

# João Fortes

# Engenharia S.A.

Demonstrações Financeiras referentes ao trimestre findo  
em 30 de setembro de 2014

**BALANÇOS PATRIMONIAIS - em milhares de reais**

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	47.280	53.519	106.946	94.103
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	2.195	-	2.195
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.3 (i)	1.264	8.754	1.264	8.754
Contas a receber	7	276.469	262.855	900.325	923.713
Contas a receber - alienação de investimento	8	-	1.707	-	1.707
Imóveis a comercializar	9	369.969	262.187	1.069.193	888.562
Impostos e contribuições a compensar		13.526	6.703	16.073	9.168
Outros ativos		35.144	31.204	144.242	117.925
		<u>743.652</u>	<u>629.124</u>	<u>2.238.043</u>	<u>2.046.127</u>
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	7	153.952	177.640	409.113	315.859
Instrumentos financeiros derivativos usados para hedge	5.3 (i)	-	-	-	-
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	47.145	24.079	47.145	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	25.563	37.054	254.229	212.543
Operações de mútuo - partes relacionadas	15.1	541.517	464.289	76.662	159.413
Depósitos judiciais	19	720	720	3.432	1.678
Dividendos a receber		4.298	3.818	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	105.115	98.744	105.115	98.744
Outros ativos		-	-	4.893	3.993
		<u>882.298</u>	<u>810.641</u>	<u>904.577</u>	<u>821.106</u>
Investimentos	10	1.140.450	1.293.499	23.443	27.424
Propriedades para investimento	10.4	-	-	-	464.480
Intangível	12	2.236	2.269	24.575	29.976
Imobilizado	11	4.124	6.473	8.879	11.138
		<u>1.146.810</u>	<u>1.302.241</u>	<u>56.897</u>	<u>533.018</u>
		<u>2.029.108</u>	<u>2.112.882</u>	<u>961.474</u>	<u>1.354.124</u>
Total do ativo		2.772.760	2.742.006	3.199.517	3.400.251

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**BALANÇOS PATRIMONIAIS - em milhares de reais**

Passivo e patrimônio líquido	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	660.192	774.201	959.812	984.482
Debêntures	14	46.991	45.483	46.991	45.483
Nota promissória - partes relacionadas	15.2	80.040	-	80.040	-
Fornecedores		8.547	8.828	36.392	73.585
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	112.406	60.866	166.622	139.694
Adiantamentos de clientes	17	40.769	45.958	117.286	120.611
Salários e encargos sociais		9.222	6.410	16.886	8.473
Tributos a pagar		9.478	11.916	25.233	29.968
Dividendos a pagar	22.4	534	12.615	939	13.499
Provisão para distribuição de participação no resultado		-	2.173	-	2.173
Provisão para garantia de obras	20	1.632	1.200	1.632	1.201
Programa de Recuperação Fiscal	18.3	210	179	796	766
Outros passivos		21.555	20.905	59.110	50.537
		991.576	990.734	1.511.739	1.470.472
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	261.254	164.768	336.586	346.500
Operações de mútuo - partes relacionadas	15.1	450.072	354.535	62.901	13.375
Debêntures	14	70.578	90.982	70.578	90.982
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	110.202	126.926	211.250	241.300
Obrigações por Incorporação de Imóveis	10.3	-	-	10.313	11.750
Tributos diferidos	18	13.586	15.745	36.285	37.116
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	64.727	58.099	99.976	91.904
Programa de Recuperação Fiscal	18.3	1.665	1.697	2.196	2.235
Provisão para contingências	19	4.169	1.309	13.186	5.862
Provisão para garantia de obras	20	9.603	9.104	10.742	9.115
Provisão para passivo a descoberto de controladas	10.1	34.321	28.067	-	-
Adiantamentos de clientes	17	-	4.813	27.783	48.876
Outros passivos		8.122	5.978	37.431	31.655
		1.028.299	862.023	919.227	930.670
Patrimônio líquido					
Capital social	22.1	840.888	840.888	840.888	840.888
Reservas de capital	22.2(i)	13.588	13.588	13.588	13.588
Ações em tesouraria	22.2(ii)	(12.058)	(12.058)	(12.058)	(12.058)
Reservas de lucros	22.3	-	46.831	-	46.831
Prejuízos acumulados	22.3	(89.533)	(89.533)	(89.533)	(89.533)
		752.885	889.249	752.885	889.249
Participação dos não controladores		-	-	15.666	109.860
Total do patrimônio líquido		752.885	889.249	768.551	999.109
Total do passivo e patrimônio líquido					
		2.772.760	2.742.006	3.199.517	3.400.251

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2014 a 30/09/2014	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2014 a 30/09/2014	01/01/2013 a 30/09/2013
<b>Receita líquida das vendas e da prestação de serviços</b>	24	204.434	202.891	566.405	634.371
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	24	(191.356)	(168.088)	(515.295)	(505.284)
<b>Lucro bruto</b>	24	<b>13.078</b>	<b>34.803</b>	<b>51.110</b>	<b>129.087</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Comerciais	27.1	(11.480)	(8.750)	(42.879)	(41.254)
Gerais e administrativas	27.2	(51.943)	(48.152)	(77.741)	(60.876)
Honorários da Administração	15.2	(2.900)	(2.450)	(2.766)	(2.802)
Participação de funcionários		(821)	-	(1.710)	-
		<u>(67.144)</u>	<u>(59.352)</u>	<u>(125.096)</u>	<u>(104.932)</u>
Outras despesas operacionais	26	(266.145)	(321)	(309.563)	(13.531)
Outras receitas operacionais	26	251.867	7.611	275.301	7.887
		<u>(14.278)</u>	<u>7.290</u>	<u>(34.262)</u>	<u>(5.644)</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias</b>		<b>(68.344)</b>	<b>(17.259)</b>	<b>(108.248)</b>	<b>18.511</b>
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	25	(41.953)	(23.331)	(52.849)	(26.915)
Receitas financeiras	25	52.329	31.160	39.694	31.730
	25	<u>10.376</u>	<u>7.829</u>	<u>(13.155)</u>	<u>4.815</u>
<b>Resultado de participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	10	(73.505)	21.995	(433)	(1.352)
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b><u>(131.473)</u></b>	<b><u>12.565</u></b>	<b><u>(121.836)</u></b>	<b><u>21.974</u></b>
Imposto de renda e contribuição social					
Do período	18.2	(4.636)	(2.293)	(19.931)	(15.248)
Diferidos	18.2	(255)	11.766	(1.485)	9.595
		<u>(4.891)</u>	<u>9.473</u>	<u>(21.416)</u>	<u>(5.653)</u>
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>		<b><u>(136.364)</u></b>	<b><u>22.038</u></b>	<b><u>(143.252)</u></b>	<b><u>16.321</u></b>
<b>Atribuível a</b>					
Acionista da Companhia		(136.364)	22.038	(136.364)	22.038
Participação dos não controladores		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(6.888)</u>	<u>(5.717)</u>
		<b><u>(136.364)</u></b>	<b><u>22.038</u></b>	<b><u>(143.252)</u></b>	<b><u>16.321</u></b>
Lucro (prejuízo) líquido por ação (básico e diluído) do capital social				<b><u>(0,7671)</u></b>	<b><u>0,1530</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO - em milhares de reais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2014 a 30/09/2014</b>	<b>01/01/2013 a 30/09/2013</b>	<b>01/01/2014 a 30/09/2014</b>	<b>01/01/2013 a 30/09/2013</b>
Lucro Líquido do período	(136.364)	22.038	(143.252)	16.321
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	<u>(136.364)</u>	<u>22.038</u>	<u>(143.252)</u>	<u>16.321</u>
Atribuído a sócios da empresa controladora	(136.364)	22.038	(136.364)	22.038
Atribuído a sócios não controladores	-	-	(6.888)	(5.717)
	<u>(136.364)</u>	<u>22.038</u>	<u>(143.252)</u>	<u>16.321</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

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

Controladora	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros	Atribuível aos acionistas da controladora				Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
						Reserva de expansão de negócios	Lucros acumulados	Prejuízos acumulados	Total		
<b>Em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>509.670</b>	<b>13.588</b>	<b>(12.058)</b>	<b>7.984</b>	<b>113.766</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>632.950</b>	<b>82.791</b>	<b>715.741</b>
Operações com não controladores											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.407	5.407
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.265	20.265
Transação de Capital com os sócios											
Aumento de capital	331.218	-	-	-	(113.766)	-	-	-	217.452	-	217.452
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	50.947	50.947	50.947	1.397	52.344
Destinação do lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	2.546	-	-	(2.546)	(2.546)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	(12.100)	(12.100)	(12.100)	-	(12.100)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	36.301	(36.301)	(36.301)	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>840.888</b>	<b>13.588</b>	<b>(12.058)</b>	<b>10.530</b>	<b>-</b>	<b>36.301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>889.249</b>	<b>109.860</b>	<b>999.109</b>
Operações com não controladores											
Participação de minoritários em controladas											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.315	5.315
Redução de participação acionária	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93.513)	(93.513)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	892	892
Lucro (prejuízo) líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	(136.364)	(136.364)	(6.888)	(143.252)
Compensação de prejuízos	-	-	-	(10.530)	-	(36.301)	-	46.831	-	-	-
<b>Em 30 de setembro de 2014</b>	<b>840.888</b>	<b>13.588</b>	<b>(12.058)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(89.533)</b>	<b>752.885</b>	<b>15.666</b>	<b>768.551</b>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - em milhares de R\$**

	Capital social	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de retenção de lucros	Atribuível aos acionistas da controladora		Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
						Lucros (prejuízos) acumulados	Total		
<b>Controladora</b>									
<b>Em 31 de dezembro de 2011</b>	<u>275.220</u>	<u>20.538</u>	<u>-</u>	<u>6.246</u>	<u>88.997</u>	<u>-</u>	<u>391.001</u>	<u>37.265</u>	<u>428.266</u>
Transação de Capital com os sócios							-	46.170	46.170
Aumento de capital	234.450	(6.950)					227.500		227.500
Lucro líquido do período						(23.909)	(23.909)	(3.950)	(27.859)
<b>Em 30 de setembro de 2012</b>	<u>509.670</u>	<u>13.588</u>	<u>-</u>	<u>6.246</u>	<u>88.997</u>	<u>(23.909)</u>	<u>594.592</u>	<u>79.485</u>	<u>674.077</u>
<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>	<u>632.950</u>	<u>82.791</u>	<u>715.741</u>
Operações com não controladores									
Participação de minoritários em controladas								8.982	8.982
Transação de Capital com os sócios									
Aumento de capital	331.218	-	-		(113.766)		217.452		217.452
Prejuízo do período						22.038	22.038	(5.717)	16.321
<b>Em 30 de setembro de 2013</b>	<u>840.888</u>	<u>13.588</u>	<u>(12.058)</u>	<u>7.984</u>	<u>-</u>	<u>22.038</u>	<u>872.440</u>	<u>86.056</u>	<u>958.496</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO - em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2014 a 30/09/2014	01/01/2013 a 30/09/2013	01/01/2014 a 30/09/2014	01/01/2013 a 30/09/2013
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>(131.473)</b>	<b>12.565</b>	<b>(121.836)</b>	<b>21.974</b>
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	4.188	-	(833)	-
Impostos e contribuições diferidos	(2.158)	1.157	(1.075)	3.470
Depreciação e amortização	1.021	815	5.896	972
Amortização de intangível	-	-	5.310	-
Provisão para contingências e reversão de provisões	2.371	490	7.035	(1.138)
Resultado da equivalência patrimonial	73.505	(21.995)	433	1.352
Juros provisionados	130.911	64.405	143.451	69.120
Provisão para distribuição de participação nos resultados	-	-	-	-
Ajuste a valor justo em propriedade para investimento	(2.682)	-	(2.682)	-
<b>Lucro líquido ajustado</b>	<b>75.683</b>	<b>57.437</b>	<b>35.699</b>	<b>95.750</b>
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	10.074	(29.645)	(80.433)	(139.140)
Imóveis a comercializar	(96.291)	(159.791)	(222.317)	(327.483)
Impostos e contribuições a compensar	(6.823)	-	(7.178)	-
Gastos com vendas a apropriar	(583)	(1.845)	1.974	(6.588)
Outros ativos	(3.837)	10.493	(71.137)	(26.682)
Fornecedores	(281)	579	(17.259)	13.700
Contas a pagar por aquisição de imóveis	34.816	35.676	(3.122)	17.220
Salários e encargos sociais	2.812	4.360	8.739	4.587
Tributos a pagar	745	(878)	875	(2.265)
Provisões	7.674	3.406	2.499	(195)
Adiantamentos de clientes	(10.002)	(9.358)	(14.739)	19.541
Distribuição de participação nos resultados	(2.173)	-	(2.173)	-
Outros passivos	2.762	5.010	5.806	(233)
	14.576	(84.556)	(362.766)	(351.788)
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(106.137)	(61.567)	(116.291)	(64.687)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.787)	(2.192)	(23.716)	(13.982)
<b>Caixa gerado (utilizado) nas atividades operacionais</b>	<b>(99.348)</b>	<b>(148.315)</b>	<b>(502.773)</b>	<b>(430.457)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	1.361	(4.705)	938	1.968
Aumento dos investimentos	(169.818)	(195.023)	(177)	(3.508)
Propriedades para investimento	-	-	-	(84.366)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	(13.381)	8.752	(12.881)	8.752
Valor recebido pela alienação de investimentos	248.222	41.072	270.739	41.072
Dividendos recebidos	1.650	160	3.725	1.315
Baixa de investimento	-	-	-	-
Empréstimos concedidos à partes relacionadas	(77.228)	(153.369)	124.813	(31.292)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(9.194)</b>	<b>(303.113)</b>	<b>387.157</b>	<b>(66.059)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(739.695)	(521.238)	(776.680)	(578.477)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	678.542	492.748	804.990	695.598
Debêntures	-	138.749	-	138.749
Integralização de capital	-	217.453	-	217.453
Dividendos pagos	(12.081)	(8.205)	(12.560)	(7.900)
Obtenção de empréstimos de controladas	95.537	112.760	49.526	14.932
Obtenção de empréstimos de outras partes relacionadas	80.000	-	80.000	-
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	(16.817)	8.982
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>102.303</b>	<b>432.267</b>	<b>128.459</b>	<b>489.337</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(6.239)</b>	<b>(19.161)</b>	<b>12.843</b>	<b>(7.179)</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>47.280</b>	<b>82.692</b>	<b>106.946</b>	<b>131.373</b>

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.

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

A emissão destas Informações Trimestrais foi aprovada pela diretoria em 13 de novembro de 2014.

## **2 Resumo das principais políticas contábeis**

### **2.1 Base de preparação**

As informações intermediárias da controladora para o período findo em 30 de setembro de 2014 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

As informações intermediárias consolidadas, para o mesmo período, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), considerando a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasileiras, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e CFC.



As informações intermediárias apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras não são consideradas em conformidade com o IFRS, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo, entretanto como o patrimônio líquido e o resultado das demonstrações individuais não são diferentes das demonstrações consolidadas, a Companhia está apresentando estas demonstrações lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

#### **(i) Demonstrações financeiras individuais**

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

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

#### **(ii) Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.

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**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações contábeis consolidadas.

## **(i) 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, sem, entretanto, serem consolidadas. 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 demais 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.

## **(ii) 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 deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

### **(iii) Critérios de 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 trimestrais 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 informações trimestrais 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.

### **2.3 Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

Essas demonstrações têm por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período. Conforme requerido pela legislação societária brasileira, essa demonstração é apresentada como parte de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. A primeira parte da DVA apresenta a riqueza criada pela Companhia e sua controlada direta, representada pelas receitas, pelos insumos adquiridos de terceiros, e pelo valor adicionado recebido de terceiros. 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.

## **3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações significativas no segundo trimestre de 2014 com relação ao descrito na Demonstração Financeira de 31 de dezembro de 2013.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação aos eventos futuros. 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.

### **3.1 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia**

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

## **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 de 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.

## **4.2 Risco de mercado**

### **(i) Risco de taxa de juros**

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

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis".

### **(ii) 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 (Nota 5.3).

### **(iii) Risco de fluxo de caixa**

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, incidem juros de 12% ao ano.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures estão mencionadas nas Notas 13 e 14. 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.

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).

#### 4.3 Risco de crédito

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

#### 4.4 Risco de liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área financeira da Companhia.

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da João Fortes e agregada pela área financeira da Companhia. Esta área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia e suas controladas, 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.

	30/09/2014				Consolidado 31/12/2013			
	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	435.270	72.120	39.905	547.295	368.358	189.186	67.824	625.368
Empréstimos	524.542	145.544	79.017	749.103	616.124	35.296	54.194	705.614
	959.812	217.664	118.922	1.296.398	984.482	224.482	122.018	1.330.982
Contas a pagar de terrenos	99.102	16.820	14.509	130.431	60.781	38.093	10.651	109.525
Nota Promissória	80.040	-	-	80.040	-	-	-	-
Debentures	46.991	39.112	31.466	117.569	45.483	45.483	45.499	136.465
	<u>1.185.945</u>	<u>273.596</u>	<u>164.897</u>	<u>1.624.438</u>	<u>1.090.746</u>	<u>308.058</u>	<u>178.168</u>	<u>1.576.972</u>

## 4.5 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 e notas promissórias.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias	1.119.055	1.075.434	1.494.007	1.467.447
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	(94.425)	(79.793)	(154.091)	(120.377)
Dívida líquida (b)	1.024.630	995.641	1.339.916	1.347.070
Total do patrimônio líquido (a)	752.885	889.249	768.551	999.109
Índice de alavancagem financeira (b)/(a)			1,74	1,35

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

## 4.6 Estimativa do valor justo

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

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

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços

cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Companhia. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 3. Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:
  - preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;
  - o valor justo de swaps de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.
- **Nível 3** - Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$ 47.145 em 30 de setembro 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 das aplicações financeiras 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 informações trimestrais.



### 5.3 Instrumentos financeiros derivativos – “Valor justo contra resultado”

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

#### (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 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, 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	
	30/09/2014	31/12/2013				30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	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 7.268	USD 0	02/10/2015	USD	3,00%	17.946	-	1.854	-	-	-
Passivo	R\$ 16.091	R\$ 0	02/10/2015	CDI+	2,18%	(16.682)	-	(483)	-	(107)	-
Líquido						1.264	-	1.371	-	(107)	(253)
Total do valor justo						1.264	8.754	1.371	7.895	(107)	606

### 5.4 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 levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos futuros programados.

Cenário provável (I)				
Instrumento/operação	Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
<b>Hedge</b>				
Swap - instrumento de <i>hedge-ponta ativa</i>	Valorização de 20%	3.589	4.486	5.384
Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(3.589)	(4.486)	(5.384)
	Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(8.803)	(11.003)	(13.204)
Swap - instrumento de <i>hedge-ponta passiva</i>		(179)	(224)	(269)
Empréstimos - TR		(3.760)	(4.700)	(5.640)
	Efeito total líquido	(12.742)	(15.927)	(19.113)
Contas a Receber	Queda de 1%	(17.720)	(22.150)	(26.580)
Contas a pagar- Terrenos		1.304	1.630	1.956
Empréstimos		190	238	285
		(16.226)	(20.282)	(24.339)

## 5.5 Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs	47.145	26.274	47.145	26.274
Não circulante	47.145	24.079	47.145	24.079
Ativo circulante	-	2.195	-	2.195

## 6 Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	14.152	21.166	56.942	41.947
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	33.128	32.353	50.004	39.768
Operações compromissadas	-	-	-	12.388
	47.280	53.519	106.946	94.103

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	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	1.071.563	917.953	2.743.411	2.634.978
(-) Receita a apropriar	(350.471)	(350.569)	(971.013)	(1.134.126)
(=) Receita apropriada	721.092	567.384	1.772.398	1.500.852
(+) Adiantamento de clientes	40.653	48.845	143.911	166.536
(-) Recebimentos acumulados	(395.763)	(265.382)	(1.028.058)	(873.522)
Contas a receber de unidades em construção	365.982	350.847	888.251	793.866
Empreendimentos concluídos	54.076	82.128	422.796	445.753
Total a receber de clientes	420.058	432.975	1.311.047	1.239.619
Ajuste a valor presente	(9.537)	(11.285)	(23.258)	(25.745)
Prestação de serviços a receber	19.900	18.805	21.649	25.698
Total de contas a receber	430.421	440.495	1.309.438	1.239.572
Circulante	(276.469)	(262.855)	(900.325)	(923.713)
Não circulante	153.952	177.640	409.113	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.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial, a Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

Em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Vencidos	25.332	28.724	115.172	111.486
A vencer:				
Até 30 dias	18.536	29.679	37.770	83.758
31 a 60 dias	6.260	25.156	75.345	130.168
61 a 90 dias	16.507	72.224	97.523	141.350
91 a 120 dias	37.949	21.499	175.845	63.871
121 a 360 dias	267.081	65.822	575.403	419.969
	371.665	243.104	1.077.058	950.602
Prestação de serviços	19.900	18.805	21.649	25.698
Adiantamento de clientes	40.653	44.032	116.128	117.660
Ajuste a valor presente	(6.046)	(5.260)	(11.978)	(11.429)
(-) Receita de vendas a apropriar	(149.703)	(37.826)	(302.532)	(158.818)
Ativo circulante	276.469	262.855	900.325	923.713

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
A vencer				
entre 1 e 2 anos	214.644	219.145	550.873	407.715
entre 2 e 3 anos	80.381	172.752	271.198	503.658
entre 3 e 4 anos	28.813	51.728	77.163	131.118
Após 4 anos	34.373	47.970	161.857	214.116
	358.211	491.595	1.061.091	1.256.607
Adiantamento de clientes	-	4.813	27.783	48.876
Ajuste a valor presente	(3.491)	(6.025)	(11.280)	(14.316)
(-) Receita de vendas a apropriar	(200.768)	(312.743)	(668.481)	(975.308)
Não circulante	153.952	177.640	409.113	315.859

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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2014, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é R\$ 132.485 (2013 – R\$ 50.949).

## **8 Contas a receber – alienação de investimento**

### **8.1 Alienação da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”)**

Em 04 de dezembro de 2009 a Companhia vendeu para a SISAN Empreendimentos Imobiliários Ltda., 4.813.844 ações, correspondendo a 50% do capital da SC Empreendimentos e Participações S.A. (“Loyodonta”) pelo valor de R\$ 5.300.

O saldo foi recebido em fevereiro de 2014.

### **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 em desenvolvimento 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 corrigido monetariamente pela variação mensal do INCC-FGV desde 01 de maio de 2010 até o efetivo pagamento. O saldo em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 3.988, (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	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	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	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Adiantamento para compra de terrenos	3.000	15.000	17.246	21.463
Terrenos	146.738	41.326	583.250	424.548
Imóveis concluídos	4.250	11.553	84.051	75.652
Imóveis em construção	221.587	220.999	524.031	510.580
Encargos financeiros (a)	19.957	10.363	114.844	68.862
	395.532	299.241	1.323.422	1.101.105
Parcela circulante	(369.969)	(262.187)	(1.069.193)	(888.562)
Parcela não circulante	25.563	37.054	254.229	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>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/09/2014</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	37.869	22.608	123.069	74.629
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(28.275)	(18.669)	(77.087)	(50.110)
Saldo nos estoques no fim do exercício	19.957	10.363	114.844	68.862

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos obtidos com esta destinação específica e financiamento imobiliário. Os encargos financeiros, durante a fase de construção, sobre o contas a pagar de terrenos são capitalizados nos estoques. Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 13.

## 10 Investimentos

As principais informações das participações societárias mantidas em comparação com o mesmo período do exercício anterior estão resumidas a seguir:

**Em Controladas:**

30/09/2014

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%	35.580	11.914	23.666	208	(313)
CNR Empreendimentos Ltda	99,99%	38.654	3.611	35.043	667	1.850
Costabella Empreendimentos Ltda	99,99%	11.482	29.056	(17.574)	938	(947)
MNR 3 Empreendimentos S/A	99,99%	45.875	2.496	43.379	1.052	1.121
MNR 7 Empreendimentos S/A	99,99%	6.882	433	6.449	2.990	1.317
JFE 1 Empreendimentos Ltda	70,00%	595	2	593	-	(1.634)
JFE 2 Empreendimentos Ltda	99,99%	249.063	178.067	70.996	2.460	(29.756)
JFE 3 Empreendimentos Ltda	99,99%	151	-	151	-	2
JFE 4 Empreendimentos Ltda	99,99%	2.691	562	2.129	12	1
JFE 5 Empreendimentos Ltda	99,99%	62.697	38.094	24.603	3.981	(7.237)
JFE 6 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.200	7.557	15.643	(5.716)	(7.635)
JFE 7 Empreendimentos Ltda	99,99%	41.048	25.922	15.126	(7.141)	(13.950)
JFE 8 Empreendimentos Ltda	99,99%	17.717	12.674	5.043	(209)	(2.430)
JFE 9 Empreendimentos Ltda	99,99%	42.065	9.456	32.609	29.522	5.919
JFE 10 Empreendimentos Ltda	99,99%	69.145	36.810	32.335	3.838	(3.073)
JFE 11 Empreendimentos Ltda	99,99%	74.059	39.242	34.817	8.649	868
JFE 12 Empreendimentos Ltda	80,00%	24.180	18.040	6.140	1.015	(1.726)
JFE 13 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.581	11.620	2.961	54	53
JFE 18 Empreendimentos Ltda	70,00%	103.568	55.055	48.513	15.533	(1.233)
JFE 19 Empreendimentos Ltda	99,99%	4	-	4	-	(1)
JFE PEI Empreendimentos Ltda	60,00%	3.021	8	3.013	-	(38)
JFE 21 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.100	5.690	9.410	2.571	386
JFE 22 Empreendimentos Ltda	99,99%	14.117	3.453	10.664	1.943	294
JFE 23 Empreendimentos Ltda	99,99%	29.146	25.083	4.063	-	(14)
JFE 24 Empreendimentos Ltda	99,99%	26.354	2.135	24.219	-	(294)
JFE 25 Empreendimentos Ltda	99,99%	10.653	2.098	8.555	-	(22)
JFE 26 Empreendimentos Ltda	99,99%	8.046	3.975	4.071	-	(3)
JFE 27 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.324	323	11.001	-	(44)
JFE 28 Empreendimentos Ltda	99,99%	50.565	10.220	40.345	-	(201)
JFE 29 Empreendimentos Ltda	99,99%	13.435	6.631	6.804	-	(2)
JFE 30 Empreendimentos Ltda	99,99%	32.098	13.323	18.775	(3.033)	(3.745)
JFE 31 Empreendimentos Ltda	99,99%	28.158	481	27.677	186	840
JFE 32 Empreendimentos Ltda	99,99%	45.167	30.060	15.107	19.870	2.267
JFE 34 Empreendimentos Ltda	80,00%	43.617	22.777	20.840	13.525	2.425
JFE 35 Empreendimentos Ltda	99,99%	113.482	76.698	36.784	39.090	11.893
JFE 36 Empreendimentos Ltda	75,00%	58.785	32.572	26.213	32.920	12.016
JFE 37 Empreendimentos Ltda	70,00%	19.865	7	19.858	-	(71)
JFE 38 Empreendimentos Ltda	70,00%	1	-	1	-	(846)
JFE 39 Empreendimentos Ltda	70,00%	1	-	1	-	(924)
JFE 41 Empreendimentos Ltda	99,99%	50	1	49	-	(678)
JFE 42 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.679	7.493	16.186	7.169	2.925
JFE 43 Empreendimentos Ltda	99,99%	4.181	2.510	1.671	1.687	210
JFE 45 Empreendimentos Ltda	99,99%	37.214	30.449	6.765	7.212	(348)
JFE 48 Empreendimentos Ltda	99,99%	6	-	6	-	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	82,50%	26.590	16.638	9.952	15.336	3.061
JFE 50 Empreendimentos Ltda	99,99%	21.721	11.276	10.445	972	(275)
JFE 52 Empreendimentos Ltda	99,99%	603	25	578	-	(2)
JFE 53 Empreendimentos Ltda	99,99%	23.279	6.896	16.383	8.285	1.617
JFE 54 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.195	4.459	10.736	6.164	1.936
JFE 55 Empreendimentos Ltda	99,99%	15.203	4.396	10.807	4.147	1.130
JFE 60 Empreendimentos Ltda	99,99%	29.671	24.179	5.492	5.854	978
JFE 61 Empreendimentos Ltda	60,00%	5.623	2.264	3.359	-	(742)
JFE 62 Empreendimentos Ltda	99,99%	24.797	159	24.638	-	(64)
JFE 65 Empreendimentos Ltda	99,99%	579	124	455	-	(2)
JFE 66 Empreendimentos Ltda	99,99%	21	3	18	-	(1)
JFE 67 Empreendimentos Ltda	99,99%	45.947	24.132	21.815	5.333	1.505
JFE 68 Empreendimentos Ltda	99,99%	56.126	3.418	52.708	17.110	4.806
JFE 69 Empreendimentos Ltda	99,99%	23	-	23	-	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	99,99%	-	-	-	-	(1)
JFE 71 Empreendimentos Ltda	99,99%	1.732	782	950	-	(21)
JFE 72 Empreendimentos Ltda	99,99%	315	83	232	-	(9)
JFE 73 Empreendimentos Ltda	99,99%	11.852	1.630	10.222	5.321	(275)
JFE 74 Empreendimentos Ltda	99,99%	8.888	383	8.505	-	(75)
JFE 75 Empreendimentos Ltda	99,99%	32	11	21	-	(13)
JFE 76 Empreendimentos Ltda	99,99%	280	15	265	-	(18)
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	70,00%	25.979	10.206	15.773	-	(644)
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	596	-	596	-	17
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.524	4.685	4.839	-	(2)
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9.525	4.685	4.840	-	(1)
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	20	-	20	-	(2)
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	12	-	12	-	(1)
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	99,99%	9	-	9	-	(1)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	52.132	3.245	48.887	(2.866)	(686)
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	155.467	197.335	(41.868)	17.389	(14.416)
House Vendas Ltda	99,99%	2.500	528	1.972	1.805	(356)
João Fortes Niteroi S/A	99,99%	332.038	230.201	101.837	89.973	(3.759)



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	99,99%	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 Niteroi S/A	99,99%	293.014	204.122	88.892	91.631	(8.554)

## Em Joint Ventures:

30/09/2014

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%	34.898	9.288	25.610	23.715	1.386
<b>Investimentos em Joint Ventures indiretos</b>						
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20,00%	20.875	12.500	8.375	124	92
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	1.329	(139)	1.468	82	56
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	5.246	2.374	2.872	2.896	1.091
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	6.734	1.114	5.620	2.374	(543)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	156	582	(426)	1.501	(406)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	41.403	4.131	37.272	8.050	(3.352)

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	Saldo em 31 de dezembro de 2013	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldo em 30 de setembro de 2014	Provisão para passivo a descoberto
Alfa Port Empreendimentos Ltda	21.263	-	2.716	-	-	-	(313)	23.666	-
CNR Empreendimentos Ltda	33.192	-	1	-	-	-	1.850	35.043	-
Costabella Empreendimentos Ltda	-	(17.086)	459	-	-	-	(947)	-	(17.574)
MNR 3 Empreendimentos S/A	42.257	-	1	-	-	-	1.121	43.379	-
MNR 7 Empreendimentos S/A	5.132	-	-	-	-	-	1.317	6.449	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	1.484	-	75	-	-	-	(1.144)	415	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	100.752	-	-	-	-	-	(29.756)	70.996	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	149	-	-	-	-	-	2	151	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	2.128	-	-	-	-	-	1	2.129	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	28.655	-	3.185	-	-	-	(7.237)	24.603	-
JFE 6 Empreendimentos Ltda	23.277	-	-	-	-	-	(7.634)	15.643	-
JFE 7 Empreendimentos Ltda	29.060	-	16	-	-	-	(13.950)	15.126	-
JFE 8 Empreendimentos Ltda	7.473	-	-	-	-	-	(2.430)	5.043	-
JFE 9 Empreendimentos Ltda	26.690	-	-	-	-	-	5.919	32.609	-
JFE 10 Empreendimentos Ltda	35.408	-	-	-	-	-	(3.073)	32.335	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	33.949	-	-	-	-	-	868	34.817	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	7.170	-	-	-	-	-	(1.380)	5.790	-
JFE 13 Empreendimentos Ltda	2.908	-	-	-	-	-	53	2.961	-
JFE 16 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	27.843	-	6.980	-	-	-	(864)	33.959	-
JFE 19 Empreendimentos Ltda	3	-	-	-	-	-	1	4	-
JFE PEI Empreendimentos Ltda	1.729	-	102	-	-	-	(23)	1.808	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	9.024	-	-	-	-	-	386	9.410	-
JFE 22 Empreendimentos Ltda	9.148	-	1.222	-	-	-	294	10.664	-
JFE 23 Empreendimentos Ltda	3.537	-	534	-	-	-	(14)	4.057	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	24.383	-	130	-	-	-	(294)	24.219	-
JFE 25 Empreendimentos Ltda	6.623	-	1.954	-	-	-	(22)	8.555	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	4.072	-	2	-	-	-	(3)	4.071	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	7.823	-	3.222	-	-	-	(44)	11.001	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	33.948	-	6.598	-	-	-	(201)	40.345	-
JFE 29 Empreendimentos Ltda	6.805	-	1	-	-	-	(2)	6.804	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	19.644	-	2.876	-	-	-	(3.745)	18.775	-
JFE 31 Empreendimentos Ltda	26.836	-	1	-	-	-	840	27.677	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	12.254	-	586	-	-	-	2.267	15.107	-
JFE 33 Empreendimentos Ltda	7.238	-	3.467	-	(11.155)	-	450	-	-
JFE 34 Empreendimentos Ltda	14.730	-	1	-	-	-	1.940	16.671	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	24.892	-	-	-	-	-	11.892	36.784	-
JFE 36 Empreendimentos Ltda	10.647	-	-	-	-	-	9.012	19.659	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	13.819	-	132	-	-	-	(50)	13.901	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	562	-	30	-	-	-	(592)	-	-
JFE 39 Empreendimentos Ltda	570	-	78	-	-	-	(647)	1	-
JFE 41 Empreendimentos Ltda	416	-	311	-	-	-	(678)	49	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	13.116	-	145	-	-	-	2.925	16.186	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	177	-	1.284	-	-	-	210	1.671	-
JFE 44 Empreendimentos Ltda	721	-	83	-	(804)	-	-	-	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	6.988	-	125	-	-	-	(348)	6.765	-
JFE 47 Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-
JFE 48 Empreendimentos Ltda	6	-	-	-	-	-	-	6	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	5.026	-	659	-	-	-	2.525	8.210	-
JFE 50 Empreendimentos Ltda	10.720	-	-	-	-	-	(275)	10.445	-
JFE 52 Empreendimentos Ltda	351	-	229	-	-	-	(2)	578	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	13.282	-	1.484	-	-	-	1.617	16.383	-
JFE 54 Empreendimentos Ltda	8.800	-	-	-	-	-	1.936	10.736	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	9.677	-	-	-	-	-	1.130	10.807	-
JFE 60 Empreendimentos Ltda	4.514	-	-	-	-	-	978	5.492	-
JFE 61 Empreendimentos Ltda	227	-	2.238	-	-	-	(445)	2.020	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	24.494	-	208	-	-	-	(64)	24.638	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	271	-	186	-	-	-	(2)	455	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	13	-	6	-	-	-	(1)	18	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	20.310	-	-	-	-	-	1.505	21.815	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	47.901	-	1	-	-	-	4.806	52.708	-
JFE 69 Empreendimentos Ltda	23	-	-	-	-	-	-	23	-
JFE 70 Empreendimentos Ltda	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	652	-	319	-	-	-	(21)	950	-
JFE 72 Empreendimentos Ltda	226	-	15	-	-	-	(9)	232	-
JFE 73 Empreendimentos Ltda	-	-	10.497	-	-	-	(275)	10.222	-
JFE 74 Empreendimentos Ltda	832	-	7.748	-	-	-	(75)	8.505	-
JFE 75 Empreendimentos Ltda	-	-	34	-	-	-	(13)	21	-
JFE 75 Empreendimentos Ltda	-	-	283	-	-	-	(18)	265	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Ltda	11.492	-	-	-	-	-	(451)	11.041	-
JFE 2 BSB Empreendimentos Ltda	1	-	-	-	-	-	(1)	-	-
JFE 3 BSB Empreendimentos Ltda	579	-	-	-	-	-	17	596	-
JFE 4 BSB Empreendimentos Ltda	4.839	-	2	-	-	-	(2)	4.839	-
JFE 5 BSB Empreendimentos Ltda	4.839	-	2	-	-	-	(1)	4.840	-
JFE 6 BSB Empreendimentos Ltda	-	-	22	-	-	-	(2)	20	-
JFE 7 BSB Empreendimentos Ltda	8	-	5	-	-	-	(1)	12	-
JFE 8 BSB Empreendimentos Ltda	3	-	7	-	-	-	(1)	9	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	49.573	-	-	-	-	-	(686)	48.887	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(10.981)	-	-	-	-	(5.766)	-	(16.747)
House Vendas Ltda	2.328	-	-	-	-	-	(356)	1.972	-
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 Niterói S/A	88.892	-	16.704	-	-	-	(3.759)	101.837	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	58.499	-	-	70.122	-	-	(33.734)	94.887	-
	1.284.816	(28.067)	118.880	72.804	(276.066)	-	(73.921)	1.132.767	(34.321)
MNR 6 Empreendimentos S/A	8.683	-	234	-	-	(1.650)	416	7.683	-
Total do investimento da controladora	1.293.499	(28.067)	119.114	72.804	(276.066)	(1.650)	(73.505)	1.140.450	(34.321)

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 Niteroi S/A	97.445	-	1	-	-	-	(8.554)	88.892	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	37.746	-	-	52.194	-	-	(31.441)	58.499	-
	981.821	(23.319)	215.338	52.194	(2.458)	(160)	33.333	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	52.194	(2.458)	(160)	34.944	1.293.499	(28.067)

## 10.2 Composição das Joint Ventures

Investimentos	Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2013	Aumento/ Redução de capital	Aquisições	Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 30 de setembro de 2014
Icarai Village	Icarai Village Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.804	(117)	-	-	(30)	18	1.675
Lake Garden	Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	874	(104)	-	-	(65)	29	734
Papagaio	Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	890	840	-	-	(840)	546	1.436
Andorinha	Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.409	(379)	-	-	(950)	(270)	2.810
Arara	Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	608	(427)	-	-	(190)	(204)	(213)
Jaguariuna	Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.156	-	-	-	-	(838)	9.318
	JFE Participações S.A	-	-	16.704	(16.574)	-	(130)	-
		18.741	(187)	16.704	(16.574)	(2.075)	(849)	15.760
<b>Coligada</b>								
MNR 6	MNR 6 Empreendimentos S/A	8.683	234	-	-	(1.650)	416	7.683
		27.424	47	16.704	(16.574)	(3.725)	(433)	23.443

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 Lt	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, 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 2011. 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 30 de setembro de 2014 apresenta “Obrigação por incorporação de imóvel” referente a aquisição de dois terrenos que totalizam R\$ 10.313 (R\$11.750 – 2013).

## **(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 pela João Fortes Niterói S/A.

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\$ 4.439,80; **Não Circulante** – Investimento - R\$17.612.557,05; **Total do Ativo: R\$ 17.616.996,85.**
- II. PASSIVO – **Circulante** – Fornecedores – R\$ 1.252,00; Outras obrigações – R\$ 911.362,35; **Total do Circulante – R\$ 912.614,35; Patrimônio Líquido – Capital Social – R\$25.684.355,00; Prejuízo do exercício – (R\$8.979.972,50); **Total do Patrimônio Líquido – R\$ 16.704.382,50; Total do Passivo: R\$ 17.616.996,85.****

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 Propriedades 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.

	Terreno	Edificações	Obras em Andamento	Valor justo	Total
<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 (nota 8.3)</b>	<b>(40.013)</b>	<b>(393.725)</b>	<b>-</b>	<b>(33.430)</b>	<b>(467.168)</b>
<b>Saldos em 30 de setembro 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:

	<b>Park Europeu</b>	<b>Park Lagos</b>
	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 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 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>30/09/2014</b>			<b>31/12/2013</b>
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Imobilizado					
Computadores e Periféricos	20%	1.543	(917)	626	635
Instalações	3%	2.397	(269)	2.128	2.041
Máquinas e Equipamentos	10%	300	(149)	151	176
Móveis e Utensílios	10%	1.376	(601)	775	869
Stand e apartamento decorado		5.010	(4.566)	444	2.752
		<u>10.626</u>	<u>(6.502)</u>	<u>4.124</u>	<u>6.473</u>

		<b>Consolidado</b>			
		<b>30/09/2014</b>			<b>31/12/2013</b>
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Imobilizado					
Computadores e Periféricos	20%	2.143	(1.209)	934	1.099
Instalações	3%	4.211	(522)	3.689	3.484
Máquinas e Equipamentos	10%	390	(209)	181	236
Móveis e Utensílios	10%	1.768	(746)	1.022	1.140
Veículos	10%	89	(76)	13	23
Stand e apartamento decorado		14.504	(11.464)	3.040	5.156
		<u>23.105</u>	<u>(14.226)</u>	<u>8.879</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 Niterói) em 26 de janeiro de 2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (R\$ 63.259) de aquisições em etapas da SPE 5 de Julho (R\$ 3.046) e da SPE Contemporanium (R\$ 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	(382)	(5.310)	(658)	(5.968)
Aquisições	349	-	567	567
<b>Em 30 de setembro de 2014</b>	<b>2.236</b>	<b>22.237</b>	<b>2.338</b>	<b>24.575</b>

### 13 Empréstimos e financiamentos

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	585.549	611.161	605.886	622.163
Cessão de recebíveis	99.770	50.949	132.485	50.949
Crédito imobiliário	225.395	244.357	547.295	625.368
	910.714	906.467	1.285.666	1.298.480
Em moeda estrangeira	17.946	35.906	17.946	35.906
<b>(a)</b>	<b>928.660</b>	<b>942.373</b>	<b>1.303.612</b>	<b>1.334.386</b>
Custo da transação a apropriar	(7.214)	(3.404)	(7.214)	(3.404)
	921.446	938.969	1.296.398	1.330.982
Passivo circulante	(660.192)	(774.201)	(959.812)	(984.482)
Não circulante	261.254	164.768	336.586	346.500

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Passivo Circulante por Ativo</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	370.087	528.533	378.032	531.833
Cessão de recebíveis	99.770	50.949	132.485	50.949
Crédito imobiliário	176.310	161.377	435.270	368.358
	646.167	740.859	945.787	951.140
Custo da transação a apropriar	(2.425)	(2.564)	(2.425)	(2.564)
	643.742	738.295	943.362	948.576
Em moeda estrangeira	16.450	35.906	16.450	35.906
	660.192	774.201	959.812	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>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Estoque	55.053	173.734
Contas a receber	1.408.940	1.076.665
Aplicação financeira	23.864	27.617
	<u>1.487.857</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>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
entre 1 e 2 anos	164.621	133.685	217.664	224.482
entre 2 e 3 anos	53.502	30.533	75.791	83.050
entre 3 e 4 anos	33.915	550	33.915	38.968
de 4 em diante	9.216	-	9.216	-
	<u>261.254</u>	<u>164.768</u>	<u>336.586</u>	<u>346.500</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

<b>Controladora</b>			
<b><u>Financiamentos Imobiliários</u></b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
116,32% CDI	entre dez/2014 e set/2015	153.274	100.367
TR + 9,91% a.a.	entre jun/2014 e jan/2017	72.120	143.990
		<u>225.394</u>	<u>244.357</u>
<b><u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u></b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
133,97% CDI	entre mar/2014 a mai/2016	241.045	186.724
CDI + 3,13% a.a.	entre abr/2014 a jan/2018	424.658	406.388
IGP-M + 7,89% a.a.	entre mai/2014 a nov/2016	19.617	60.129
12,2% a.a.	jun/14	-	8.869
		<u>685.320</u>	<u>662.110</u>
<b><u>Empréstimos em moeda estrangeira</u></b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ptax + 2,95% a.a.	jan/14	-	17.954
Ptax + 2,95% a.a.	jul/14	-	17.953
Ptax + 2,95% a.a.	out/15	17.946	-
		<u>17.946</u>	<u>35.907</u>
		225.394	244.357
		<u>685.320</u>	<u>662.110</u>
		<u>928.660</u>	<u>942.373</u>
<b>Consolidado</b>			
<b><u>Financiamentos imobiliários</u></b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>30/12/2013</b>
CDI+2,75%	entre set/2014 e fev/2016	17.242	
116,32% CDI	entre dez/2014 e set/2015	153.396	100.367
TR + 10,00% a.a.	entre jan/2014 e abr/2027	376.657	525.003
		<u>547.295</u>	<u>625.370</u>
<b><u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u></b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2014</b>	<b>31/12/2012</b>
134,65% CDI	entre abr/2014 a mai/2016	273.771	186.723
CDI + 3,13% a.a.	entre jan/2014 a jan/2018	435.855	406.388
IGP-M + 8,63% a.a.	entre mai/2014 e mai/2017	28.745	71.131
12,2% a.a.	jun/14	-	8.868
		<u>738.371</u>	<u>673.110</u>
<b><u>Empréstimos em moeda estrangeira</u></b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>30/09/2014</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	17.946	-
		<u>17.946</u>	<u>35.906</u>
		547.295	625.370
		<u>738.371</u>	<u>673.110</u>
		<u>1.303.612</u>	<u>1.334.386</u>

## 14 Debêntures

Controladora e consolidado		
<u>Debêntures</u>		
	<u>30/09/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Segunda emissão	118.298	137.457
Custo da transação a apropriar (-)	(729)	(992)
	<u>117.569</u>	<u>136.465</u>
Passivo circulante	<u>(46.991)</u>	<u>(45.483)</u>
Passivo não circulante	<u>70.578</u>	<u>90.982</u>

Consolidado		
<u>Garantia das debêntures</u>		
	<u>30/09/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Contas a receber	240.819 (a)	181.608
Aplicação financeira	<u>22.282</u>	<u>21.606</u>
	<u>263.101</u>	<u>203.214</u>

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

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 serão amortizadas em 6 (seis) parcelas iguais, semestrais e consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 29 de abril de 2014 e a última em 29 de outubro de 2016.

As debêntures serão amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

	Amortização	Custos da transação	Total
2014	39.433	(87)	39.346
2015	39.433	(321)	39.112
2016	39.432	(321)	39.111
	<u>118.298</u>	<u>(729)</u>	<u>117.569</u>

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.

## **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)	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	Despesa financeira	Receita financeira
<b>Sociedades controladas</b>						
Alfa Port Empreendimentos Ltda	-	-	2.028	2.116	191	-
CNR Empreendimentos Ltda	-	-	14.576	12.530	987	-
Costabella Empreendimentos Ltda	28.329	28.026	-	-	-	930
Igaruana Participações Ltda	-	-	20.669	20.142	1.479	-
MNR 3 Empreendimentos S/A	-	-	34.944	32.577	2.359	-
MNR 7 Empreendimentos Ltda	-	-	3.779	435	150	-
JFE 1 Empreendimentos Ltda	-	-	588	-	9	-
JFE 2 Empreendimentos Ltda	-	-	64.478	93.438	6.063	-
JFE 3 Empreendimentos Ltda	-	-	149	148	4	-
JFE 4 Empreendimentos Ltda	-	-	2.398	2.138	152	-
JFE 5 Empreendimentos Ltda	-	12.297	30.608	-	1.117	276
JFE 6 Empreendimentos Ltda	-	-	5.563	1.478	173	-45
JFE 7 Empreendimentos Ltda	8.741	3.315	-	-	-	114
JFE 8 Empreendimentos Ltda	3.426	-	-	2.082	36	3
JFE 9 Empreendimentos Ltda	6.920	10.152	-	-	-	351
JFE 10 Empreendimentos Ltda	-	-	15.721	17.139	1.297	-
JFE 11 Empreendimentos Ltda	-	-	23.000	19.215	1.434	-
JFE 12 Empreendimentos Ltda	9.236	3.138	-	-	-	176
JFE 13 Empreendimentos Ltda	-	-	43	13	-	-
JFE 16 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 18 Empreendimentos Ltda	38.204	18.558	-	-	149	868
JFE 20 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 21 Empreendimentos Ltda	4.257	1.539	-	-	-	91
JFE 22 Empreendimentos Ltda	2.051	482	-	-	-	30
JFE 23 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 24 Empreendimentos Ltda	2.120	716	-	-	-	39
JFE 25 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 26 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	-	-
JFE 27 Empreendimentos Ltda	601	-	-	-	-	-
JFE 28 Empreendimentos Ltda	6.879	-	-	-	19	30
JFE 29 Empreendimentos Ltda	-	-	29	-	1	-
JFE 30 Empreendimentos Ltda	4.893	-	-	350	14	17
JFE 31 Empreendimentos Ltda	-	-	22.061	20.778	1.531	-
JFE 32 Empreendimentos Ltda	-	4.410	14.120	-	39	206
JFE 34 Empreendimentos Ltda	-	-	2.950	4.020	373	-
JFE 35 Empreendimentos Ltda	60.124	19.061	-	-	-	1.039
JFE 36 Empreendimentos Ltda	-	-	11.086	13.264	1.188	-
JFE 37 Empreendimentos Ltda	-	-	-	32	-	-
JFE 38 Empreendimentos Ltda	-	-	-	45	-	-
JFE 42 Empreendimentos Ltda	-	-	10.668	9.593	836	-
JFE 43 Empreendimentos Ltda	1.143	-	-	-	-	4
JFE 44 Empreendimentos Ltda	-	-	-	7	-	-
JFE 45 Empreendimentos Ltda	8.217	-	-	72	-	49
JFE 46 Empreendimentos Ltda	-	-	-	-	652	-
JFE 49 Empreendimentos Ltda	8.908	76	-	-	-	126
JFE 50 Empreendimentos Ltda	-	-	11.217	2.386	531	-
JFE 51 Empreendimentos Ltda	-	9	-	-	-	-
JFE 53 Empreendimentos Ltda	102	1.353	-	-	23	10
JFE 54 Empreendimentos Ltda	137	-	-	2.336	158	-
JFE 55 Empreendimentos Ltda	2.877	-	-	137	2	33
JFE 60 Empreendimentos Ltda	-	-	14.161	2.735	423	-
JFE 62 Empreendimentos Ltda	32	-	-	-	-	-
JFE 65 Empreendimentos Ltda	66	-	-	-	-	-
JFE 66 Empreendimentos Ltda	-	-	2	-	-	-
JFE 67 Empreendimentos Ltda	-	-	14.797	10.547	1.019	-
JFE 68 Empreendimentos Ltda	-	-	9.299	3.307	529	-
JFE 71 Empreendimentos Ltda	712	-	-	-	-	5
JFE 72 Empreendimentos Ltda	80	-	-	-	-	-
JFE 73 Empreendimentos Ltda	-	-	1.459	-	-	3
JFE 74 Empreendimentos Ltda	-	-	64	-	7	-
JFE BSB 3 Empreendimentos Ltda	-	-	595	575	42	-
JFE BSB 6 Empreendimentos Ltda	-	-	10	-	-	-
JFE BSB 7 Empreendimentos Ltda	-	-	18	-	-	-
JFE BSB 8 Empreendimentos Ltda	-	-	7	2	-	-
Spe Ceilandia BSB Empreend. Imobiliários S/A	9.339	-	-	-	-	70
João Fortes Niteroi S/A	70.827	57.500	-	-	-	2.231
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 Ltda	-	-	38.990	35.789	2.696	-
Macaé Realty Empreendimentos Ltda	189.628	156.236	-	-	-	10.552
House Vendas Ltda	-	-	1.658	1.684	156	-
Shopping Park Lagos S/A	-	10.563	-	-	-	-
Shopping Park Europeu S/A	-	270	-	-	-	-
IPP 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	55	53	-	-	-	1
IPP 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	81	-	-	442	-	3
IPP 8 Empreendimentos Imobiliários Ltda	210	200	-	-	-	7
IPP 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	141	135	-	-	-	5
Contemporanim Empreendimentos Ltda	1.551	1.317	375	375	-	48
Pelicano	-	-	-	-	-	-
SPE Cinco de Julho Imcorp. Ltda	-	-	8.974	23.146	598	695
IPP Residencial Kandinsky Ltda	-	-	29	29	-	-
IPP Ile Sanint Louis Empreendimentos Ltda	-	-	6.058	6.058	-	-
(a)	469.887	329.406	387.171	341.160	26.436	17.967

	Ativo		Passivo		Transações (2014)	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013	Despesa financeira	Receita financeira
<b>Demais partes relacionadas não consolidadas</b>						
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	50.752	42.823	-	-	-	-
Antonio José Carneiro	-	-	50.025	-	-	-
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	-	-	-	-	-	8
Shopinvest Empreendimentos S/A	900	-	-	-	-	-
Shopping Park Lagos S/A	8.688	-	-	-	-	1.533
Shopping Park Europeu S/A	156	-	-	-	-	7
Spe Americas Empreend. Imobiliários S/A	-	-	-	-	63	-
LB 10 Empreendimentos Ltda	-	-	12.876	13.375	5.842	-
LB 12 Empreendimentos Ltda	11.056	4.903	-	-	-	212
NS Empreendimentos imobiliários S/A	-	-	-	-	6	-
(b)	71.630	134.883	62.901	13.375	5.911	1.760
Total da controladora (a+b)	541.517	464.289	450.072	354.535	32.347	19.727
(b)	71.630	134.883	62.901	13.375	-	-
Ghisland Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.514	-	-	-	-
Klacon Engenharia Ltda	2.232	2.288	-	-	-	-
Tembok Planejamento Desenvolv Imob Ltda	2.232	2.288	-	-	-	-
Performance	513	1.000	-	-	-	-
Outros	55	6.440	-	-	-	-
Total consolidado	76.662	159.413	62.901	13.375	-	-

O contas a receber de partes relacionadas no consolidado estão garantidas pela participação dessas pessoas físicas e jurídicas em empreendimentos da Companhia. Esses saldos incluem encargos financeiros atualizados pelo CDI, sem previsão de liquidação.

## 15.2 Nota promissória

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 24 de setembro de 2014 deliberou sobre a segunda emissão, pela Companhia, de 16 (dezesesseis) notas promissórias comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), emitida em 29 de setembro de 2014, perfazendo o montante total de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A taxa de remuneração foi fixada em taxa CDI divulgada diariamente pela CETIP, acrescida de 3,30% ao ano (base 252) com vencimento em 30/07/2015. A totalidade das 16 (dezesesseis) notas foram adquiridas pela Gaster Participações S/A.



### 15.3 Remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Honorários do Conselho	360	384	360	384
Honorários da Administração	2.540	2.066	2.406	2.418
	<u>2.900</u>	<u>2.450</u>	<u>2.766</u>	<u>2.802</u>

### 15.4 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\$ 283 e em 30 de setembro de 2013, R\$ 128. Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

## 16 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em unidades	140.905	187.707	247.441	287.079
Em moeda corrente	81.703	85	130.431	93.915
	<u>222.608</u>	<u>187.792</u>	<u>377.872</u>	<u>380.994</u>
Passivo circulante	112.406	60.866	166.622	139.694
Passivo não circulante	110.202	126.926	211.250	241.300
	<u>222.608</u>	<u>187.792</u>	<u>377.872</u>	<u>380.994</u>

  

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
<b>Em moeda (R\$)</b>				
até 1 ano	51.694	85	99.102	53.884
Em unidades	60.712	60.781	67.520	85.810
Passivo circulante	<u>112.406</u>	<u>60.866</u>	<u>166.622</u>	<u>139.694</u>
<b>Em moeda (R\$)</b>				
entre 1 e 2 anos	16.694	-	16.820	29.380
entre 2 e 3 anos	13.315	-	14.170	10.651
após 3 anos	-	-	339	-
	<u>30.009</u>	<u>-</u>	<u>31.329</u>	<u>40.031</u>
Em unidades	80.193	126.926	179.921	201.269
Passivo não circulante	<u>110.202</u>	<u>126.926</u>	<u>211.250</u>	<u>241.300</u>

## 17 Adiantamentos 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.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cientes de Incorporação imobiliária	40.568	45.958	112.714	119.053
Permuta por terrenos	22.628	22.628	199.913	199.913
Permuta por terrenos apropriada	(22.427)	(17.815)	(167.558)	(149.479)
Permuta por terrenos a apropriar	201	4.813	32.355	50.434
	40.769	50.771	145.069	169.487
Passivo circulante	(40.769)	(45.958)	(117.286)	(120.611)
Passivo não circulante	-	4.813	27.783	48.876

## 18 Tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas a receber sobre unidades vendidas. O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Receitas reconhecidas pela evolução da obra e não realizadas financeiramente	370.069	377.658	1.176.233	1.097.772
Pis	2.422	2.808	6.463	6.616
Cofins	11.164	12.937	29.822	30.500
	13.586	15.745	36.285	37.116

## 18.1 Impostos diferidos

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
<b>Prejuízos fiscais</b>	71.124	65.926	71.124	65.926
<b>Bases negativas</b>	26.060	24.189	26.060	24.189
<b>Diferenças temporárias:</b>				
Contingências	1.312	445	1.312	445
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	2.638	2.638	2.638	2.638
Provisão p/garantia de obras	3.820	3.503	3.820	3.503
Excedente de variação cambial sobre swap não liquidados	161	2.043	161	2.043
<b>Ativo</b>	<b>105.115</b>	<b>98.744</b>	<b>105.115</b>	<b>98.744</b>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	21.225	32.363	44.982	57.465
Mais valia de projetos na aquisição de controladas	-	-	11.492	8.703
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	-	61	-	61
Despesas diferidas	43.266	25.377	43.266	25.377
Ajuste a valor presente de obrigações	236	298	236	298
<b>Passivo</b>	<b>64.727</b>	<b>58.099</b>	<b>99.976</b>	<b>91.904</b>
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b>40.388</b>	<b>40.645</b>	<b>5.139</b>	<b>6.840</b>

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

Prejuízos fiscais e base negativa da contribuição sobre o lucro líquido:

	Controladora		Consolidado	
	00/01/1900	31/12/2013	00/01/1900	31/12/2013
Prejuizos fiscais	348.705	263.701	355.259	317.124
Base negativa de cssl	347.169	268.762	353.521	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 das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013. Segue expectativa da realização do imposto de renda e da contribuição social:

2014	5.904
2015	4.224
2016	4.875
2017	13.118
2018	13.360
2019	8.668
2020 em diante	54.966
	<u>105.115</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(131.366)	12.565	(121.729)	21.974
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	(44.664)	4.272	(41.387)	7.472
<b>Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva</b>				
(-) Resultado de participações societárias	24.991	(7.477)	145	461
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	32.703	17.719	36.537	17.520
(-) Recuperação de ativo fiscal	(7.069)	(19.142)	(7.070)	(19.142)
(-) 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	(1.070)	(4.845)	33.191	(658)
<b>Imposto de renda e contribuição social no período</b>	<u>4.891</u>	<u>(9.473)</u>	<u>21.416</u>	<u>5.653</u>
Parcela corrente	(4.636)	(2.293)	(19.931)	(15.248)
Parcela diferida	(255)	11.766	(1.485)	9.595
	<u>(4.891)</u>	<u>9.473</u>	<u>(21.416)</u>	<u>(5.653)</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 30 de setembro de 2014 do consolidado é de R\$ 2.992 (31 de dezembro de 2013- R\$ 3.001), sendo, R\$ 796 (31 de dezembro de 2013- R\$ 766) no Passivo Circulante, e R\$ 2.196 (31 de dezembro de 2013- R\$ 2.235) no Passivo Não Circulante.

## 19. Provisão para contingências

A provisão para contingências pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cíveis	3.031	660	11.926	5.164
Trabalhistas	1.138	649	1.260	698
	<u>4.169</u>	<u>1.309</u>	<u>13.186</u>	<u>5.862</u>
Depósitos judiciais	<u>720</u>	<u>720</u>	<u>3.432</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.

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 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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cíveis	22.272	11.435	110.521	66.679
Trabalhistas	3.552	4.032	4.103	5.855
Tributárias	4.313	4.313	4.947	4.947
	<u>30.137</u>	<u>19.780</u>	<u>119.571</u>	<u>77.481</u>

## 20. Provisão para garantia de obra

A provisão por garantia de obras é alocada 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>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Garantia de obras	11.235	10.304	12.374	10.316
Não circulante	9.603	9.104	10.742	9.115
Passivo circulante	1.632	1.200	1.632	1.201

Como parte de acordo de saída da sociedade, 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.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Riscos</b>		
Engenharia	1.252.869	1.252.869
Responsabilidade civil	68.600	68.600
Incêndio e empresarial	25.184	25.184
	<b>1.346.653</b>	<b>1.346.653</b>

## 22. Patrimônio Líquido

### 22.1 Capital social

Na Assembleia Geral Extraordinária de 30 de abril de 2013, foi aprovado o aumento do capital social em até R\$ 8.257 (valor correspondente ao dividendo mínimo obrigatório), passando o

mesmo de R\$ 509.670 para até R\$ 517.927, mediante a emissão de até 1.469.217 novas ações. As ações subscritas pelos acionistas e integralizadas com a utilização do crédito do dividendo mínimo obrigatório totalizaram 970.363 novas ações e representou um aumento do capital social no montante de R\$ 5.453. O aumento de capital foi homologado em 13 de junho de 2013.

Em 13 de agosto de 2013, através da reunião do Conselho de Administração, foi homologado o aumento de capital deliberado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2013 mediante a capitalização de Reserva de Retenção de Lucros no valor de R\$ 113.766, sem emissão de novas ações, além da emissão de 40.000.000 de novas ações, ao preço de emissão de R\$ 5,30 cada, o que representou um aumento do capital social no montante de R\$ 212.000.

O capital social da Companhia, subscrito e integralizado, é de R\$ 840.888 em 31 de dezembro de 2013 e em 30 de setembro de 2014, 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 Niterói S/A) 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 da 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 30 de junho de 2014 compensou integralmente o prejuízo apurado no período.

### 22.4 Dividendos propostos a pagar

O saldo dos dividendos propostos são assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
dividendos propostos	19	12.100	19	12.100
períodos anteriores	515	515	920	1.399
	<u>534</u>	<u>12.615</u>	<u>939</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 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.



## 24 Resultado operacional bruto

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
<b>Demonstração da Receita Líquida</b>				
Incorporação de imóveis	188.278	188.236	545.946	624.487
Contrato de construção				
Obras por empreitada	1	-	1	-
Obras por administração	21.649	23.216	29.076	26.169
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	1.920	2.803
Receita de aluguel	94	1	6.492	3.179
Outras receitas	33	71	349	510
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>210.055</b>	<b>211.524</b>	<b>583.784</b>	<b>657.148</b>
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(5.621)	(8.633)	(17.379)	(22.777)
<b>Receita Líquida</b>	<b>204.434</b>	<b>202.891</b>	<b>566.405</b>	<b>634.371</b>
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(136.910)	(118.123)	(395.912)	(432.591)
Custo financeiro das unidades vendidas	(28.275)	(21.675)	(77.087)	(40.137)
Custo de Manutenção	(4.443)	(4.474)	(10.066)	(5.413)
	(169.628)	(144.272)	(483.065)	(478.141)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	4	(39)	(352)	(403)
Obras por administração	(21.732)	(23.777)	(31.878)	(26.740)
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>	<b>(191.356)</b>	<b>(168.088)</b>	<b>(515.295)</b>	<b>(505.284)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>13.078</b>	<b>34.803</b>	<b>51.110</b>	<b>129.087</b>

## 25 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Resultado financeiro				
Despesas				
Empréstimos e financiamentos	(104.016)	(61.567)	(116.616)	(64.687)
Resultado operação SWAP	4.178	3.092	4.178	3.092
Variações monetárias passivas	(40.536)	(17.641)	(26.453)	(10.907)
Outras	(6.789)	(6.413)	(19.168)	(13.611)
	(147.163)	(82.529)	(158.059)	(86.113)
(-) Despesas alocadas ao empreendimentos	105.210	59.198	105.210	59.198
	(41.953)	(23.331)	(52.849)	(26.915)
Receitas				
Variação monetarias ativas	39.812	24.402	19.568	19.080
Receitas de aplic. financeiras	10.431	4.115	13.046	5.584
Outras	2.086	2.643	7.080	7.066
	52.329	31.160	39.694	31.730
	10.376	7.829	(13.155)	4.815

## 26 Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Custo na venda de investimentos (Nota 8.3)	(250.394)	(3)	(267.890)	(364)
Provisão p/perda na garantia de recebíveis	(7.977)	-	(7.977)	-
Perda na rescisão de terrenos	-	-	(3.894)	-
Provisões Cíveis	(2.848)	-	(16.196)	(1.010)
Despesas operacionais diversos	(4.926)	(318)	(13.606)	(12.157)
	<u>(266.145)</u>	<u>(321)</u>	<u>(309.563)</u>	<u>(13.531)</u>
Receita na venda de investimentos (Nota 8.3)	246.206	-	268.723	-
Valor justo de propriedade para investimento	2.682	-	2.682	-
Outras receitas	2.979	7.611	3.896	7.887
	<u>251.867</u>	<u>7.611</u>	<u>275.301</u>	<u>7.887</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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Corretagem	(3.909)	(3.333)	(16.885)	(13.243)
Publicidade	(2.978)	(2.754)	(10.298)	(14.661)
Stands de Venda e Apto decorado	(2.829)	(123)	(4.896)	(1.486)
Outras despesas de comercialização	(1.764)	(2.540)	(10.800)	(11.864)
	<u>(11.480)</u>	<u>(8.750)</u>	<u>(42.879)</u>	<u>(41.254)</u>

### 27.2 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Pessoal	(28.069)	(24.188)	(36.239)	(28.716)
Gastos gerais	(22.853)	(23.149)	(35.606)	(31.188)
Depreciação	(1.021)	(815)	(5.896)	(972)
	<u>(51.943)</u>	<u>(48.152)</u>	<u>(77.741)</u>	<u>(60.876)</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 o trimestre findos em 30 setembro de 2014.

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>30/09/2014</b>	<b>30/09/2013</b>
<b>Lucro líquido do período</b>	(136.364)	22.038
Quantidade ponderada de ações	177.770.363	143.999.366
Resultado por ação diluído	<u>(0,7671)</u>	<u>0,1530</u>

## 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	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Receitas a apropriar				
Receita de unidades vendidas	1.071.563	917.953	2.743.411	2.634.978
(-) Receita apropriada	(721.092)	(567.384)	(1.772.398)	(1.500.852)
(=) Receita a apropriar	350.471	350.569	971.013	1.134.126
Custos orçados de unidades em construção	1.103.210	1.045.070	2.796.270	2.816.711
(-) Custo incorrido de unidades dos imóveis a comercializar	(221.587)	(220.999)	(523.546)	(510.580)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(188.763)	(258.235)	(512.015)	(654.871)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	692.860	565.836	1.760.709	1.651.260
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(470.308)	(354.494)	(1.153.950)	(959.222)
Custo a incorrer das unidades vendidas	222.552	211.342	606.759	692.038
Lucros reconhecidos de unidades vendidas				
Receita apropriada	721.092	567.384	1.772.398	1.500.852
(-) impostos s/venda	(26.320)	(20.710)	(64.693)	(54.781)
(-) Receita líquida apropriada	694.772	546.674	1.707.705	1.446.071
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(470.308)	(354.494)	(1.153.950)	(959.222)
(=) Resultado antes dos encargos financeiros	224.464	192.180	553.755	486.849
Margem bruta (1) - %	32,31%	35,15%	32,43%	33,67%
(-) Encargos financeiros apropriados	(28.275)	(18.669)	(77.087)	(50.110)
(=) Lucro bruto	196.189	173.511	476.668	436.739
Margem bruta (2) - %	28,24%	31,74%	27,91%	30,20%
Lucros a apropriar de unidades vendidas				
Receita a apropriar	350.471	350.569	971.013	1.134.126
(-) Impostos s/venda	(12.792)	(12.796)	(35.442)	(41.396)
Receita líquida	337.679	337.773	935.571	1.092.730
(-) Custo a apropriar de unidades vendidas	(222.552)	(211.342)	(606.759)	(692.038)
(=) Lucro bruto	115.127	126.431	328.812	400.692
Margem bruta (3) - %	34,09%	37,43%	35,15%	36,67%
Despesas comerciais a apropriar	(10.075)	(9.492)	(31.025)	(37.418)
(=) Lucro operacional	105.052	116.939	297.787	363.274

\*

\*

\*