

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**Balanco Patrimonial**

Para os exercicios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.692	2.547	7.739	20.063
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	685	6.868
Contas a receber	7	14.382	17.896	104.097	137.453
Imóveis a comercializar	8	25.457	15.953	792.994	789.457
Partes relacionadas	16	1.240	1.240	1.240	1.240
Impostos e contribuições a compensar	-	939	1.882	3.111	4.303
Outros ativos	9	25.978	11.881	55.969	49.024
		69.688	51.399	965.835	1.008.408
Não circulante					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	100	495
Contas a receber	7	2.137	2.940	12.455	18.898
Contas a receber por alienação de investimento	-	2.636	2.636	2.636	2.636
Imóveis a comercializar	8	3.501	20.379	106.072	125.540
Partes relacionadas	16	285.356	275.195	991	991
Depositos judiciais	24	-	-	6.901	2.163
Investimentos	10	613.389	671.531	824	2.481
Propriedade para investimento	11	-	-	16.086	16.545
Imobilizado	12	651	914	1.842	2.346
Direito de uso de propriedade	-	505	1.010	505	1.010
Intangível	13	408	497	19.041	17.796
		908.583	975.102	167.453	190.901
Total do ativos		978.271	1.026.501	1.133.288	1.199.309

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**Balanço Patrimoniais**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	129.726	136.294	492.462	500.712
Debêntures	15	320.841	315.117	70.841	65.117
Fornecedores	-	17.483	17.178	66.418	65.605
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17.1	45.614	49.178	74.286	76.845
Adiantamentos de clientes	18	-	-	21.419	22.137
Salários e encargos sociais	-	830	531	2.599	2.281
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	49	4.324	19.304
Demais tributos e contribuições a pagar	20	13.640	12.156	43.757	57.316
Programa de recuperação fiscal	21	2.003	1.798	15.112	4.741
Provisão para rescisões a pagar	22	7.815	7.811	226.488	221.362
Provisão para garantia de obras	23	-	-	438	1.359
Partes relacionadas	16	101.074	101.074	108.291	106.221
Obrigações pela aquisição de direitos de uso	-	615	554	615	554
Outros passivos	26	4.884	5.594	24.291	28.120
		644.525	647.334	1.151.341	1.171.674
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	437	550	13.306	16.440
Debêntures	15	29.943	16.701	29.943	16.701
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17.1	-	-	19.308	19.308
Adiantamentos de clientes	18	-	-	-	2.782
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19.1	42.880	46.875	55.808	60.583
Demais contribuições sociais diferidas	-	799	1.171	3.186	4.062
Programa de Recuperação Fiscal	21	8.561	4.815	75.993	39.882
Provisão para garantia de obras	23	-	-	1.315	1.640
Provisão para contingências	24	22.350	20.480	109.802	117.139
Indenizações a pagar	25	46.618	34.560	444.513	391.798
Provisão para passivo a descoberto de controladas	10	423.274	405.090	3.299	3.580
Partes relacionadas	16	441.029	407.166	-	-
Obrigações pela aquisição de direitos de uso	-	-	615	-	615
Outros passivos	26	-	-	3.463	5.394
		1.015.891	938.023	759.936	679.924
Passivo a Descoberto					
Capital social	28.1	2.103.387	2.103.387	2.103.387	2.103.387
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados	-	(2.784.521)	(2.661.232)	(2.784.521)	(2.661.232)
		(682.145)	(558.856)	(682.145)	(558.856)
Participação dos Acionistas não controladores	-	-	-	(95.844)	(93.433)
Total do passivo a descoberto		(682.145)	(558.856)	(777.989)	(652.289)
Total do passivo e do passivo a descoberto		978.271	1.026.501	1.133.288	1.199.309

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**Demonstração dos Resultados**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
		01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
		a	a	a	a
Demonstrações dos resultados	Notas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas e custos de atividade imobiliária					
Receita líquida das vendas e das prestações de serviços	30	3.663	(784)	6.597	4.245
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	30	(1.755)	(2.969)	(15.316)	(65.022)
Lucro (Prejuízo) bruto	30	1.908	(3.753)	(8.719)	(60.777)
Receitas (despesas/ perdas) operacionais					
Despesas comerciais	31.1	(2.915)	(1.280)	(6.454)	(12.116)
Despesas gerais e administrativas	31.2	(32.867)	(20.859)	(44.214)	(34.983)
Outras despesas operacionais	32	(15.517)	(13.553)	(51.386)	(90.898)
Outras receitas operacionais	32	17.051	6.639	17.104	6.648
Perdas de Equivalência patrimonial	10	(77.607)	(157.833)	(1.366)	(8.590)
		(111.855)	(186.886)	(86.316)	(139.939)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(109.947)	(190.639)	(95.035)	(200.716)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	33	(21.213)	(4.784)	(41.798)	(10.325)
Receitas financeiras	33	3.638	3.741	9.680	19.346
	33	(17.575)	(1.043)	(32.118)	9.021
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(127.522)	(191.682)	(127.153)	(191.695)
Imposto de renda e contribuição social					
Do exercício corrente	19.2	-	(39)	(4.204)	(2.959)
Diferidos	19.2	4.233	2.803	5.221	1.415
		4.233	2.764	1.017	(1.544)
Prejuízo líquido do exercício		(123.289)	(188.918)	(126.136)	(193.239)
Atribuível a					
Acionista Controlador da Companhia		(123.289)	(188.918)	(123.289)	(188.918)
Participação dos Acionistas não controladores		-	-	(2.847)	(4.321)
		(123.289)	(188.918)	(126.136)	(193.239)
Prejuízo líquido por ação (básico e diluído) do capital social - Em R\$	34	(1,1719)	(1,7957)		

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração dos Resultados Abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2022 a 31/12/2022	01/01/2021 a 31/12/2021
Demonstração dos resultados abrangentes				
Prejuízo líquido do exercício	<u>(123.289)</u>	<u>(188.918)</u>	<u>(126.136)</u>	<u>(193.239)</u>
Resultado abrangente total	<u>(123.289)</u>	<u>(188.918)</u>	<u>(126.136)</u>	<u>(193.239)</u>
Atribuível a				
Acionista Controlador da Companhia	(123.289)	(188.918)	(123.289)	(188.918)
Participação dos Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.847)</u>	<u>(4.321)</u>
	<u>(123.289)</u>	<u>(188.918)</u>	<u>(126.136)</u>	<u>(193.239)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Demonstração das Mutações do (Passivo a Descoberto)
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais – R\$)

Demonstração das mutações do (Passivo a Descoberto)	Atribuível aos acionistas da controladora				Participação dos acionistas não controladores	Total do Patrimônio líquido/ (Passivo a Descoberto)
	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do passivo a Descoberto da controladora		
Saldos em 31 de dezembro de 2020	2.103.387	(1.011)	(2.450.881)	(348.505)	(108.160)	(456.665)
Operações com acionistas não controladores	-	-	(21.433)	(21.433)	19.048	(2.385)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(188.918)	(188.918)	(4.321)	(193.239)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	2.103.387	(1.011)	(2.661.232)	(558.856)	(93.433)	(652.289)
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	-	436	436
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(123.289)	(123.289)	(2.847)	(126.136)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.103.387	(1.011)	(2.784.521)	(682.145)	(95.844)	(777.989)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**Demonstração dos Fluxos de Caixa**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Demonstração dos fluxos de caixa				
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(127.522)	(191.682)	(127.153)	(191.695)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação e amortização	998	1206	1701	1865
Reversão de provisão para contingências	(11.369)	(8.076)	(65.683)	(93.600)
Perda na equivalência patrimonial	77.607	157.833	1366	8.590
Juros provisionados	9.465	1367	19.736	12.977
Reversão de Pis e cofins diferidos	(372)	(16)	(876)	(744)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	238	-	446	(1953)
Prejuízo ajustado	(50.955)	(39.368)	(170.463)	(264.560)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	4.317	5.313	39.799	18.167
Imóveis a comercializar	18.573	16.146	15.931	58.586
Impostos e contribuições a compensar	943	1306	1192	4.999
Gastos com vendas a própria	-	(3.078)	176	(2.102)
Outros ativos	(14.097)	8.697	(7.121)	5.952
Fornecedores	305	(379)	813	(326)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(3.564)	(5.022)	(2.559)	(1.694)
Salários e encargos sociais	299	(1509)	318	(3.296)
Tributos a pagar	5.386	4.153	13.762	17.554
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.500)	3.239
Indenizações a pagar	24.686	15.090	109.588	180.281
Outros passivos	(649)	338	484	(57)
Total de Variações nos ativos e passivos operacionais	36.199	41.055	168.883	281.306
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(8.370)	(599)	(8.475)	(880)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(23)	(35)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(23.126)	1.088	(10.078)	15.831
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
(Aumento) / Redução dos investimentos	(19.533)	(7.102)	10	(7.578)
(Aumento) / Redução de bens do ativo imobilizado e do intangível	(141)	165	(1478)	4.016
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	-	395	304
Dividendos recebidos	66	124	-	-
Mútuos recebidos de controladas	23.636	45.590	-	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimento	4.028	38.777	(1.073)	(3.258)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(8.642)	(3.501)	(14.833)	(6.955)
Debêntures emitidas	20.263	17.732	20.263	17.732
Dos acionistas/partes relacionadas				
(Concessão) de empréstimos para outras partes relacionadas	6.622	(33.680)	(7.039)	(10.638)
Outros movimentos na participação de não controladores	-	(21.433)	436	(2.385)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	18.243	(40.882)	(1.173)	(2.246)
Aumento/ (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(855)	(1.017)	(12.324)	10.327
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.547	3.564	20.063	9.736
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.692	2.547	7.739	20.063

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**Demonstração dos Valores Adicionados**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Demonstração do valores adicionados				
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e prestação de serviços	3.600	(82)	6.781	5.883
Outras receitas operacionais	17.051	6.639	17.104	6.648
	20.651	6.557	23.885	12.531
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços presta	(1.755)	(2.912)	(14.981)	(64.771)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(30.246)	(15.446)	(36.745)	(32.454)
Outras despesas operacionais	(13.647)	(12.389)	(61.369)	(99.921)
(Despesas) com provisões e reversão de provisões	(1.870)	(1.164)	9.983	9.023
	(47.518)	(31.911)	(103.112)	(188.123)
Valor Adicionado Bruto (negativo)	(26.867)	(25.354)	(79.227)	(175.592)
Retenções:				
Depreciação e amortização	(998)	(1.206)	(1.701)	(1.865)
Valor adicionado (Negativo) líquido produzido pela Companhia	(27.865)	(26.560)	(80.928)	(177.457)
Valor adicionado utilizado em transferência				
Perda de equivalência patrimonial	(77.607)	(157.833)	(1.366)	(8.590)
Receita financeiras	3.638	3.741	9.680	19.346
	(73.969)	(154.092)	8.314	10.756
Valor adicionado (negativo) total a distribuir	(101.834)	(180.652)	(72.614)	(166.701)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	4.165	5.171	10.931	11.478
Honorários da administração	372	374	1.625	1.551
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(4.248)	(2.063)	(791)	3.112
Municipais	(47)	-	(41)	72
Remuneração capital de terceiros				
Juros	21.213	4.784	41.798	10.325
Aluguéis	-	-	-	-
Prejuízo Líquido do período	(123.289)	(188.918)	(126.136)	(193.239)
Valor adicionado distribuído	(101.834)	(180.652)	(72.614)	(166.701)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

A deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica e o baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$123.289 mil na controladora e R\$126.136 mil no consolidado no exercício findo em 31/12/2022 (R\$188.918 mil na controladora e R\$193.239 mil no consolidado 31/12/2021).

Como consequência dos fatores acima mencionados, a Companhia apresenta um capital circulante líquido negativo no montante de R\$574.837 mil na controladora e R\$185.506 no consolidado para o exercício findo em 31/12/2022 (R\$595.935 mil na controladora e R\$163.266 mil no consolidado em 31/12/2021) e um patrimônio líquido negativo (Passivo a descoberto) no montante de R\$682.145 mil na controladora e R\$777.989 no consolidado para o exercício findo em 31/12/2022 (R\$558.856 mil na controladora e R\$652.289 mil no consolidado em 31/12/2021). Portanto, com o objetivo de readequar a estrutura de capital, equilibrando os passivos com os ativos disponíveis, tanto no curto quanto no longo prazo, no dia 27/04/2020, a Companhia entrou com um pedido de Recuperação judicial (RJ) que foi deferido no dia 11/05/2020. Os passivos incluídos na Recuperação Judicial (RJ) serão reestruturados, com novos prazos e condições de pagamento, de acordo com o plano de recuperação judicial, que será votado em assembleia geral de credores.

O Plano de Recuperação Judicial do Grupo João Fortes Engenharia S/A Consolidado foi votado e aprovado em assembleia geral de credores realizada em 06/05/2022 e homologado em juízo no dia 21/10/2022.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1.1. Recuperação Judicial (RJ)

1.1.1. Contexto geral

Em 27/04/2020, a Companhia ajuizou, em conjunto com parte de suas sociedades controladas, pedido de recuperação judicial (RJ) perante a Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Lei nº 11.101/05, em caráter de urgência, conforme aprovado pelo seu Conselho de Administração e encaminhado para referendo da Assembleia de Acionistas.

No total, 63 controladas e coligadas entraram com o pedido de RJ. Com isso, não estão incluídas na abrangência do pedido da RJ 18 controladas e coligadas.

O objetivo do pedido de RJ, de acordo com o próprio artigo 47 da Lei nº 11.101/05, é “viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da Companhia, sua função social e o estímulo à atividade econômica”. Para tal objetivo, a RJ prevê, entre outras disposições, a renegociação de suas obrigações em aberto.

O referido pedido da RJ foi deferido em 11/05/2020 e o edital para dar conhecimento aos credores do deferimento do citado pedido de RJ, assim como sobre as dívidas listadas se deu em 30/06/2020. O prazo para apresentação de petições administrativas de credores para habilitações ou divergências de créditos sujeitos à RJ se encerrou em 15/07/2020.

Os planos de RJ foram protocolados em 27/07/2020, dentro do prazo de 60 dias da publicação da decisão de deferimento. Foram protocolados 9 planos de recuperação judicial, sendo 8 referentes a dívidas protegidas em empreendimentos com patrimônio afetado e 1 correspondente ao plano consolidado para as demais recuperandas e suas dívidas.

Em 15/09/2020 foram publicados outros planos de RJ, dando início ao prazo de objeções ao plano de RJ, e a 2ª relação de credores, elaborada pelo administrador judicial de acordo com sua análise a respeito das 991 habilitações e divergências apresentadas por eles até o dia 15/07/2020. Essa 2ª relação de credores contempla R\$1.500.137 de créditos sujeitos à recuperação judicial (RJ), sendo R\$1.472.199 com bancos (com e sem garantia real) e demais credores quirografários e/ou micro e pequenas empresas e R\$27.938 no âmbito trabalhista da classe 1 da RJ.

Com a mencionada publicação dos planos de RJ, se deu início ao prazo de 10 dias, até 25/09/2020, para impugnações judiciais de crédito e ao prazo de objeções ao citado plano de RJ, que se encerrou em 10/10/2020.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Sendo assim, as impugnações de crédito e objeção ao plano de RJ foram sendo analisadas à medida que a Companhia foi negociando com seus credores para a Assembleia Geral de Credores para votação de cada plano de recuperação judicial protocolado. A companhia conseguiu aprovação de 8 dos 9 planos protocolados até a data de 06/05/2022, em que foi aprovação o plano da João Fortes Engenharia S.A e suas controladas e coligadas sem patrimônio de afetação. O referido plano foi homologado em 21/10/2022 e os demais dependem de decisão do Recurso especial a respeito da inclusão de SPEs com empreendimentos com patrimônio de afetação na recuperação judicial. Atualmente o tema está pendente de decisão do STJ e as SPEs encontram na recuperação judicial em caráter provisório, sem homologação dos planos de recuperação judicial que foram aprovados pelos credores.

Com a homologação do plano de recuperação judicial de 56 empresas do Grupo João Fortes, a companhia começou o processo de cumprimento das obrigações previstas e aprovadas pelos credores. O cumprimento do plano envolve o pagamento de credores via entrega de ações da João Fortes, emitidas através de processo de aumento de capital, e com caixa da companhia em prazo de até 8 anos contados da homologação do plano.

Para processo de aumento de capital da companhia, o plano de recuperação judicial prevê condições precedentes que devem ser verificadas em 20 dias úteis após homologação do plano. Para isso a companhia segue processo societário necessário para emissão.

O pagamento de outras obrigações previstas no plano começa em novembro com pagamento de créditos estritamente salariais vencidos nos 6 meses anteriores ao pedido de RJ, limitados à 5 salários mínimos.

O plano ainda previa prazos para escolha dos credores sobre recebimento do crédito, habilitação de credores colaboradores, entre outros, que se encerrou no dia 19/01/2023.

1.1.2. Valores envolvidos levantados na 2ª relação de credores pelo administrador judicial

Em 31/12/2022, os passivos devidos pela Companhia estão reconhecidos e mensurados contabilmente, conforme consta na 2ª relação de credores anteriormente mencionada, que totaliza R\$1.500.137 de créditos sujeitos à sua recuperação judicial (RJ), sendo R\$1.472.199 com bancos (com e sem garantia real) e demais credores quirografários e/ou micro e pequenas empresas e R\$27.938 no âmbito trabalhista da classe 1 da RJ.

Desse modo, especificamente a dívida bancária (inclui empréstimos/financiamentos e debêntures) da RJ está reconhecida e mensurada com base nessa solicitação ocorrida em 27/04/2020, levantada pelo administrador judicial que totaliza nessa data R\$549.323.

No momento, o administrador judicial e o Juiz estão julgando novas habilitações e impugnações de crédito judiciais, que devem compor o Quadro Geral de Credores ao longo do cumprimento do plano de recuperação judicial.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

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

2.1. Declaração de conformidade

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

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com 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 do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias. Essas práticas contábeis vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis dos ativos imobilizados e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora”, foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

(ii) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

2.3. Consolidação

(i) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a. Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle, as quais são consolidadas de forma integral à participação societária nessas sociedades. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

A Controladora usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios, são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Controladora reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial, anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre Companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Controladora.

b. Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações de participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando a Companhia deixar de ter o controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Consolidação

Na consolidação foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Transações entre Companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela controladora.

Para as sociedades controladas sob controle conjunto (“joint ventures”), as informações não são consolidadas, sendo os respectivos investimentos mensurados pelo método de equivalência patrimonial.

Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de registro do resultado de equivalência patrimonial na controladora, como também para fins de consolidação. As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da João Fortes Engenharia S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), conforme detalhado na Nota Explicativa nº 10.

(ii) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.4. Apresentação de informação por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria-Executiva responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras de cada uma das empresas da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua (“a moeda funcional”). As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Consolidado.

2.6. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, com vencimentos não superiores a 90 dias e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos", no passivo circulante.

2.7. Ativo financeiro ao valor justo por meio de resultado

(i) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de hedge. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

(ii) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no "Resultado financeiro" no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou a melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificações são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(iv) Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias. Uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de impairment a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, num período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por impairment reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.8. Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo orçado total, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual se deduz as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência. As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor justo e deduzidos da provisão de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável, deduzidos das garantias reais.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil - INCC para a fase de construção do imóvel, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas, respectivamente. Sobre este saldo (pós-chaves), de forma geral, incide juros de 12% ao ano, sendo a receita financeira apurada registrada no resultado como "Receita de incorporação".

O valor justo das contas a receber de unidades concluídas é calculado e contabilizado com base na taxa efetiva de juros das vendas a prazo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 de 4% ao ano (2020 - 4% ao ano).

Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a cifra imputada em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de construção compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção), de acordo com o O-CPC-01.

Os encargos financeiros incorridos durante o período de construção, direta e indiretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário e as demais operações de financiamento, respectivamente, são apropriados aos custos incorridos desses empreendimentos e refletidos no resultado do exercício, por ocasião das suas vendas a que foram apropriados.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos incorridos de execução desses imóveis e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado de suas vendas, uma perda pela redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi identificado que o valor contábil excedeu o valor esperado das vendas. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão para perdas é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida o adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.10. Ativos intangíveis

(i) Projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos futuros, adquiridos em uma combinação de negócios, são reconhecidos pelo valor justo na data da aquisição. Os projetos de empreendimentos têm vida útil definida e subsequentemente, são contabilizadas pelo seu valor de custo menos a amortização acumulada. A amortização é calculada usando o método linear durante o período esperado de construção de empreendimento.

(ii) Ágio

O ágio (goodwill) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível". Se a adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (impairment). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

O ágio é alocado a Unidades Geradoras de Caixa (UGCs) para fins de teste de impairment. A alocação é feita para as Unidades Geradoras de Caixa ou para os grupos de Unidades Geradoras de Caixa que devem se beneficiar da combinação de negócios da qual o ágio se originou, e são identificadas de acordo com o segmento operacional.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Software

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada em 5 (cinco) anos. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

2.11. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota Explicativa nº 12, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A Companhia optou por não avaliar o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído considerando que: (i) o método de custo, deduzido de provisão para perdas, é o melhor método para avaliar os ativos imobilizados da Companhia; (ii) o ativo imobilizado da Companhia é segregado em classes bem definidas e relacionadas à sua única atividade operacional que é a Incorporação de Imóveis. A vida útil dos bens do ativo imobilizado é revisada pela administração anualmente.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada e o correspondente encargo de depreciação alocado na rubrica "Despesas com vendas". Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por "fases" e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Considerando que historicamente a Companhia não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado àquele empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado (Nota Explicativa nº 2.13).

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.12. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para a verificação de impairment. Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do impairment, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.13. Impairment de ativos financeiros

O CPC 48 / IFRS 9 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38/IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de impairment aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações). De acordo com o CPC 48/IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 / IAS 39.

Os ativos financeiros ao custo amortizado consistem em todos os ativos financeiros exceto derivativos e TVMs por meio do resultado.

De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, a provisão para perdas é mensurada em uma das seguintes bases:

(i) Perdas de crédito esperadas para 12 meses: estas são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço; e

(ii) Perdas de crédito esperadas para a vida inteira: estas são perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

A Companhia optou por mensurar a provisão para perdas com contas a receber e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia considera informações razoáveis e suportáveis que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações forward-looking.

A Companhia presume que o risco de crédito em um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 60 dias de atraso.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

- (i) é pouco provável que o credor pague integralmente suas obrigações de crédito à Companhia, sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma); ou
- (ii) o ativo financeiro está vencido a período superior ou igual a 30 dias.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual a Companhia está exposta ao risco de crédito.

2.14. Mensuração de perdas de créditos esperadas

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

2.15. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito

Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui "problema de recuperação de crédito" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

2.16. Apresentação de impairment

Provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado são deduzidas do valor contábil bruto dos ativos.

Para títulos de dívida mensurados a VJORA, a provisão para perdas é reconhecida em resultados abrangentes, em vez de reduzir o valor contábil do ativo. A Companhia não possui instrumentos financeiros ativos classificados nesta categoria.

As perdas por impairment relacionadas ao contas a receber de clientes e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais, são apresentadas separadamente na demonstração do resultado e em resultados abrangentes. Não houve reclassificação entre resultado do exercício e resultado abrangente para efeito de comparação.

2.17. Contas a receber e ativos contratuais

Em função da adoção do CPC 48 / IFRS 9, a Companhia revisou sua metodologia de estimativa de perdas de crédito esperadas, que foram calculadas com base na experiência de perda de crédito real nos últimos anos. A Companhia realizou o cálculo da taxa de perda de crédito esperada de forma global por cliente, considerando sempre o prazo de título de cada cliente com o maior número de dias de atraso.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Anteriormente, a Companhia provisionava 100% da diferença entre o saldo devedor do cliente e o valor de mercado da unidade, apenas para os clientes já em atraso.

Para os mútuos financeiros, a Companhia avaliou a parcela recuperável dos saldos com o fluxo financeiro dos empreendimentos em garantia dos referidos mútuos. Para a parcela não recuperável pelos saldos dos empreendimentos estimou com base na avaliação de crédito dos devedores o risco de perda.

2.18. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda, e são demonstrados pelo custo do terreno e pelo custo de construção (Nota Explicativa nº 11). Ganhos ou perdas resultantes de variações no valor justo das propriedades para investimento serão incluídos na demonstração do resultado no exercício que forem gerados.

A Companhia não possui outros instrumentos financeiros derivativos.

2.19. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

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

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

2.20. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos inicialmente ao valor justo no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo de empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.21. Ajuste a valor presente - AVP

Determinados elementos integrantes do ativo e do passivo foram ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

2.22. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados por seu valor conhecido ou exigível e registrados de acordo com o regime de competência, acrescidos, quando aplicável, dos respectivos encargos e variações monetárias e cambiais, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício.

O passivo para remuneração de funcionários, principalmente relativo aos salários, encargos de férias e demais encargos sociais, é provisionado à medida que vencem os períodos aquisitivos.

2.23. Provisões

(i) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa às demonstrações financeiras e, portanto, as causas envolvendo ativos contingentes não são registradas no balanço patrimonial da Companhia (Nota Explicativa nº 24).

(ii) Provisão para perdas esperadas em créditos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os clientes, conforme premissas definidas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota Explicativa nº 7).

(iii) Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

Conforme disposto em contrato, a Companhia adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos (Nota Explicativa nº 25).

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Provisão para garantia

A Companhia mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados (Nota Explicativa nº 23).

(v) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia (Nota Explicativa nº 8).

2.24. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Sendo assim, estabelece provisão, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Nas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, conforme facultado pela legislação tributária foi exercida a opção de tributação pelo regime de lucro presumido. Para essas controladas, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo societário (POC).

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que o lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

Os empreendimentos que estão sendo construídos pelo regime do patrimônio de afetação com opção pelo RET - Regime Especial de Tributação tiveram suas provisões de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS constituídas sob alíquota única em 4 % sobre os valores recebidos.

A legislação tributária, mais especificamente a Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal - SRF nº 84/79, entre outras, faculta às empresas de construção civil e atividade imobiliária, a opção pela tributação das receitas de vendas a prazo, no momento do seu recebimento. Para se beneficiarem da postergação dos recolhimentos dos tributos, as empresas utilizam o regime de caixa. Para tanto, a referida Instrução estabelece normas para apuração e tributação do lucro e obriga o controle das parcelas recebíveis e dos respectivos custos. A Companhia e suas controladas adotam esse regime especial para fins de apurar e recolher tais tributos.

2.25. Benefícios a empregados

(i) Participação nos lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores e aos empregados uma participação nos lucros, não superior a 10% (dez por cento) do saldo remanescente do resultado do exercício, limitada a participação dos administradores à remuneração anual global que lhes tiver sido paga no período, depois de deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos termos do artigo 152, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

O reconhecimento dessa participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício social, momento em que esse valor é mensurado pela Companhia.

2.26. Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas no patrimônio líquido. A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei no. 6.404/76.

2.27. Reconhecimento da receita

2.27.1. Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos e provisões, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia. A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, veja detalhes conforme descrição a seguir:

(i) *Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis*

A Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

(ii) *Unidades concluídas*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos aos clientes, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma pro rata temporis ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

(iii) *Unidades em construção*

Nas vendas de unidades em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apurados, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota Explicativa nº 7, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.

A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado do exercício em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

(iv) Operações de permutas

As permutas de terrenos, tendo por objeto a entrega de imóveis a construir, são apuradas com base no valor justo. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento em que as eventuais cláusulas resolutivas do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, não produzam mais efeitos.

O custo do terreno passa a integrar o custo do correspondente empreendimento de incorporação imobiliária.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os adiantamentos de clientes decorrentes das operações de permutas são apropriados ao resultado com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

2.27.2. Prestação de serviços

A Companhia controladora presta serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de sociedades controladas em conjunto.

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

2.27.3. Receita financeira de operação imobiliária

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre os contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.28. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

2.29. Resultado por ação

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2.30. Distribuição de dividendos

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, os dividendos mínimos obrigatórios são reconhecidos no fim do exercício, ainda que os dividendos não tenham sido oficialmente declarados, o que ocorrerá no exercício seguinte.

Os acionistas da Companhia deliberarão, em assembleia geral ordinária, sobre a proposta do seu Conselho de Administração de destinação do lucro líquido do exercício social anterior. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e a contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e Administradores no lucro da Companhia.

O dividendo obrigatório da Companhia é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, apurado nas demonstrações financeiras não consolidadas. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Companhia e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, além de outros fatores que o Conselho de Administração e os acionistas da Companhia julgarem relevantes. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

Todos os acionistas, na data de declaração dos dividendos, têm direito ao recebimento de dividendos.

2.31. Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

Ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, todas as reservas de lucros foram utilizadas para absorver prejuízos acumulados, não sendo constituídas novas reservas nos exercícios subsequentes.

2.32. Demonstração dos Valores Adicionados - DVA

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para perdas com distratos e perdas estimadas nos créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (perda na equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.33. Demonstrações de Fluxos de Caixa - DFC

A demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto foi preparada e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e reflete as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados.

2.34. Adoção de novas normas e interpretações

No exercício corrente, a Companhia aplicou diversas alterações e novas interpretações às IFRSs e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022. O impacto da adoção de novas normas e interpretações, bem como as novas políticas contábeis são divulgadas a seguir.

- Referências à Estrutura conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9 e IAS 41);

Novas normas, alterações e interpretações às normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- IFRS 17 - Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 - Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante;
- Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis;
- Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações ao IAS 12: Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

Quando da elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, a sua Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações nas notas explicativas, uma vez que diversos elementos incluídos nas demonstrações financeiras não podem ser calculados com precisão.

A administração revisa tais estimativas diante da evolução das respectivas circunstâncias ou à luz de novas informações ou experiências. Deste modo, as estimativas realizadas em 31 de dezembro de 2022 utilizadas para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas serão revisadas continuamente. Os efeitos das revisões são reconhecidos no exercício que as estimativas são revistas, e os resultados efetivos podem diferir das estimativas.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(i) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usam 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 de construção já incorridos.

(ii) Custo orçado

Os custos de construção orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.

(iii) Mensuração de perdas de créditos esperadas

Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito

Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados ao Valor Justo por meio do resultado. Um ativo financeiro possui "problema de recuperação de crédito" quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

(v) Apresentação de impairment

O valor contábil bruto dos ativos é deduzido da provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado.

As perdas por impairment relacionadas ao contas a receber de clientes e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais, são apresentadas separadamente na demonstração do resultado e em resultados abrangentes. Não houve reclassificação entre resultado do exercício e resultado abrangente para efeito de comparação.

(vi) Contas a receber e ativos contratuais

Em função da adoção do CPC 48 / IFRS 9, a Companhia revisou sua metodologia de estimativa de perdas de crédito esperadas, que foram calculadas com base na experiência de perda de crédito real nos últimos anos. A Companhia realizou o cálculo da taxa de perda de crédito esperada de forma global por cliente, considerando sempre o prazo de título de cada cliente com o maior número de dias de atraso.

Anteriormente, a Companhia provisionava 100% da diferença entre o saldo devedor do cliente e o valor de mercado da unidade, apenas para os clientes já em atraso.

Para os mútuos financeiros, a Companhia avaliou a parcela recuperável dos saldos com o fluxo financeiro dos empreendimentos em garantia dos referidos mútuos. Para a parcela não recuperável pelos saldos dos empreendimentos estimou com base na avaliação de crédito dos devedores o risco de perda.

(vii) Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem afetar adversamente a Companhia e suas controladas, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas poderão periodicamente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não atuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

As provisões para as eventuais perdas decorrentes desses processos são estimadas e revisadas periodicamente e atualizadas pela administração, amparada por seus assessores legais externos.

(viii) Provisão para distratos (conta redutora do contas a receber)

O CPC 47 / IFRS 15 estabeleceu novos critérios sobre aspectos relacionados a mensuração e o momento de reconhecimento da receita, incluindo a identificação de uma obrigação de performance e momento de reconhecimento de receita baseado na transferência do controle de um bem ou serviço.

O Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela área técnica da CVM, estabeleceu procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades não concluídas nas entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

Deste modo a Companhia constitui provisão para distratos, quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos de vendas são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros contábeis somente em contas patrimoniais.

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. 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.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Risco de mercado

a. Risco de taxa de juros

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

As taxas de juros contratadas sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa nº 14. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis".

b. Risco cambial

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

c. Risco de fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures a pagar estão mencionadas nas Notas Explicativas nº 14 e 15, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa nº 16, a parcela dos saldos passivos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e hedge alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na Nota Explicativa nº 5.4.

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.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Eventualmente, a Companhia também pode efetuar operações de swap de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de empréstimos e financiamentos sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

(ii) Risco de crédito

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

Na captação de recursos a Companhia prioriza a contratação de financiamentos autoliquidáveis atrelados aos projetos, que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos. Adicionalmente, a Companhia capta através de instrumentos de dívida corporativa para complementar suas necessidades de caixa.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes aos exercícios remanescentes nos balanços patrimoniais, abaixo demonstradas, até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros não 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, considerando os juros futuros até a data de vencimento.

	31/12/2022				Consolidado 31/12/2021			
	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	417.829	-	-	417.829	411.533	-	-	411.533
Empréstimos a pagar	87.846	2.259	19.094	109.199	89.738	2.454	25.970	118.162
	505.675	2.259	19.094	527.028	501.271	2.454	25.970	529.695
Contas a pagar de terrenos	39.161	19.308	-	58.469	41.720	19.308	-	61.028
Debentures a pagar	73.629	17.964	27.645	119.238	81.101	8.393	18.036	107.530
Partes relacionadas	26.069	-	-	26.069	28.918	-	-	28.918
	644.534	39.531	46.739	730.804	653.010	30.155	44.006	727.171

A avaliação da Companhia em relação a suas necessidades de liquidez, bem como os planos para equalização de suas necessidades de caixa estão descritas na Nota Explicativa nº 1.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4.2. Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições financeiras e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures.

A Companhia inclui na estrutura de sua dívida líquida: Empréstimos e financiamentos e debêntures a pagar, menos caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	480.947	468.662	606.552	598.970
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	(1.692)	(2.547)	(8.524)	(27.426)
Dívida líquida	479.255	466.115	598.028	571.544
Total do Passivo a descoberto	(682.145)	(558.856)	(777.989)	(652.289)

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

4.3. Estimativa do valor justo

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares; e
- 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).

Em 31/12/2022 e 31/12/2021, 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 poupanças no montante de R\$100 em 31/12/2022 (R\$495 em 31/12/2021) 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 "Custo amortizado" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota Explicativa nº 6). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

5.2. Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota Explicativa nº 14. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

5.3. Instrumentos financeiros derivativos - “Valor justo contra resultado”

A Companhia não possui contratos de swap em 31/12/2022 e 31/12/2021.

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 seis 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).

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Consolidado					
Risco	Instrumento/operação	Cenário provável (I)		Cenário II	Cenário III
		Descrição	Efeito		
De taxa de juros		Aumento de 100 pontos-base (bps)	(881)	(1.101)	(1.321)
	Empréstimos - CDI	-	(4.025)	(5.032)	(6.038)
	Empréstimos - TR	-	(1.014)	(1.268)	(1.521)
	Debêntures - CDI				
		Efeito total líquido	(5.920)	(7.401)	(8.880)
De índices de preço (IPCA,IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(1.215)	(1.518)	(1.822)
	Contas a pagar- Terrenos	-	585	731	877
		Efeito total líquido	(630)	(787)	(945)

5.5. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Conta corrente		
Conta Garantia (a)	685	6.868
Aplicações financeiras		
Conta poupança (b)	100	495
Total	<u>785</u>	<u>7.363</u>
Ativo circulante	<u>685</u>	<u>6.868</u>
Não circulante	<u>100</u>	<u>495</u>

(a) Montante cedido fiduciariamente ao Banco do Brasil em garantia da operação de empréstimo para construção do empreendimento Le Quartier Aguas claras, da empresa LB10 Investimentos imobiliários Ltda.

(b) Este montante é referente a repasses não disponíveis para utilização das contas poupanças da Caixa Econômica Federal, pertencentes a SPE Macaé Empreendimentos Imobiliários.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados, na demonstração do fluxo de caixa, em "Atividades de investimentos" como parte das variações do capital circulante.

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota Explicativa nº 33).

5.6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Não existem saldos consolidados em 31/12/2022 e 31/12/2021 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados.

5.7. Contas vinculadas

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6. Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixas e bancos	1.688	2.502	6.570	18.465
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	4	45	1.169	1.598
	1.692	2.547	7.739	20.063

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

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

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	290.181	391.082
(-) Receita a apropriar	-	-	(111.956)	(114.035)
(=) Receita apropriada	-	-	178.225	277.047
(+) Adiantamento de clientes	-	-	21.419	24.918
(-) Recebimentos acumulados	-	-	(112.241)	(214.744)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	87.403	87.221
Total de empreendimentos concluídos e vendidos	17.960	20.023	131.238	179.085
Total a receber de clientes imobiliários	17.960	20.023	218.641	266.306
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(155)	(218)
Prestação de serviços a receber	4.440	4.440	6.386	6.281
(-) Provisão para distratos de contratos	-	-	(71.198)	(76.198)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.881)	(3.627)	(37.122)	(39.820)
Total de contas a receber, líquido	16.519	20.836	116.552	156.351
Circulante	14.382	17.896	104.097	137.453
Não circulante	2.137	2.940	12.455	18.898

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves 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, cujo valor de mercado do imóvel é maior do que os saldos a receber de clientes 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 com foco no segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

Em 31/12/2022 e de 31/12/2021 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vencidos				
Até 30 dias	47	56	1.897	1.016
31 a 60 dias	47	73	1.100	1.469
61 a 90 dias	56	60	462	1.235
91 a 180 dias	616	232	1.911	2.489
mais de 180 dias	13.929	15.399	119.343	140.252
	14.695	15.820	124.713	146.461
A vencer:				
Até 30 dias	123	138	95.879	35.777
31 a 60 dias	117	136	936	2.399
61 a 90 dias	81	101	3.534	37.184
91 a 120 dias	79	100	58.145	47.863
121 a 360 dias	728	788	4.435	58.537
	1.128	1.263	162.929	181.760
Prestação de serviços	4.440	4.440	6.386	6.281
Adiantamentos de clientes	-	-	30.362	30.278
Ajuste a valor presente	-	-	(17)	(56)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(111.956)	(111.253)
(-) Provisão para distratos de contratos	-	-	(71.198)	(76.198)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.881)	(3.627)	(37.122)	(39.820)
Contas a receber - Ativo circulante	14.382	17.896	104.097	137.453

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
A vencer				
entre 1 e 2 anos	700	784	6.848	5.509
entre 2 e 3 anos	526	669	2.375	7.030
entre 3 e 4 anos	323	510	1.152	2.706
Após 4 anos	588	977	2.218	3.815
	2.137	2.940	12.593	19.060
Adiantamento de clientes	-	-	-	2.782
Ajuste a valor presente	-	-	(138)	(162)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	-	(2.782)
Contas a receber - Ativo Não circulante	2.137	2.940	12.455	18.898

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.

O aumento da provisão para créditos de liquidação duvidosa é decorrente da queda no valor recuperável na revenda de unidades distratadas por inadimplência.

7.1. Operações de cessão de créditos

Em 31 de dezembro de 2022, 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 registrou o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota Explicativa nº 14). Em 31/12/2022, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$15.172 (31/12/2021 - R\$18.323).

8. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos para compra de terrenos	3.500	3.500	9.068	8.561
Terrenos	10.905	16.878	107.908	116.980
Imóveis concluídos	14.983	16.576	332.201	350.285
Imóveis em construção	-	-	363.014	349.086
Provisão para distratos (a)	-	-	102.957	106.912
Provisão para reavaliação de estoques	(586)	(920)	(213.432)	(225.519)
Encargos financeiros (b)	156	298	197.351	208.692
	28.958	36.332	899.066	914.997
Circulante	25.457	15.953	792.994	789.457
Não circulante	3.501	20.379	106.072	125.540

(a) Refere-se a provisão para estoques a receber pela Companhia por distratos a serem efetivados.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

- (b) A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo nos estoques no início do exercício	298	717	208.692	216.457
Encargos financeiros incorridos no período	-	-	8.985	-
Apropriação dos encargos financeiros como custo de vendas	(142)	(419)	(20.326)	(7.765)
Saldo nos estoques no fim do exercício	156	298	197.351	208.692

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre as contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos obtidos com esta destinação específica e financiamento imobiliário. Os encargos financeiros, durante a fase de construção, sobre as contas a pagar de terrenos são capitalizados nos estoques.

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.

O saldo de imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota Explicativa nº 14.

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos a fornecedores (a)	7.507	8.118	12.687	15.385
Valores diversos a receber (b)	15.649	1.355	24.028	14.617
Adiantamentos diversos (c)	2.822	2.408	11.320	10.795
Despesas antecipadas c/ comissão sobre vendas	-	-	6.350	6.174
Valores reembolsáveis de clientes	-	-	1.584	2.053
	25.978	11.881	55.969	49.024

- (a) Saldo composto principalmente por antecipações efetuadas por SPEs com obras ainda não concluídas, concedidos à fornecedores de serviços e de materiais, e que em função da fase em que devem ser executados ainda não foram terminados devido a paralização das obras.
- (b) Saldo composto principalmente por transações de vendas de ativos e por contas a receber de compras de recebíveis de empresas coligadas.
- (c) Saldo composto por ações de bloqueios bancários e pagamentos antecipados referentes a estudos de terrenos e gastos com obras ainda não lançadas.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10. Investimentos e Provisão para passivo a descoberto de controladas

(i) Participações Societárias – Diretas:

Investidas Diretas	Participação - %	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Período/Exercício		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2021	
		99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial
Frank Emp. Imobiliários e Participações Ltda.	99,99%	82.568	11.270	71.298	68.878	2.420	(4.060)	71.298	68.878	2.420	(4.060)	-	-
JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	56.329	4.363	51.966	52.834	(867)	(1.283)	51.966	52.834	(867)	(1.283)	-	-
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	62.608	24.127	38.481	40.783	(2.302)	(419)	38.481	40.783	(2.302)	(419)	-	-
Alia Port Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	42.426	12.603	29.823	30.980	(1.157)	1.403	29.823	30.980	(1.157)	1.403	-	-
SPE Ceilandia BSB Emp. Imobiliários Ltda.	99,99%	56.822	27.457	29.365	32.620	(3.255)	(431)	29.365	32.620	(3.255)	(431)	-	-
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	32.224	11.601	20.622	26.658	(6.036)	1.128	20.622	26.658	(6.036)	1.128	-	-
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	20.055	317	19.754	19.964	(210)	67	13.828	13.975	(147)	47	-	-
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	62.830	44.803	18.027	25.604	(7.577)	(5.807)	18.027	25.604	(7.577)	(5.807)	-	-
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	19.023	1.701	17.322	17.566	(244)	(257)	17.322	17.566	(244)	(257)	-	-
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	50.727	35.516	15.211	18.413	(3.202)	(24.709)	15.211	18.413	(3.202)	(24.709)	-	-
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	25.887	11.872	14.014	19.470	(5.456)	(868)	14.014	19.470	(5.456)	(868)	-	-
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.982	3.346	12.636	12.670	(33)	(2)	12.636	12.670	(33)	(2)	-	-
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	25.394	13.991	11.403	11.988	(585)	(2.202)	11.403	11.988	(585)	(2.202)	-	-
JFE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	19.123	8.950	10.172	10.387	(215)	(997)	10.172	10.387	(215)	(997)	-	-
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.132	7.523	9.609	11.730	(2.120)	(77)	9.609	11.730	(2.120)	(77)	-	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.034	1.057	7.977	8.270	(293)	(264)	7.977	8.270	(293)	(264)	-	-
JFE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.127	9.503	7.624	8.977	(1.353)	(84)	7.624	8.977	(1.353)	(84)	-	-
JFE 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.931	948	6.983	7.137	(154)	270	6.983	7.137	(154)	270	-	-
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	28.432	24.655	3.778	6.521	(2.744)	(1.195)	3.778	6.521	(2.744)	(1.195)	-	-
JFE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	18.256	15.672	2.584	4.544	(1.959)	(2.183)	2.584	4.544	(1.959)	(2.183)	-	-
JFE 50 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	29.037	27.583	1.454	1.470	(275)	(2.814)	1.454	1.470	(275)	(2.814)	-	-
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	12.784	1.021	11.763	15.889	(4.125)	(2.190)	824	2.481	(1.238)	(657)	824	(657)
Juros atribuídos aos estoques das investidas		-	-	-	-	-	-	197.195	208.394	(6.937)	(7.347)	-	-
Outros (17 empresas)		119.265	96.956	32.297	42.121	(2.344)	(4.251)	21.193	29.181	(507)	(1.988)	-	-
Outros movimentos pela compra/ venda de participação / Minoritários		-	-	-	-	-	-	-	-	1.163	(179)	-	(7.641)
Total Investimentos e da (Perda) líquida de equivalência Patrimonial - (a)		444.163	495.474	(51.225)	613.389	(44.086)	671.531	824	2.481	(45.073)	(62.142)	824	(6.298)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Participações Societárias – Passivo a descoberto:

Passivo a descoberto	Participação - %		Ativo	Passivo	Passivo a descoberto + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Período/Exercício		Controladora		Consolidado			
	31/12/2022				31/12/2021		31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022		31/12/2021	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
João Fortes Construtora Ltda.	99,99%	99,99%	248.620	315.684	(60.204)	(38.992)	(22.120)	(19.834)	(60.204)	(38.992)	(22.120)	(19.834)	(3.580)	51
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	23.484	200.195	(176.711)	(182.547)	5.836	(12.394)	(176.711)	(182.547)	5.836	(12.394)	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	40,00%	108.387	269.751	(156.297)	(156.785)	(2.492)	(6.786)	(62.519)	(62.714)	(997)	(2.714)	-	-
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	68.773	108.251	(39.478)	(57.539)	13.292	(5.810)	(39.478)	(57.539)	13.292	(5.810)	-	-
Contemporarium Emp. Imobiliário SPE Ltda.	13,52%	13,52%	28.168	65.697	(37.529)	(35.342)	(2.187)	(1.212)	(5.045)	(4.749)	(296)	(164)	-	-
Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	12.802	47.309	(34.507)	(34.348)	(159)	(1.715)	(34.507)	(34.348)	(159)	(1.715)	-	-
JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	10.821	42.284	(31.463)	(30.858)	(605)	(2.021)	(31.463)	(30.858)	(605)	(2.021)	-	-
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	65.063	90.995	(25.931)	(28.518)	2.586	1.701	(25.931)	(28.518)	2.586	1.701	-	-
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	67.390	92.398	(25.007)	(25.100)	(388)	(12.702)	(25.007)	(25.100)	(388)	(12.702)	-	-
JFE 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	73.081	93.064	(19.984)	(21.200)	1.216	(15.427)	(19.984)	(21.200)	1.216	(15.427)	-	-
JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	15.708	33.776	(18.068)	(15.661)	(2.407)	(2.084)	(18.068)	(15.661)	(2.407)	(2.084)	-	-
SPE Américas Projeto 02 Emp. Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	8.972	22.038	(13.066)	(12.605)	(461)	(3.049)	(13.066)	(12.605)	(461)	(3.049)	-	-
JFE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	9.570	20.693	(11.123)	(11.366)	153	(3.708)	(11.123)	(11.366)	153	(3.708)	-	-
JFE 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	80,00%	2.278	14.347	(10.964)	(6.687)	(4.277)	(193)	(8.771)	(5.349)	(3.422)	(155)	-	-
JFE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	735	10.084	(9.349)	(7.231)	(2.147)	(832)	(9.349)	(7.231)	(2.147)	(832)	-	-
JFE 71 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	13	8.342	(8.329)	(8.324)	(5)	-	(8.329)	(8.324)	(5)	-	-	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	3.385	8.951	(5.566)	(5.666)	(92)	(1.008)	(5.566)	(5.666)	(92)	(1.008)	-	-
JFE 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	82.667	87.213	(4.546)	(3.730)	(1.359)	(10.229)	(4.546)	(3.730)	(1.359)	(10.229)	-	-
JFE 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	39.738	43.761	(4.023)	(7.639)	(1.843)	(3.361)	(4.023)	(7.639)	(1.843)	(3.361)	-	-
JFE 43 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	4.996	8.412	(3.416)	(3.348)	(68)	(389)	(3.416)	(3.348)	(68)	(389)	-	-
JFE 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	31.779	32.728	(949)	(120)	(829)	(249)	(949)	(120)	(829)	(249)	-	-
Outros (10 empresas)			77.942	109.636	(32.082)	(21.341)	(18.479)	451	(20.230)	(9.550)	(18.419)	455	-	-
Mútuos a receber de controladas			-	-	-	-	-	-	165.011	172.064	-	-	-	-
Total do Passivo a Descoberto Líquido - (b)					(728.592)	(714.947)	(36.835)	(100.851)	(423.274)	(405.090)	(32.534)	(95.689)	(3.560)	51
Total da (Perda) Líquida de Equivalência Patrimonial - (a) + (b)											(77.607)	(157.833)	(1.366)	(8.590)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Participações Societárias – Indiretas:

Investidas Indiretas	Participação - %		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido (Passivo a descoberto) + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Período Exercício		Controladora		Consolidado					
	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	Investimento	Equivalência Patrimonial	Investimento	Equivalência Patrimonial				
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021				
IPP Le Saint Louis Empr. Imobiliário Ltda.	99,99%	99,99%	1.841	3.368	(1.527)	(1.059)	(468)	(16)	(1.527)	(1.059)	(468)	(16)	-	-	-	-
IPP Residencial Kandinsky Empr. Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	581	145	436	1.208	(772)	142	435	1.208	(772)	142	-	-	-	-
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A	76,57%	76,57%	3.343	1.934	1.409	1.755	(346)	(10)	1.079	1.343	(265)	(8)	-	-	-	-
Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	86,48%	86,48%	28.168	65.697	(37.529)	(35.342)	(2.187)	(1.212)	(32.454)	(30.563)	(1.891)	(1.048)	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.	99,99%	99,99%	30.185	15.688	14.497	14.560	(63)	(111)	14.495	14.559	(63)	(111)	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.	99,99%	99,99%	18.080	8.679	9.401	10.012	(611)	(347)	9.400	10.011	(611)	(347)	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.	83,21%	83,21%	10.194	24.438	(14.244)	(14.173)	(72)	(5)	(11.852)	(11.793)	(60)	(4)	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.	99,99%	99,99%	38.226	10.950	27.276	27.391	(115)	(2.145)	27.273	27.388	(115)	(2.145)	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.	99,99%	99,99%	6.829	10.897	(4.068)	(3.750)	(318)	56	(4.068)	(3.749)	(318)	56	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.	97,27%	97,27%	23.902	13.595	10.306	11.921	(1.615)	(2.318)	10.025	11.596	(1.571)	(2.255)	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.	99,99%	99,99%	7.454	20.851	(13.397)	(12.217)	(1.181)	(186)	(13.396)	(12.216)	(1.181)	(186)	-	-	-	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	7.537	2.162	5.375	5.699	(323)	549	5.375	5.698	(323)	549	-	-	-	-
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	661	748	(87)	46	(134)	(16)	(87)	46	(134)	(16)	-	-	-	-
Charitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	72.094	12.833	59.261	61.023	(1.762)	(1.021)	59.255	61.017	(1.762)	(1.021)	-	-	-	-
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.345	1.028	317	(321)	638	(564)	179	(140)	319	(282)	179	(140)	319	(282)
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	167	1.611	(1.443)	(1.102)	(342)	634	(408)	(467)	(171)	(467)	(408)	(467)	(171)	317
Cyrela Plemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25,00%	25,00%	3.112	6.326	(3.215)	(2.826)	(388)	(1.308)	(3.070)	(2.973)	(97)	(327)	(3.070)	(2.973)	(97)	(327)
Total do Investimento					52.768	52.825	(10.059)	(7.878)	60.654	69.906	(9.483)	(6.702)	(3.299)	(3.580)	51	(292)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Movimentação dos Investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	732.484	3.138
Aumento de investimentos	7.102	7.578
Perda na Equivalência patrimonial	(157.833)	(8.590)
Provisão para passivo a descoberto	97.125	355
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(7.347)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	671.531	2.481
Aumento/ (Redução) de investimentos	19.533	(10)
Perda na Equivalência patrimonial	(77.607)	(1.366)
Provisão para passivo a descoberto	11.131	(281)
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(11.199)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	613.389	824

11. Propriedade para investimento

A Companhia mantém contrato de aluguel atípico, do tipo “built-to-suit”, de 41 anos de prazo, com a Cencosud Brasil Comercial S.A., que se refere a construção de loja em terreno previamente determinado, com características específicas para locação. Com base nesse contrato de aluguel, a Companhia lavrou Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças junto à RB Capital Companhia de Securitização em 27 de julho de 2018 onde foram cedidos os créditos de 156 meses no valor nominal de R\$36.008, sendo feito a cessão com taxa de desconto de 9,43045 % a.a. e o pagamento de R\$1.496 de despesas para a realização da operação.

A operação foi liquidada em 2 etapas, sendo a primeira liquidação realizada no dia 08 de agosto de 2018 no valor de R\$15.299 e o valor residual da cessão R\$4.201 foi liberado para a Companhia, quando as garantias foram registradas.

A Companhia deu o próprio imóvel como garantia, no caso de inadimplemento da Cencosud, imóvel avaliado em R\$36.008. Devido a isso, a cessão está classificada na conta de “Empréstimos e Financiamento” (Nota Explicativa nº 14), e está registrada pelo valor líquido recebido de R\$14.304 em 31/12/2022 (R\$17.328 em 31/12/2021).

A receita decorrente do aluguel e os respectivos custos da operação, sendo estes correspondentes a amortização da dívida, são mensalmente apropriados de acordo com o prazo das parcelas cedidas.

O valor registrado na rubrica de propriedade para investimento de coligada, no montante de R\$16.086 (31/12/2021 de R\$16.545), corresponde a fração do custo de construção da unidade relacionada ao contrato de aluguel, líquido da depreciação acumulada.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

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

		Controladora			
		31/12/2022			31/12/2021
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.775	(1.734)	41	46
Instalações	3%	1.956	(1.483)	473	619
Máquinas e Equipamentos	10%	295	(294)	1	4
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.833)	136	245
Estande e apartamento decorado (a)		2.544	(2.544)	-	-
		8.539	(7.888)	651	914

		Consolidado			
		31/12/2022			31/12/2021
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.797	(1.756)	41	47
Instalações	3%	3.885	(2.758)	1.127	1.441
Máquinas e Equipamentos	10%	438	(424)	14	36
Móveis e Utensílios	10%	2.391	(2.307)	84	246
Estande e apartamento decorado (a)		4.632	(4.056)	576	576
		13.143	(11.301)	1.842	2.346

(a) 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.

13. Intangível

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

	Controladora	Consolidado		
	Softwares	Projetos de empreendimentos	Softwares	Total
Em 31 de dezembro de 2020	444	21.144	452	21.596
Amortização	(99)	(3.851)	(101)	(3.952)
Aquisições	152	-	152	152
Em 31 de dezembro de 2021	497	17.293	503	17.796
Amortização	(220)	1.325	(221)	1.104
Aquisições	131	-	141	141
Em 31 de dezembro de 2022	408	18.618	423	19.041

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Construtora Ltda.) em 26/01/2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (R\$59.408), 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. Entretanto, destaca-se que em 31/12/2022, há dois projetos de empreendimentos imobiliários totalizando o valor bruto de R\$18.618, cujos custos intangíveis ainda não estão sendo amortizados, pois eles ainda não foram iniciados, devendo ser lançados futuramente.

14. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em moeda nacional				
Capital de giro	81.149	87.735	81.149	87.735
Cessão de recebíveis	610	705	15.172	18.323
Crédito imobiliário	48.404	48.404	409.447	411.094
	130.163	136.844	505.768	517.152
Passivo circulante	129.726	136.294	492.462	500.712
Não circulante	437	550	13.306	16.440

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

Passivo Circulante por operação	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em moeda nacional				
Capital de giro	81.149	87.735	81.149	87.735
Cessão de recebíveis	173	155	1.866	1.883
Crédito imobiliário	48.404	48.404	409.447	411.094
	129.726	136.294	492.462	500.712

Os financiamentos imobiliários e de capital de giro estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os valores dos recebíveis estão demonstrados pelo valor faturado e não contemplam os ajustes do POC.

Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Estoques	-	10.800
Contas a receber	83.145	131.448
Equivalentes de caixa/ Aplicações financeiras	1.168	7.478
	84.313	149.726

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
entre 1 e 2 anos	194	169	1.933	2.053
entre 2 e 3 anos	194	169	1.933	2.053
entre 3 e 4 anos	49	169	1.636	1.902
de 4 em diante	-	43	7.804	10.432
	437	550	13.306	16.440

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

		31/12/2022	
		Controladora	Consolidado
<u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u>			
Taxa média	Vencimento		
148,92% do CDI	Dez/2022	53.821	53.821
CDI +6,13% a.a.	Dez/2022	27.328	27.328
IGP-M + 12% juros a.a.	entre dez/2022 a fev/2027	610	868
10,02% a.a.	entre dez/2022 a jul/2031		14.304
		81.759	96.321
<u>Financiamentos Imobiliários</u>			
Taxa	Vencimento		
CDI+4,80% a.a.	Dez/2022	-	6.913
TR + 11,28% a.a.	Dez/2022	48.404	402.534
		48.404	409.447

A Companhia possui contratos de empréstimos, com *Covenants* normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, relacionadas ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

Os *Covenants* são calculados com base nos indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras da Companhia e em *Rating* independente da Fitch, sendo todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2022:

- Índices de EBIT ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- *Rating* independente da Fitch.

Destaca-se que em 31/12/2022 a Companhia possuía 10 contratos com o Bancos Credit Suisse e 1 contrato com o Banco do Brasil, os quais os *Covenants* foram quebrados. Eventuais penalidades reclamadas pelo não pagamento a esses credores estão devidamente provisionados nessa data.

A Companhia segue a orientação da regra contábil definida no CPC 26 (R1) e mantém no passivo circulante, os saldos das operações afetadas pelo Covenant.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

15. Debêntures a pagar

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
					31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
16/05/2013	3ª Emissão - 3ª série	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	30/11/2021	63.094	63.094	63.094	63.094
15/08/2015	4ª Emissão	150.000	Variável (a)	17/05/2021	150.000	150.000	-	-
15/08/2015	5ª Emissão	100.000	Variável (a)	16/05/2022	100.000	100.000	-	-
28/05/2021	7ª Emissão	40.000	CDI + 19,42% a.a	10/01/2024	38.312	19.181	38.312	19.181
					351.406	332.275	101.406	82.275
			Custo da transação a apropriar (-)		(622)	(457)	(622)	(457)
					350.784	331.818	100.784	81.818
			Passivo circulante		320.841	315.117	70.841	65.117
			Passivo não circulante		29.943	16.701	29.943	16.701

- (a) O valor de Remuneração por Debêntures corresponde a um percentual sobre o resultado consolidado da Companhia, considerando, de maneira agregada, os períodos de Apuração de 2016 a 2022. Caso o resultado seja negativo, não haverá remuneração e/ou perda do principal.

As debêntures acima listadas não apresentam nenhum tipo de cláusula de covenants.

Todos os credores referentes a 4ª e 5ª emissão são empresas controladas do grupo, portanto, representam uma transação com partes relacionadas conforme mencionado na Nota Explicativa nº 16.

As debêntures serão amortizadas conforme prazos apresentados:

Períodos de vencimentos devidos	Amortizações			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Até 1 ano	320.969	315.166	70.969	65.166
Acima de 1 ano	30.437	17.109	30.437	17.109
	351.406	332.275	101.406	82.275
Custo da transação a apropriar (-)	(622)	(457)	(622)	(457)
	350.784	331.818	100.784	81.818

Segue abaixo o quadro de garantia de debêntures:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos	18.000	-
Estoques	70.429	43.578
Contas a receber	897	5.952
Equivalentes de caixa/ Aplicações financeiras	1.354	11.110
	90.680	60.640

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

16. Partes relacionadas

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 integralmente na consolidação.

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

Em 11/12/2015, o Conselho de Administração deliberou sobre a 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto de colocação privada, no valor nominal total de R\$150.000. Em 31/12/2016 as Partes Relacionadas haviam adquirido o valor total de emissão de R\$150.000.

Em 11/03/2016, o Conselho de Administração deliberou sobre a 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto de colocação privada, no valor nominal total de R\$100.000. Em 31/12/2016 as Partes Relacionadas haviam adquirido R\$90.000. Durante o decorrer do exercício de 2020, as Partes relacionadas adquiriram o restante das debêntures emitidas no valor de R\$10.000, totalizando a cifra de R\$100.000.

	ATIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mútuos com Controladas	267.801	257.574	-	-
Cartas de Crédito com Controladas	10.557	10.557	-	-
Demais Partes relacionadas não consolidadas (a)	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão para perda estimada de créditos	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
Dividendos a receber	6.998	7.064	-	-
Dividendos antecipados	-	-	991	991
Total valores a receber de partes relacionadas	286.596	276.435	2.231	2.231
Ativo circulante	1.240	1.240	1.240	1.240
Ativo não circulante	285.356	275.195	991	991

	PASSIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mútuos com Controladas	436.518	402.655	-	-
Demais Partes relacionadas não consolidadas (a)	52.550	52.550	52.565	52.565
Mútuo com Acionistas	47.994	47.994	55.196	53.126
Dividendos a pagar	530	530	530	530
Dividendos antecipados	4.511	4.511	-	-
Total de valores a pagar de partes relacionadas	542.103	508.240	108.291	106.221
Passivo circulante	101.074	101.074	108.291	106.221
Passivo não circulante	441.029	407.166	-	-

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os mútuos entre Companhias do grupo são remunerados com base no IGPM.

		ATIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas					
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda.		20.896	20.896	20.896	20.896
		20.896	20.896	20.896	20.896
		PASSIVO			
		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas					
BFC Administradora de Bens S/A		50.792	50.792	50.792	50.792
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A		1.758	1.758	1.758	1.758
Santa Vitoria Emp. Imobiliários Ltda.		-	-	15	15
		52.550	52.550	52.565	52.565

16.1 Remuneração dos administradores do exercício

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Honorários do Conselho		(192)	(194)	(651)	(651)
Honorários da Administração		(180)	(180)	(974)	(900)
		(372)	(374)	(1.625)	(1.551)

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

17. Contas a pagar por aquisição de imóveis**17.1. Terrenos para futuras incorporações**

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em unidades (permuta)		35.125	35.125	88.594	87.659
Em moeda corrente		10.489	14.053	5.000	8.494
		45.614	49.178	93.594	96.153
Passivo circulante		45.614	49.178	74.286	76.845
Passivo não circulante		-	-	19.308	19.308

Valores a pagar por ano de vencimento:

		Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em moeda (R\$)					
até 1 ano		10.489	14.053	5.000	8.494
Em unidades (permuta)		35.125	35.125	69.286	68.351
Passivo circulante		45.614	49.178	74.286	76.845
Em unidades (permuta)		-	-	19.308	19.308
Passivo não circulante		-	-	19.308	19.308

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

18. Adiantamento de clientes

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a orientação OCPC-04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes de Incorporação imobiliária	21.419	22.137
Permuta por terrenos	139.161	139.161
Permuta por terrenos apropriada	(139.161)	(136.379)
Permuta por terrenos a apropriar	-	2.782
	21.419	24.919
Passivo circulante	21.419	22.137
Passivo não circulante	-	2.782

19. Tributos e contribuições sociais diferidos

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

19.1. Imposto de renda e contribuição social 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.

A Companhia não constitui impostos diferidos ativos por conta da inexistência de projeção de lucros tributáveis.

Cabe mencionar que todas as controladas da Companhia apresentam passivos fiscais diferidos líquidos dos ativos fiscais diferidos.

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízos fiscais de IRPJ	13.513	14.771	13.513	14.771
Bases negativas de CSLL	4.865	5.318	4.865	5.318
Diferenças temporárias:				
Contingências	7.599	6.963	37.332	39.827
Provisão para perdas em Investimentos	920	777	920	777
Provisão para perdas de estoques	199	313	72.567	76.677
Provisão para garantia de obras	-	-	596	1.020
Ativo	27.096	28.142	129.793	138.390
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	2.665	3.906	118.417	127.989
Despesas diferidas (a)	67.311	71.111	67.311	71.111
Passivo	69.976	75.017	185.728	199.100
Imposto diferido líquido	(42.880)	(46.875)	(55.935)	(60.710)
Ativo Diferido PERT	-	-	127	127
Saldo Diferido Líquido	(42.880)	(46.875)	(55.808)	(60.583)

(a) As despesas diferidas são compostas por comissões de vendas, juros atribuídos aos estoques das investidas e despesas de empréstimos na controladora.

19.2. Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social do exercício

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social do exercício	(127.522)	(191.682)	(127.153)	(191.695)
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	(43.357)	(65.172)	(43.232)	(65.176)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
Perda nas participações societárias	26.386	53.663	464	2.920
Efeito líquido de adições, exclusões e de compensação de prejuízos fiscais (a)	21.204	14.273	43.785	60.712
Perda (Recuperação) de ativo fiscal	1.712	1.204	1.712	1.204
Diferença de encargo de imposto de renda e de contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	(1.712)	(1.204)	(1.712)	(1.204)
Imposto de renda e contribuição social do exercício	4.233	2.764	1.017	(1.544)
Parcela do exercício corrente	-	(39)	(4.204)	(2.959)
Parcela diferidos	4.233	2.803	5.221	1.415
	4.233	2.764	1.017	(1.544)

(a) Compreende provisão para contingências e provisão para distratos diferidos.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

20. Demais tributos e contribuições a pagar

A composição dos demais tributos e contribuições pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Regime Especial de tributação a pagar	-	-	1.872	18.356
PIS a pagar	901	739	1.140	1.364
COFINS a pagar	5.078	4.323	5.965	7.361
IPTU a pagar	2.634	3.157	19.611	16.531
ISS a recolher	27	910	2.138	3.138
INSS a recolher	203	223	3.359	3.380
IRRF a recolher	628	436	2.141	2.991
Encargos financeiros	826	-	3.635	-
Outros	3.343	2.368	3.896	4.195
	13.640	12.156	43.757	57.316

21. Programa de Recuperação Fiscal

A composição dos parcelamentos de tributos e contribuições pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos previdenciários (a)	1.894	1.894	4.825	4.706
Demais débitos (b)	8.670	4.719	86.280	39.917
	10.564	6.613	91.105	44.623
Passivo circulante	2.003	1.798	15.112	4.741
Passivo não circulante	8.561	4.815	75.993	39.882

Valores a pagar em quantidade de parcelas amortizáveis:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Amortizados em até 60 parcelas	8.305	4.541	28.165	8.178
Amortizados em até 84 parcelas	2.259	2.072	62.940	36.445
	10.564	6.613	91.105	44.623

(a) Composto pelos débitos de contribuições previdenciárias retidos de prestadores de serviços e empregados, inscritos na dívida ativa da união e executados pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que poderão ser amortizados em até 60 parcelas.

(b) Composto por débitos inscritos em dívida ativa da união, sendo divididos em:

- débitos de impostos sobre a receita e impostos retidos, inclusive previdenciários, junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), que poderão ser amortizados em até 60 parcelas; e
- débitos de impostos sobre a receita e impostos retidos, executados pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que poderão ser amortizados em até 84 parcelas.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

22. Provisão para rescisões a pagar

Em 31/12/2022, os saldos individuais e consolidados compreendem R\$7.815 e R\$226.488 (R\$7.811 e R\$221.362 em 31/12/2021) dos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis distratados. Sendo assim, os empreendimentos em andamento que possuem probabilidade de distrato por parte dos compradores e suas consequências financeiras para todos os contratos com os clientes, bem como para os distratos já efetuados, os quais a Companhia reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de clientes e as respectivas baixas do contas a receber anteriormente registradas, sendo os efeitos de ganho ou perda reconhecidos imediatamente no resultado.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido anteriormente alocados no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração já mencionados acima. Portanto, a reversão do custo dos produtos vendidos aumenta os estoques de imóveis a comercializar.

23. Provisão para garantias de obras

Alocada na João Fortes Construtora, 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.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Garantia de obras	1.753	2.999
Passivo circulante	438	1.359
Passivo não circulante	1.315	1.640

Como parte de acordo de saída da Companhia, os ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) deram em garantia à Companhia nove apartamentos no valor de R\$4.811 para cobrir eventuais despesas de indenizações com os adquirentes do empreendimento Contemporanium, referente aos imóveis comercializados até 14 de outubro de 2011. Caso a Companhia incorra em alguma dívida proveniente do empreendimento Contemporanium, os ex-controladores possuem a opção de liquidar a sua dívida perante a Companhia em dinheiro ou tais imóveis dados em garantia serão por ela utilizados, até o limite da dívida.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

24. Provisão para contingências e Depósitos Judiciais

Esta pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cíveis	14.447	12.594	90.123	103.116
Trabalhistas	6.648	7.136	8.119	7.849
Tributárias	1.255	750	11.560	6.174
	22.350	20.480	109.802	117.139
Depósitos judiciais ativos	-	-	6.901	2.163

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 cíveis e trabalhistas.

Em 31/12/2022, conforme avaliação da Administração, e de seus consultores jurídicos, as contingências com expectativa de perda possível, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, pode assim ser demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cíveis	8.325	8.460	38.775	33.348
Trabalhistas	6.327	8.492	11.929	16.850
Tributárias	17.677	19.411	18.635	21.977
	32.329	36.363	69.339	72.175

25. Indenizações a pagar

Em 31/12/2022, os saldos individuais e consolidados compreendem R\$46.618 e R\$444.513 (R\$34.560 e R\$391.798 em 31/12/2021) é decorrente de multas e indenizações.

O saldo de indenizações a pagar é composto por multas por atrasos na entrega das obras, calculadas através do tempo de atraso em relação a data de entrega nos termos previamente acordados em contrato e pelos valores adicionais de indenizações, decorrentes do resultado desfavorável de processos contingentes cíveis e trabalhistas as quais a Companhia está envolvida através de decisões judiciais.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

26. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valores reembolsáveis a clientes (a)	-	-	7.698	9.633
Créditos não identificados (b)	3.461	3.191	9.112	8.602
Outras contas a pagar (c)	1.423	2.403	10.944	15.279
	4.884	5.594	27.754	33.514
Parcela circulante	4.884	5.594	24.291	28.120
Parcela não circulante	-	-	3.463	5.394

Segue abaixo uma breve descrição da composição dos saldos de outros passivos:

- (a) Os valores reembolsáveis à clientes são compostos principalmente pelos adiantamentos efetuados pelos clientes para compor o fundo de decoração dos empreendimentos.
- (b) Saldo referente a créditos bancários não identificados pela controladora e suas controladas.
- (c) Decorrem principalmente de obrigações pela aquisição de participações de empresas com antigas partes relacionadas e valores a pagar de condomínio de unidades disponíveis para venda.

27. Cobertura de Seguros (Não auditado)

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.

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de exame e/ ou revisão de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas/ revisadas pelos nossos auditores independentes.

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Engenharia	145.500	411.627
Responsabilidade Civil	500	6.900
Incêndio e Empresarial	6.900	6.900
	152.900	425.427

28. Passivo a descoberto**28.1 Capital social**

O Capital Social Subscrito e integralizado da Companhia em 31/12/2022 e 31/12/2021 é de R\$2.103.387, dividido em 105.203.815 ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais sem valor nominal.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

29. Informação por segmento de negócio

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras 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 para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31/12/2022 e 31/12/2021, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

30. Prejuízo bruto

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Demonstração da Receita Líquida				
Incorporação de imóveis	3.427	(82)	229	2.246
Contrato de construção				
Obras por administração	-	-	1.253	466
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	279	449
Receita de aluguel	-	-	4.847	2.722
Outras receitas	173	-	173	-
Total da Receita Bruta	3.600	(82)	6.781	5.883
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	63	(702)	(184)	(1.638)
Receita Líquida	3.663	(784)	6.597	4.245
Custo dos Produtos Vendidos e dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(1.541)	(2.145)	(17.625)	(44.585)
Custo financeiro das unidades vendidas	(194)	(359)	(7.044)	(9.580)
Custo de Manutenção	(132)	(197)	(1.322)	(1.732)
Constituição/ Reversão de estimadas na realização dos estoques	334	(12)	12.086	(8.461)
	(1.533)	(2.713)	(13.905)	(64.358)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	-	-	(3)	-
Obras por administração	(222)	(256)	(1.408)	(664)
Custo dos Produtos e Serviços Prestados	(1.755)	(2.969)	(15.316)	(65.022)
Lucro/ (Prejuízo) bruto	1.908	(3.753)	(8.719)	(60.777)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

31. Despesas por natureza**31.1. Despesas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisão das Perdas Estimadas de				
Créditos	(2.253)	670	(504)	(3.765)
Corretagem	(7)	(19)	(91)	918
Publicidade	(13)	(2)	(39)	(151)
Standards de Venda e Apto decorado	-	(349)	(138)	(356)
Outras despesas de comercialização	(642)	(1.580)	(5.682)	(8.762)
	(2.915)	(1.280)	(6.454)	(12.116)

31.2. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Pessoal	(4.106)	(5.018)	(10.312)	(11.018)
Gastos gerais	(27.391)	(14.261)	(30.576)	(20.549)
Depreciação	(998)	(1.206)	(1.701)	(1.865)
Honorários da administração	(372)	(374)	(1.625)	(1.551)
	(32.867)	(20.859)	(44.214)	(34.983)

32. Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
(Provisão) / Reversão para contingências cíveis (a)	(1.365)	(414)	11.165	3.258
Provisão para contingências fiscais	(505)	(750)	(5.343)	(5.945)
(Despesas) de Indenizações (b)	(13.240)	(9.240)	(59.862)	(96.286)
Prov. indenizações por atraso de obra	-	-	4.161	11.710
(Despesas) operacionais diversas	(407)	(3.149)	(1.507)	(3.635)
	(15.517)	(13.553)	(51.386)	(90.898)
Reembolso de despesas	5	-	11	9
Outras receitas (c)	17.046	6.639	17.093	6.639
	17.051	6.639	17.104	6.648

(a) A variação dessa provisão é motivada pelo encerramento e pelas mudanças de diagnóstico de rescisões de promessas de compra e venda ao longo do período.

(b) As despesas com indenizações são decorrentes de valores adicionais de danos e de verbas indenizatórias julgadas desfavoráveis em processos jurídicos cíveis e trabalhistas, as quais a Companhia está envolvida através de decisões judiciais.

(c) Ganho referente a decisão favorável de processo contingente ativo movido contra o Banco Safra, relativos ao plano verão (janeiro de 1989).

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

33. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas				
Juros sobre Empréstimos e financiamentos	-	(1.615)	(1.352)	(4.004)
Variações monetárias passivas	(9.749)	-	(11.361)	-
Descontos concedidos	(1.089)	(812)	(4.690)	(841)
Encargos moratórios	(3.727)	(2.268)	(13.869)	(5.280)
Despesas de juros alocadas ao empreendimentos	(13.247)	-	(13.247)	-
Perdas com rescisões	(2.372)	(31)	(6.111)	(160)
Outras despesas	(14)	(58)	(153)	(40)
	(30.198)	(4.784)	(50.783)	(10.325)
Juros alocados aos empreendimentos	8.985	-	8.985	-
	(21.213)	(4.784)	(41.798)	(10.325)
Receitas				
Variação monetárias ativas (a)	1.158	3.451	3.559	14.858
Receitas de aplicações financeiras	62	30	2.359	186
Outras receitas	2.418	260	3.762	4.302
	3.638	3.741	9.680	19.346
	(17.575)	(1.043)	(32.118)	9.021

(a) A receitas de variação monetárias ativas sofreram aumento devido a variação positiva do IGP-M a qual são corrigidos os valores a receber.

34. Prejuízo líquido por ação (Básico e Diluído)

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 prejuízo por ação para os exercícios de 2022 e 2021.

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 prejuízo 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.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo líquido do exercício	(123.289)	(188.919)
Quantidade ponderada de ações	105.203.815	105.203.815
Prejuízo por ação básico e diluído	(1,1719)	(1,7957)

35. Empreendimentos em Construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos seus empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	-	111.956	114.035
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	-	(84.222)	(83.883)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	-	(132.839)	(120.122)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	-	-	290.182	391.082
Receita de vendas apropriadas:				
Receitas de vendas apropriadas	-	-	329.513	439.911
Distratos – receitas estornadas	-	-	(151.287)	(162.864)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-	(178.226)	(277.047)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	-	-	111.956	114.035
(ii) Receita de indenização por distratos	4	746	3.637	4.752
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	-	-	-
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	-	-	151.287	162.864
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-	(71.058)	(72.602)
Receita de indenização por distratos	(4)	(746)	(3.637)	(4.752)
Ajuste em adiantamento de clientes	-	-	5.841	6.100
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado das unidades	-	-	(226.845)	(299.379)
Custo incorrido das unidades:				
Custo de construção	-	-	(238.193)	(316.726)
Distratos – custos de construção	-	-	95.570	101.230
(b) Custo incorrido líquido	-	-	142.623	215.496
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	-	-	(84.222)	(83.883)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque				
Empreendimentos em construção:				
Custo orçado das unidades	-	-	(357.200)	(450.436)
Custo incorrido das unidades	-	-	224.361	330.314
Custo orçado a apropriar	-	-	(132.839)	(120.122)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Receitas de vendas a apropriar - Estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações monetárias contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e, portanto, não apropriada ao resultado.

Custos orçados a apropriar das unidades vendidas e em estoque – Estas não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas a medida que são incorridas.

36. Eventos subsequentes**36.1. Efeitos contábeis da aprovação e homologação do PRJ**

Em 19 de janeiro de 2023, encerrou-se o prazo para escolha dos credores sobre recebimento do crédito, via ações da João Fortes, que serão emitidas através de processo de aumento de capital e com caixa da companhia em prazo de até 8 anos.

Sendo assim, a administração da Companhia, projetou os efeitos que deverão ocorrer em suas contas do Balanço Patrimonial, após o processo societário necessário para emissão das ações, conforme demonstrado abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022			31/12/2022		
	Reportado	Ajustes	Pró-forma	Reportado	Ajustes	Pró-forma
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	1.692	-	1.692	7.739	-	7.739
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	-	-	-	685	-	685
Contas a receber	14.382	-	14.382	104.097	-	104.097
Imóveis a comercializar	25.457	-	25.457	792.994	-	792.994
Partes relacionadas	1.240	-	1.240	1.240	-	1.240
Impostos e contribuições a compensar	939	-	939	3.111	-	3.111
Outros ativos	25.978	-	25.978	55.969	-	55.969
	69.688	-	69.688	965.835	-	965.835
Não circulante						
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	-	-	-	100	-	100
Contas a receber	2.137	-	2.137	12.455	-	12.455
Contas a receber - alienação de investimento	2.636	-	2.636	2.636	-	2.636
Imóveis a comercializar	3.501	-	3.501	106.072	-	106.072
Partes relacionadas	285.356	815.414	1.100.770	991	-	991
Depósitos judiciais	-	-	-	6.901	-	6.901
Investimentos	613.389	23.932	637.321	824	-	824
Propriedade para investimento	-	-	-	16.086	-	16.086
Imobilizado	651	-	651	1.842	-	1.842
Direito de uso de propriedade	505	-	505	505	-	505
Intangível	408	-	408	19.041	-	19.041
	908.583	839.347	1.747.930	167.453	-	167.453
Total do ativo	978.271	839.347	1.817.618	1.133.288	-	1.133.288

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2022			31/12/2022		
	Reportado	Ajustes	Pró-forma	Reportado	Ajustes	Pró-forma
Passivo						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	129.726	(94.990)	34.736	492.462	(453.053)	39.409
Debêntures	320.841	-	320.841	70.841	-	70.841
Fornecedores	17.483	(11.046)	6.437	66.418	(45.138)	21.280
Contas a pagar por aquisição de imóveis	45.614	-	45.614	74.286	(45.374)	28.912
Adiantamentos de clientes	-	-	-	21.419	-	21.419
Salários e encargos sociais	830	-	830	2.599	-	2.599
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	-	4.324	-	4.324
Demais tributos e contribuições a pagar	13.640	-	13.640	43.757	-	43.757
Programa de recuperação fiscal	2.003	-	2.003	15.112	-	15.112
Provisão para rescisões a pagar	7.815	(285)	7.530	226.488	(117.912)	108.576
Provisão para garantia de obras	-	-	-	438	-	438
Partes relacionadas	101.074	(50.966)	50.108	108.291	(50.966)	57.325
Obrigação pela aquisição de direitos	615	-	615	615	-	615
Outros passivos	4.884	-	4.884	24.291	-	24.291
	<u>644.525</u>	<u>(157.287)</u>	<u>487.238</u>	<u>1.151.341</u>	<u>(712.443)</u>	<u>438.898</u>
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	437	23.406	23.843	13.306	72.267	85.573
Debêntures	29.943	-	29.943	29.943	-	29.943
Fornecedores	-	268	268	-	982	982
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	19.308	-	19.308
Imposto de renda e contribuição social diferidos	42.880	-	42.880	55.808	-	55.808
Demais contribuições sociais diferidas	799	-	799	3.186	-	3.186
Programa de Recuperação Fiscal	8.561	-	8.561	75.993	-	75.993
Provisão para garantia de obras	-	-	-	1.315	-	1.315
Provisão para contingências	22.350	-	22.350	109.802	-	109.802
Provisão para rescisões a pagar	-	-	-	-	1.525	1.525
Indenizações a pagar	46.618	(3.603)	43.015	444.513	(338.893)	105.620
Provisão para passivo a descoberto de controlada	423.274	-	423.274	3.299	-	3.299
Partes relacionadas	441.029	-	441.029	-	-	-
Outros passivos	-	-	-	3.463	-	3.463
	<u>1.015.891</u>	<u>20.072</u>	<u>1.035.963</u>	<u>759.936</u>	<u>(264.119)</u>	<u>495.817</u>
Patrimônio líquido						
Capital social	2.103.387	976.562	3.079.949	2.103.387	976.562	3.079.949
Operação com não Controladores	(1.011)	-	(1.011)	(1.011)	-	(1.011)
Prejuízos acumulados	<u>(2.784.521)</u>	<u>-</u>	<u>(2.784.521)</u>	<u>(2.784.521)</u>	<u>-</u>	<u>(2.784.521)</u>
	<u>(682.145)</u>	<u>976.562</u>	<u>294.417</u>	<u>(682.145)</u>	<u>976.562</u>	<u>294.417</u>
Participação dos não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(95.844)</u>	<u>-</u>	<u>(95.844)</u>
Total do patrimônio líquido	<u>(682.145)</u>	<u>976.562</u>	<u>294.417</u>	<u>(777.989)</u>	<u>976.562</u>	<u>198.573</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido	<u><u>978.271</u></u>	<u><u>839.347</u></u>	<u><u>1.817.618</u></u>	<u><u>1.133.288</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.133.288</u></u>

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

36.2. Decisão do STF – Desconstituição da coisa julgada

No dia 08 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo em matéria tributária. Após a análise da Administração juntamente com seus assessores jurídicos dos processos tributários em que a Companhia é ou foi parte, tanto no polo ativo quanto passivo, não foi identificada qualquer situação que possa ser afetada pela referida decisão.

36.3. Grupamento de ações

Em 22 de fevereiro de 2023, foi realizado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 5 (cinco) ações ordinárias para 1 (uma) ação ordinária, sem modificação do valor do capital social, passando a representação do capital social da Companhia das atuais 105.203.815 (cento e cinco milhões, duzentas e três mil, oitocentas e quinze) ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, para 21.040.763 (vinte e um milhões, quarenta mil e setecentas e sessenta e três) ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, conforme aprovado por unanimidade em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 19 de janeiro de 2023.

Roberto Alexandre de A. A. Q. Correa
Representante Legal - Diretor Presidente
CPF: 850.819.657-11

Rafael Luis Souza do Nascimento
Contador - CRC RJ-105.669/O-4
CPF: 097.273.207-16