 Despesas administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Pessoal	(34.330)	(30.251)	(45.228)	(37.573)
Gastos gerais	(25.839)	(29.146)	(42.318)	(42.855)
Depreciação	(1.385)	(1.132)	(6.347)	(1.345)
	<u>(61.554)</u>	<u>(60.529)</u>	<u>(93.893)</u>	<u>(81.773)</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 2014 e de 2013.

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:

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	(251.393)	50.947
Quantidade ponderada de ações	180.032.216	153.429.728
Resultado por ação diluído	(1,4141)	0,3321

## 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas a apropriar				
Receita de unidades vendidas	971.561	917.953	2.684.311	2.634.978
(-) Receita apropriada	(650.569)	(567.384)	(1.769.060)	(1.500.852)
(=) Receita a apropriar	320.992	350.569	915.251	1.134.126
Custos orçados de unidades em construção	863.572	1.045.070	2.583.997	2.816.711
(-) Custo incorrido de unidades dos imóveis a comercializar	(142.337)	(220.999)	(456.197)	(510.580)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(88.041)	(258.235)	(389.742)	(654.871)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	633.194	565.836	1.738.058	1.651.260
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(427.800)	(354.494)	(1.162.816)	(959.222)
Custo a incorrer das unidades vendidas	205.394	211.342	575.242	692.038
Lucros reconhecidos de unidades vendidas				
Receita apropriada	650.569	567.384	1.769.060	1.500.852
(-) impostos s/venda	(23.746)	(20.710)	(64.571)	(54.781)
(-) Receita líquida apropriada	626.823	546.674	1.704.489	1.446.071
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(427.800)	(354.494)	(1.162.816)	(959.222)
(=) Lucro bruto	199.023	192.180	541.673	486.849
Margem bruta (1) - %	31,75%	35,15%	31,78%	33,67%
Lucros a apropriar de unidades vendidas				
Receita a apropriar	320.992	350.569	915.251	1.134.126
(-) Impostos s/venda	(11.716)	(12.796)	(33.407)	(41.396)
Receita líquida	309.276	337.773	881.844	1.092.730
(-) Custo a apropriar de unidades vendidas	(205.394)	(211.342)	(575.242)	(692.038)
(=) Lucro bruto	103.882	126.431	306.602	400.692
Margem bruta (2) - %	33,59%	37,43%	34,77%	36,67%
Despesas comerciais a apropriar	(9.437)	(9.492)	(28.980)	(37.418)
(=) Lucro operacional	94.445	116.939	277.622	363.274

## 30 Eventos subsequentes

- a) A Assembleia Geral Extraordinária de 18 dezembro de 2014 aprovou aumento do capital social da Companhia, por subscrição privada pelos acionistas, na proporção de sua participação no capital social, no montante de R\$300.000. Em dezembro, em razão da subscrição de ações, foi depositado o montante de R\$ 213.000, e em janeiro de 2015 concluída a subscrição no montante de R\$ 87.000.
- b) A Companhia vendeu para o Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário, em 2 de março de 2015 as SPEs JFE 21 Empreendimentos imobiliários Ltda e JFE 22 Empreendimentos Imobiliários Ltda, que detinham 25% dos empreendimentos imobiliários denominados “Due Capri” e “Due Murano”, respectivamente, localizados no Setor Noroeste, em Brasília, pelo valor total R\$ 20.500, integralmente recebidos no ato. As

referidas SPEs tinham como principal ativo as unidades em estoque dos 2 empreendimentos e os recebíveis das unidades já comercializadas.

\*\*\*