



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2020

Rio de Janeiro, 31 de março de 2021 - A João Fortes Engenharia S.A – Em Recuperação Judicial (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do ano de 2020.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSOLIDADOS

-  Estoques a valor de mercado de R\$ 649 milhões em 31/12/2020, sendo 29% em unidades prontas.
-  Prejuízo líquido de R\$ 169 milhões no ano de 2020.
-  Lucro bruto a apropriar de R\$ 27 milhões (unidades vendidas) em 2020, com margem de 28%.
-  Valor líquido dos ativos (NAV) com saldo positivo de R\$ 76 milhões em 31/12/2020.
-  Dívida líquida de R\$ 575 milhões em 31 de Dezembro de 2020.



ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO EXERCÍCIO	4
DESEMPENHO OPERACIONAL	5
OBRAS.....	5
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	5
VENDAS CONTRATADAS.....	6
VELOCIDADE DE VENDAS	7
ESTOQUES	8
BANCO DE TERRENOS	9
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO	10
RECEITA LÍQUIDA.....	10
DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	10
EBITDA E MARGEM EBITDA.....	11
PREJUÍZO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL NEGATIVA	11
CONTAS A RECEBER.....	12
INADIMPLÊNCIA	12
ENDIVIDAMENTO	13
NAV - NET ASSET VALUE.....	14
GOVERNANÇA CORPORATIVA	15
RELACIONAMENTO COM NOSSOS AUDITORES INDEPENDENTES – RSM BRASIL	15
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA.....	15
PROTEÇÃO FINANCEIRA	16
RESULTADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS	17
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	17
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADOS	18
GLOSSÁRIO DO SETOR.....	19
NOTAS	20
RELAÇÕES COM INVESTIDORES	20



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2020 apresentou diversas dificuldades para a João Fortes. O grande volume de distratos e a escassez de linhas de crédito geraram falta de caixa para honrar nossos pagamentos do dia-a-dia. A cada dia nossos passivos cresciam, o número de penhoras nas unidades imobiliárias aumentava e os bloqueios judiciais nas contas correntes criavam enormes desafios para a gestão financeira da Companhia. Em março todo o país foi afetado pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19) e com esse novo cenário a Companhia, juntamente com outras 62 empresas do Grupo, apresentou à Justiça um pedido de Recuperação Judicial, o qual foi aceito pelo Juízo da 4ª Vara Empresarial do Rio de Janeiro, dando à Companhia a proteção necessária para apresentação e negociação de um Plano de Recuperação Judicial que permita o pagamento de suas dívidas e manutenção da atividade econômica da Companhia.

É importante ressaltar que o foco desse processo é o pagamento dos credores de modo a permitir a preservação da João Fortes, através de uma negociação coletiva. Essa foi a melhor solução que encontramos para reestruturar as dívidas e permitir que sigamos nossas atividades operacionais normalmente, vendendo e entregando unidades, atendendo os clientes, realizando pagamentos e estruturando caminhos para finalizar as obras em andamento.

Nos primeiros meses da pandemia, com o isolamento e demais impactos das restrições sanitárias colocadas pelo Poder Público, houve uma esperada diminuição nas vendas. Com isso, foi necessário adequar a estrutura organizacional da Companhia, gerando uma redução das despesas administrativas em 25%. Após esse período de adaptação, a Companhia voltou a vender e com suas vendas conseguiu manter as atividades operacionais dentro das expectativas.

O foco da administração é aprovar o plano de Recuperação Judicial. O Plano de Recuperação Judicial é a solução de longo prazo para a Companhia. No curto prazo a Companhia busca fortalecer seu caixa com a negociação de seus ativos disponíveis e busca de novas linhas de financiamento para capital de giro e para as obras em andamento.

Para o ano de 2021, com o avanço da vacinação e imunização da população, com a consequente retomada da economia, a João Fortes, após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, estará em uma situação muito melhor do que estava no início do ano passado, e poderá, enfim, pagar seus credores, finalizar as obras em andamento, entregar as unidades aos adquirentes e pensar em novos lançamentos.



DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO EXERCÍCIO

DADOS OPERACIONAIS	2019	2020
Vendas Contratadas Bruta - parte JFE (R\$ Mil)	232.217	44.141
DADOS FINANCEIROS	2019	2020
Receita Líquida (R\$ Mil)	174.756	28.984
(Prejuízo) Bruto (R\$ Mil)	(90.903)	(6.393)
(Prejuízo) Bruto ajustado * (R\$ Mil)	(39.910)	3.982
Margem Bruta (negativa) (%)	-52,0%	-22,1%
Margem Bruta ajustada (negativa)* (%)	-22,8%	13,7%
Prejuízo Líquido (Atribuído aos Controladores) (R\$ Mil)	(374.183)	(168.657)
Receita Líquida a Apropriar de Unidades Vendidas (R\$ Mil)	97.941	94.550
Custo a Apropriar (R\$ Mil)	(72.010)	(67.886)
Margem Bruta a Apropriar (%)	26%	28%
Dívida Líquida (R\$ Milhões)	(558.153)	(574.711)
Geração de Caixa das Atividades Operacionais (R\$ Mil)	154.235	-9.514

* exclui encargos financeiros alocados ao custo.



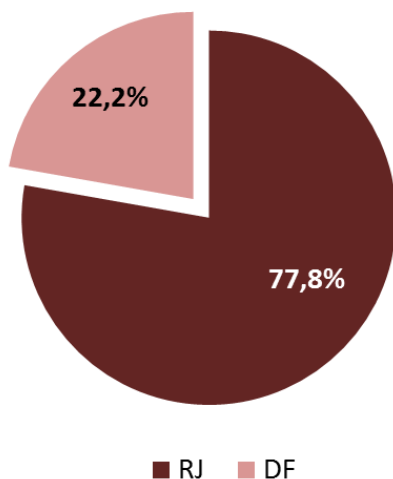
DESEMPENHO OPERACIONAL

OBRAS

Ao final do ano de 2020, a João Fortes possuía 9 obras em andamento, o que corresponde a mais de 203 mil m². Destas, 7 estão no estado do Rio de Janeiro e 2 no Distrito Federal.

Obras em Andamento por Estado

Em Percentual



ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

De janeiro de 2011 até dezembro de 2020, a João Fortes entregou aos seus clientes 59 empreendimentos totalizando 12.703 unidades.

Não houve entrega de empreendimentos no 4T20.

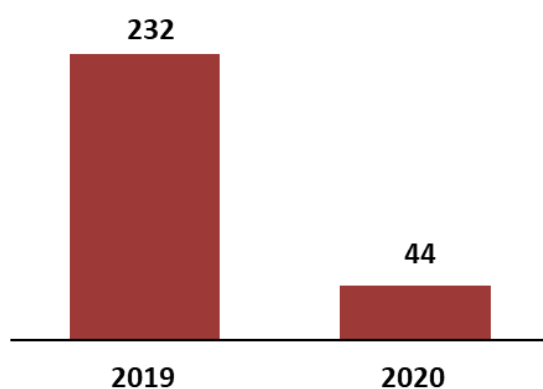


VENDAS CONTRATADAS

O VGV contratado ao longo do ano de 2020 foi de R\$ 44 milhões.

Vendas Contratadas Brutas (% JFE)

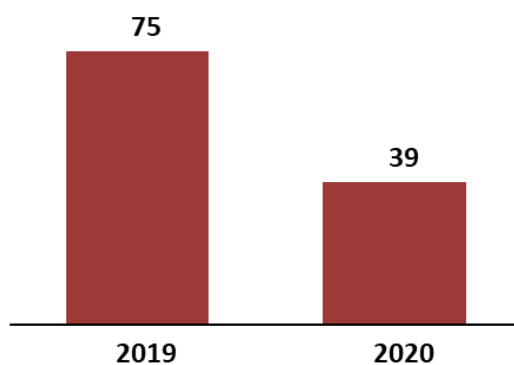
Em VGV R\$ MM



Os distratos totalizaram R\$ 39 milhões em 2020, 48% menor que o ano de 2019. A Companhia gerencia de forma ativa os distratos para minimizar o impacto negativo nos seus negócios, em especial buscando (i) realocação para outro produto mais adequado ao perfil do cliente; (ii) leilão dos direitos aquisitivos, na falta de alternativa para lidar com a inadimplência.

Vendas Contratadas Distratadas (% JFE)

Em VGV R\$ MM

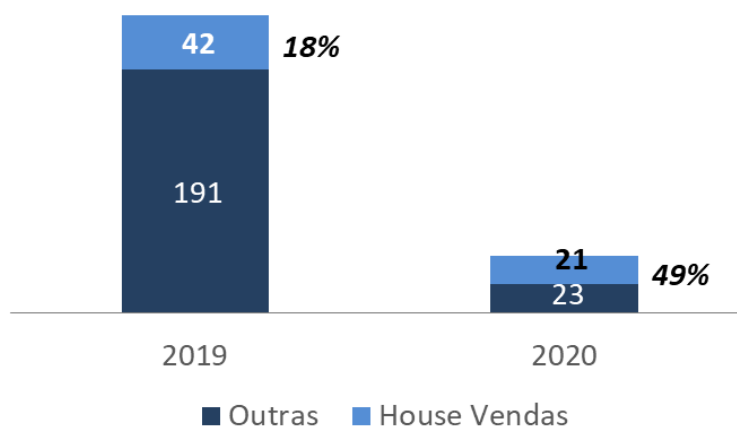




Em 2020, a House Vendas registrou R\$ 21 milhões de vendas contratadas, o que representa 49% do total das vendas da João Fortes neste período.

Evolução das Vendas - House Vendas*

Em VGV R\$ MM



*Venda Contratada Bruta - % JFE

VELOCIDADE DE VENDAS

No 4T20, a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 1,1%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas brutas no 4T20 e estoque ajustado, que é o estoque a valor de mercado em 30 de Setembro de 2020 reduzido da oscilação de mercado e acrescido dos distratos e lançamentos no 4T20.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)	
Estoques - 30/09/20	650.712
Empreendimentos lançados	-
Distratos 4T20	7.108
Oscilação de Mercado	(1.300)
Estoques Ajustados	656.519
Vendas Bruta 4T20	(7.363)
Estoques - 31/12/20	649.156
VSO 4T20	1,1%



ESTOQUES

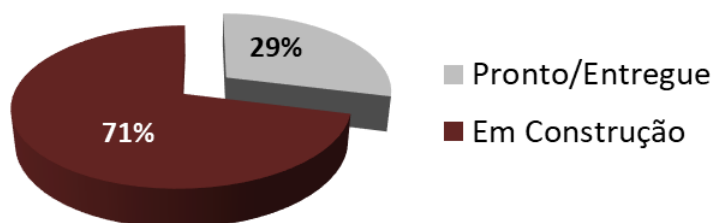
A João Fortes encerrou o ano de 2020 com 2.912 unidades em estoques, o que representa VGV de R\$ 649 milhões, sendo 76% localizados no Rio de Janeiro, 23% no Distrito Federal e 1% em Minas Gerais.



Dos R\$ 649 milhões em estoque, 29% pertencem a empreendimentos já entregues e os 71% restantes estão representados por empreendimentos em construção e em fase de obtenção de HABITE-SE.

Percentual do Estoque Pronto

Em % calculado com base no VGV





BANCO DE TERRENOS

Encerramos 2020 com banco de terrenos equivalente a R\$ 824 milhões de VGV potencial de lançamento (participação João Fortes), distribuído em 8 diferentes empreendimentos. Destes, 7 estão localizados no Estado do Rio de Janeiro (RJ) e 1 no Distrito Federal (DF).

Banco de Terrenos Por Praça

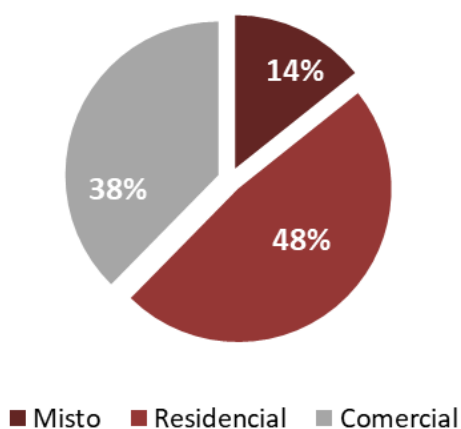
Em número de empreendimentos



O banco de terrenos está direcionado para empreendimentos residenciais (48%), comerciais (38%), e empreendimentos com perfil misto (14%), onde parte é comercial e parte residencial.

Perfil Banco de Terrenos

Em % do VGV Potencial

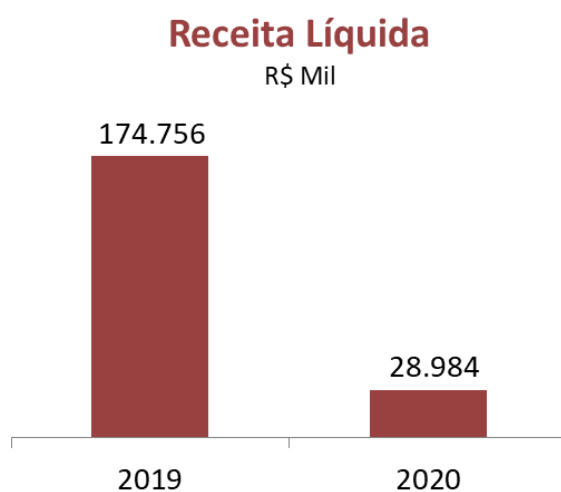




DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO

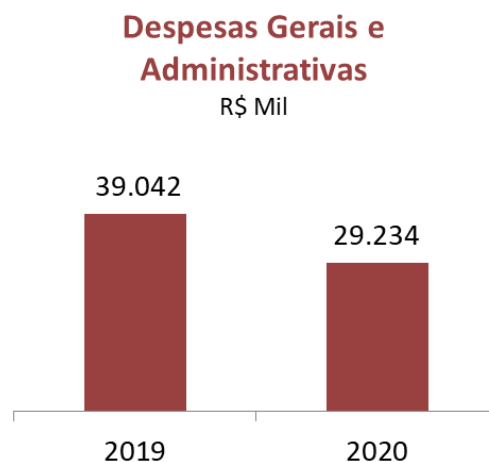
RECEITA LÍQUIDA

No ano de 2020, a Companhia contabilizou R\$ 29 milhões de receita líquida.



DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Em 2020, as despesas com vendas totalizaram R\$ 59 milhões, enquanto as despesas gerais e administrativas alcançaram R\$ 29 milhões, o que representa uma redução de 25% em relação ao ano de 2019.



* acréscimo de R\$ 38MM de provisão de perdas estimadas de créditos



EBITDA E MARGEM EBITDA

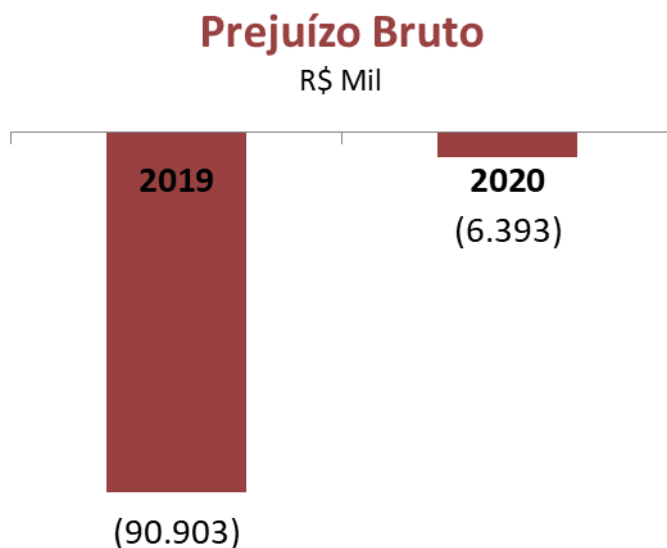
Ao fim do ano de 2020, a João Fortes apurou EBITDA ajustado negativo em R\$ 146 milhões.

EBTIDA (R\$ Mil)	2019	2020	2020 x 2019
Receita Líquida	174.756	28.984	-83%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(265.659)	(35.377)	651%
Prejuízo Bruto	(90.903)	(6.393)	1322%
(-) Despesas/Receitas Operacionais *	(148.984)	(158.933)	-6%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	(239.887)	(165.326)	45%
Depreciação	1.495	1.430	5%
Custo de Empréstimo	50.993	10.375	391%
EBITDA Ajustado	(187.402)	(153.520)	22%

* exclui efeito de 51 milhões em 2019 e 18 milhões em 2020 referente a venda de ativos e/ou impairment de estoques.

PREJUÍZO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL NEGATIVA

No ano de 2020, a Companhia apresentou um prejuízo bruto de R\$ 6 milhões.





CONTAS A RECEBER

Encerramos o ano de 2020 com um montante de R\$ 178 milhões de contas a receber, relativo às receitas já contabilizadas nesse balanço.

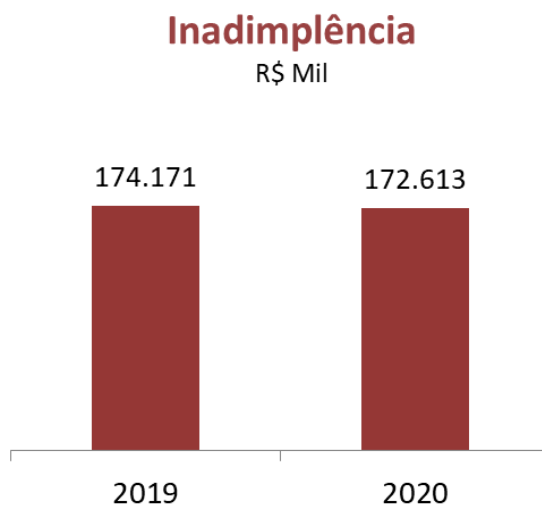
Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)	2019	2020	2020 x 2019
Curto prazo	195.025	153.099	-21%
Clientes	160.761	152.912	-5%
Outras Contas a Receber	34.264	187	100%
Longo prazo	28.604	25.233	-12%
Clientes	25.153	21.606	-14%
Outras Contas a Receber	815	991	100%
Contas a rec p/ venda de investimentos	2.636	2.636	0%
Total	223.629	178.332	-20%

Abaixo apresentamos o total dos valores a receber das vendas de incorporação, incluindo as receitas a reconhecer.

Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)	2019	2020	2020 x 2019
Empreendimentos Concluídos	189.573	191.314	1%
Empreendimentos Não Concluídos	165.192	165.850	0%
Total	354.765	357.164	1%

INADIMPLÊNCIA

Encerramos o ano de 2020 com um volume de R\$ 173 milhões de inadimplência.



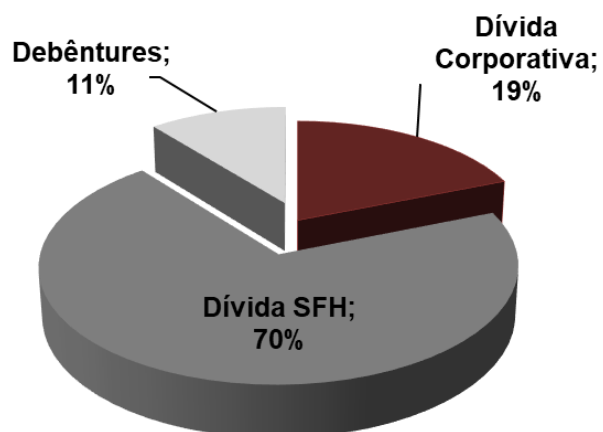


ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	2019	2020	2020 x 2019
<i>Empréstimos/Financiamentos/Debêntures (CP)</i>	(505.040)	(554.242)	10%
<i>Empréstimos/Financiamentos/Debêntures (LP)</i>	(63.597)	(31.004)	-51%
DÍVIDA TOTAL	(568.637)	(585.246)	3%
Disponibilidades	10.484	10.535	0%
DÍVIDA LÍQUIDA	(558.153)	(574.711)	3%

Nossa dívida bruta é composta de 70% SFH, 19% de dívida corporativa e 11% de debêntures.

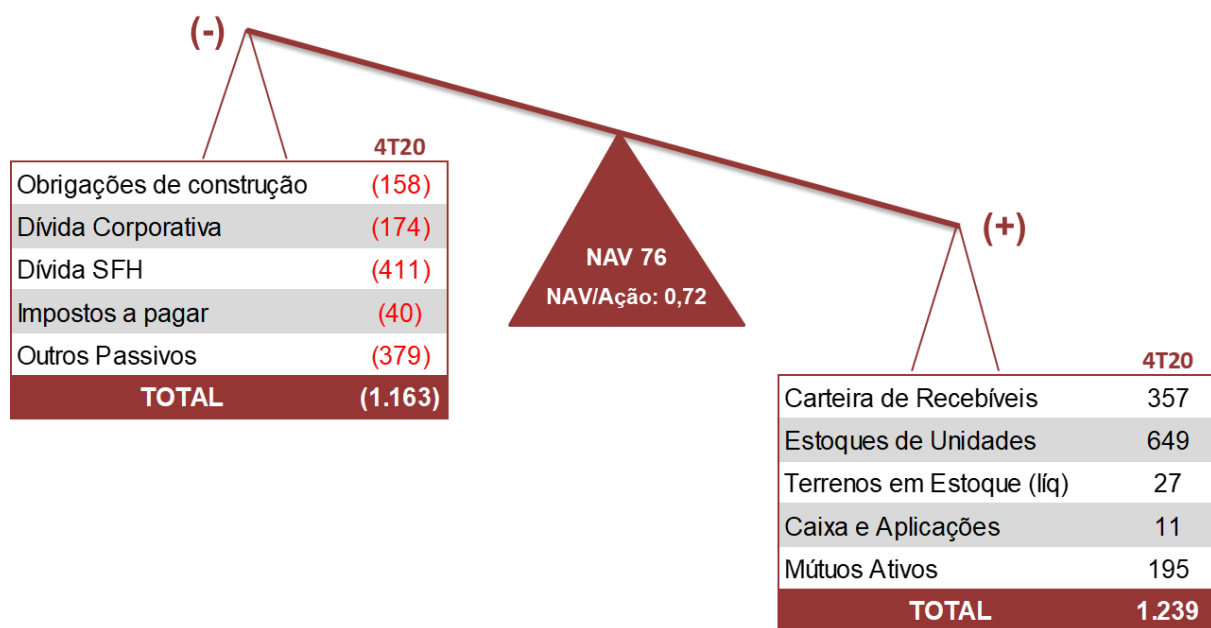
Composição da Dívida





NAV - NET ASSET VALUE

O ativo líquido da companhia (NAV) encerrou o ano de 2020 com saldo positivo de R\$ 76 milhões.



*valores expressos em R\$ milhões

Obs: Estoques a valor de mercado. Impostos incluem projeção sobre recebimentos futuros de vendas.



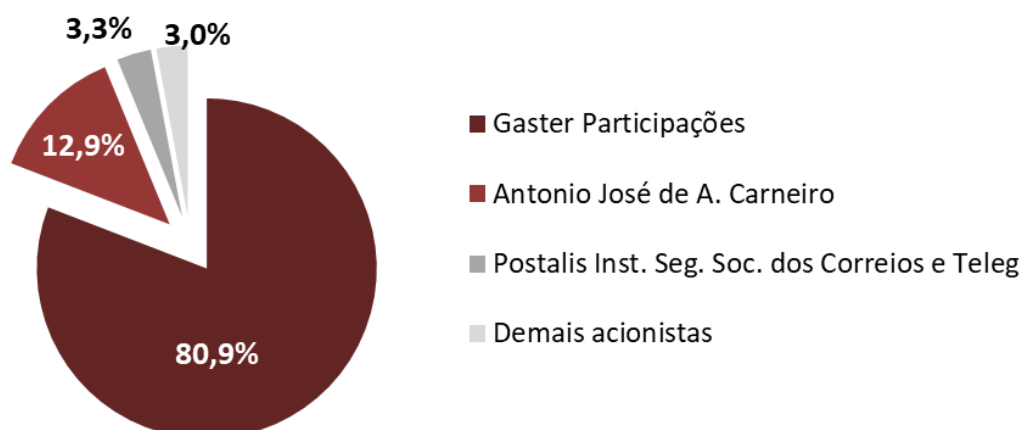
GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM NOSSOS AUDITORES INDEPENDENTES – RSM BRASIL

A Companhia firmou contrato com a RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES, com a finalidade da prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis. A João Fortes Engenharia S.A, durante o ano de 2020, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES não relacionados à auditoria externa. Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

A Companhia possuía, em 31 de Dezembro de 2020, 105.203.815 ações distribuídas da seguinte maneira:





PROTEÇÃO FINANCEIRA

A fim de proteger o balanço da Companhia de riscos futuros, a João Fortes adota algumas medidas legais e práticas de mercado. A intenção destas medidas é promover o melhor fluxo financeiro da companhia e reduzir riscos com eventuais pressões externas à Companhia.

As referidas medidas podem ser assim resumidas:

- **Correção Monetária:** A Companhia, ao realizar uma venda, celebra contrato com programação de pagamentos futuros. Segundo este contrato, os valores destes pagamentos futuros deverão ser atualizados monetariamente pelo índice inflacionário nacional do mercado de construção civil (INCC). Esta atualização é feita mensalmente até o término da respectiva obra (emissão da certidão de Habite-se). Após a emissão do Habite-se, o índice de correção monetária deve ser alterado para o índice geral de preços (IGP-M). Esta alteração de índice deve-se ao fato do risco inflacionário nos custos de obra cessar após o término da obra.
- **Análise de Crédito:** A Companhia mantém um fluxo de análise de crédito para 100% de suas vendas com a finalidade de manter seu nível de inadimplência baixo. Esta análise verifica fatores de risco do futuro comprador. Um dos fatores é o comprometimento de renda com as parcelas a serem pagas pela aquisição da unidade imobiliária. 30% é o percentual máximo de renda que poderá ser comprometido com as futuras parcelas de pagamentos. Outro fator é a verificação de restrições cadastrais dos compradores junto às instituições financeiras.
- **Otimização do Fluxo de Caixa:** Após o término de obras, a Companhia providencia o cadastro do empreendimento junto às principais instituições de crédito. Este procedimento objetiva agilizar o processo de “Repasse” bancário para quitação dos saldos devedores dos clientes, que não possuem patrimônio suficiente para a quitação com recursos próprios. Esta medida reduz o tempo de recebimento dos saldos devedores dos clientes para aproximadamente 12 meses e cessa o risco de inadimplência destes contratos.



RESULTADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	2019	2020	2020 x 2019
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	174.756	28.984	-83%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(265.659)	(35.377)	87%
Resultado Bruto	(90.903)	(6.393)	93%
Despesas/Receitas Operacionais	(199.978)	(141.077)	29%
<i>Despesas com Vendas</i>	(20.702)	(66.648)	-222%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(39.042)	(29.233)	25%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	(140.234)	(45.196)	68%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	(290.881)	(147.470)	49%
Resultado Financeiro Líquido	(109.253)	(8.902)	92%
<i>Receitas Financeiras</i>	14.549	27.731	91%
<i>Despesas Financeiras</i>	(123.802)	(36.633)	70%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	(400.134)	(156.372)	61%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	4.125	(14.571)	-453%
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	(7.890)	(14.660)	-86%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	12.015	89	-99%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	(396.009)	(170.943)	57%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	(374.183)	(168.657)	55%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	(21.826)	(2.286)	90%


BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADOS

ATIVO	2019	2020	2020 x 2019
Ativo Circulante	1.158.320	1.080.933	-7%
Caixa e Equivalente de Caixa	9.610	9.736	1%
Aplicações financeiras	3	-	-100%
Contas a receber	195.025	153.099	-21%
Estoques	880.571	849.054	-4%
Tributos a Recuperar	9.264	9.302	0%
Outros Ativos	63.847	59.742	-6%
Ativo Não Circulante	194.199	199.440	3%
Ativo Realizável a Longo Prazo	144.482	152.724	6%
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	871	799	-8%
Contas a Receber	27.789	24.242	-13%
Estoques	112.844	124.529	10%
Créditos com Partes Relacionadas	815	991	22%
Outros Ativos Não Circulantes	2.163	2.163	0%
Investimentos	4.931	3.138	-36%
Propriedade para investimento	17.464	17.004	-3%
Imobilizado e Intangível	27.322	26.574	-3%
ATIVO TOTAL	1.352.519	1.280.373	-5%
PASSIVO	2019	2020	2020 x 2019
Passivo Circulante	1.084.460	1.167.150	8%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.562	5.577	22%
Fornecedores	59.233	65.931	11%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	15.193	30.668	102%
Outras Obrigações federais	62.625	67.545	8%
Empréstimos e Financiamentos	505.040	554.242	10%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	63.777	73.136	15%
Adiantamento de Clientes	20.728	19.151	-8%
Outras obrigações	350.652	349.205	0%
Outras Provisões	2.650	1.695	-36%
Passivo Não Circulante	557.685	569.888	2%
Empréstimos e financiamentos	63.597	31.004	-51%
Outras Obrigações	24.708	24.708	0%
Imposto de Renda/Contribuição Social Diferidos	63.738	63.951	0%
Outras Obrigações federais	6.366	7.358	16%
Provisões Fiscais, Previd, Trabalhista e Cíveis	4.431	2.852	-36%
Provisões para contingências, garantias e outras provisões	394.845	440.015	11%
Patrimônio Líquido Consolidado (Passivo a Descoberto)	(289.626)	(456.665)	-58%
Capital Social Realizado	2.103.387	2.103.387	0%
Operação com não controladores	(1.011)	(1.011)	0%
Prejuízos Acumulados	(2.282.224)	(2.450.881)	-7%
Participação de não Controladores	(109.778)	(108.160)	1%
PASSIVO TOTAL	1.352.519	1.280.373	-5%



GLOSSÁRIO DO SETOR

Área Privativa – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário.

Data de entrega de empreendimento – data da emissão do Habite-se por parte dos órgãos públicos (prefeitura ou administração distrital).

Hipoteca – é um tipo de garantia fornecida num financiamento de imóvel, pelo devedor ao credor. Nesta modalidade, o financiador detém a propriedade do imóvel adquirido até que a dívida seja totalmente quitada pelo cliente, ou devedor.

INCC – Índice Nacional da Construção Civil. Trata-se de um indicador elaborado pela Fundação Getúlio Vargas que mede a evolução dos custos de construções habitacionais. É um dos índices que compõe o IGP-M e tem peso de 10% no mesmo.

Incorporação Imobiliária – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Lançamento Imobiliário – trata-se do processo de início das vendas de um empreendimento imobiliário, que ocorre antes do início da obra de construção. Geralmente, a construção do empreendimento se inicia 6 meses após o lançamento.

Permuta – no setor imobiliário, a permuta é a transação onde a Companhia adquire um terreno junto a uma pessoa física ou jurídica mediante comprometimento em conceder algumas unidades prontas ao proprietário do terreno. Nada mais é do que uma troca entre o terreno e as unidades concluídas. Trata-se de um procedimento muito usado neste mercado.

Securitização de Recebíveis Imobiliários – operação pela qual créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

SFH (Sistema Financeiro de Habitação) – sistema financeiro criado para levantar recursos e direcionar aplicações para a construção de casas populares e obras de urbanização e saneamento.

SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) – conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não-financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.



SPE (Sociedade de Propósito Específico) – sociedade constituída com um objeto social específico que permite um isolamento das outras atividades comerciais dos acionistas controladores. Permite que os agentes financiadores tenham um acesso direto e menos burocrático aos ativos e recebíveis do empreendimento no caso de inadimplência da sociedade.

Valor de venda estimado – preço que o bem pode alcançar no mercado.

VGV – Valor Geral de Vendas.

VSO – Vendas Sobre Ofertas.

NOTAS

Os demonstrativos financeiros e as informações operacionais são apresentadas de acordo com as práticas contábeis vigentes, em Reais, e estão de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os comentários se referem ao desempenho operacional consolidado e as comparações, exceto quando indicado o contrário. Os auditores independentes não revisaram as informações de natureza operacional, estatística ou financeira que não derivam diretamente dos sistemas contábeis tais como: VGV (Valor Geral de Vendas), Banco de terrenos, vendas contratadas, lançamentos, etc. Além disso, as informações que representam medida não contábil (ex: EBITDA e Margem EBITDA) também não foram revisados.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Roberto Correa

Diretor Geral e de Relações com Investidores

Thais Sampaio

Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 3501-4952

Site: www.joaofortes.com.br/ri