

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Balanço Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	1.052	4.055	3.335	8.363
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	4.3	-	-	1	-
Contas a receber	7	7.144	8.765	169.453	118.274
Partes relacionadas	8	1.240	1.240	1.240	1.240
Imóveis a comercializar	9	20.111	25.270	370.714	575.921
Impostos e contribuições a compensar	-	883	972	2.918	3.355
Outros ativos	10	7.199	20.262	87.665	76.867
Total do ativo circulante		37.629	60.564	635.326	784.020
Não circulante					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	4.3	-	-	46	48
Contas a receber	7	654	1.090	1.956	5.366
Contas a receber por alienação de investimento	-	2.636	2.636	2.636	2.636
Partes relacionadas	8	100.263	243.434	801	801
Imóveis a comercializar	9	3.001	3.001	92.357	50.763
Depósitos judiciais	25	-	-	3.310	6.901
Investimentos	11	459.753	594.717	-	-
Imobilizado	12	317	360	960	1.603
Direito de uso de propriedade	-	1.967	2.622	1.967	2.622
Intangível	13	482	441	3.147	3.107
Total do ativo não circulante		569.073	848.301	107.180	73.847
Total do ativo		606.702	908.865	742.506	857.867

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	102.236	87.942	125.077	118.045
Debêntures e Notas Comerciais a pagar	15	2.498	3.399	2.498	3.399
Fornecedores	16	7.955	8.424	41.185	59.132
Partes relacionadas	8	13.396	14.973	13.426	15.002
Obrigação pela aquisição de direitos de uso	-	638	540	638	540
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	8.753	9.711	21.509	37.790
Adiantamentos de clientes	18	-	-	6.977	10.047
Salários e encargos sociais	-	2.504	1.955	7.654	5.015
Imposto de renda e contribuição social a pagar	19.1	-	-	17.133	15.098
Demais tributos e contribuições a pagar	20	17.612	15.336	71.181	60.929
Programa de recuperação fiscal	21	6.083	6.142	14.735	14.467
Provisão para rescisões a pagar	22	2.960	3.375	60.428	67.231
Indenizações a pagar	23	20.860	19.395	219.555	224.861
Outros passivos	26	7.089	7.079	21.377	21.990
Total do passivo circulante		192.584	178.271	623.373	653.546
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	14.841	13.125	58.946	70.349
Debêntures e Notas Comerciais a pagar	15	161.909	73.095	161.909	73.095
Partes relacionadas	8	185.995	381.481	-	-
Obrigação pela aquisição de direitos de uso	-	1.644	2.281	1.644	2.281
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	-	-	13.044	20.808
Programa de recuperação fiscal	21	1.183	1.616	11.027	12.276
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19.2	13.519	30.182	18.919	34.085
Demais contribuições sociais diferidas	-	236	367	2.509	776
Provisão para garantia de obras	24	-	-	2.486	1.396
Provisão para contingências	25	34.106	17.806	116.442	75.860
Provisão para passivo a descoberto de controladas	11	283.655	209.112	6.973	5.371
Outros passivos	26	-	4	3.801	3.430
Total do passivo não circulante		697.088	729.069	397.700	299.727
Patrimôni Líquido / (Passivo a Descoberto)					
Capital social	27.1	3.095.855	3.094.855	3.095.855	3.094.855
Reserva de capital	-	41.610	-	41.610	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados	-	(3.419.424)	(3.092.319)	(3.419.424)	(3.092.319)
Total do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto) dos controladores		(282.970)	1.525	(282.970)	1.525
Participação (passivo a descoberto) dos não controladores	-	-	-	4.403	(96.931)
Total do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto)		(282.970)	1.525	(278.567)	(95.406)
Total do passivo e do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto)		606.702	908.865	742.506	857.867

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 2025 e 2024

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
		a	a	a	a
Demonstrações dos resultados		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas e custos de atividade imobiliária					
Receita líquida das vendas e das prestações de serviços	30	2.686	225	174.975	166.984
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	30	(2.283)	(115)	(233.908)	(207.568)
Lucro/ (Prejuízo) bruto	30	403	110	(58.933)	(40.584)
Receitas (despesas/ perdas) operacionais					
Reversão/ (despesas) comerciais	31.1	(2.820)	1.037	1.325	(26.153)
(Despesas) gerais e administrativas	31.2	(16.560)	(21.532)	(33.575)	(34.572)
Outras receitas operacionais	32	42	1.823	5.931	5.654
Outras (despesas) operacionais	32	(29.326)	(15.926)	(107.303)	(71.722)
(Perdas) de Equivalência patrimonial	11	(165.957)	(152.547)	563	(2.553)
		(214.621)	(187.145)	(133.059)	(129.346)
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(214.218)	(187.035)	(191.992)	(169.930)
Resultado financeiro					
(Despesas) financeiras	33	(27.030)	(44.648)	(44.494)	(66.629)
Receitas financeiras	33	491	655	2.281	4.549
	33	(26.539)	(43.993)	(42.213)	(62.080)
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(240.757)	(231.028)	(234.205)	(232.010)
Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)					
Do período corrente	19.3	-	-	(5.431)	(8.683)
Diferidos	19.3	17.541	8.006	16.030	16.293
		17.541	8.006	10.599	7.610
(Prejuízo) do exercício		(223.216)	(223.022)	(223.606)	(224.400)
(Prejuízo) do período atribuível a					
Acionista Controlador da Companhia		(223.216)	(223.022)	(223.216)	(223.022)
Participação dos Acionistas não controladores		-	-	(390)	(1.378)
		(223.216)	(223.022)	(223.606)	(224.400)
(Prejuízo) por ação básico e diluído do capital social - Em R\$	34	(17,7681)	(1,6661)		

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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
Demonstração dos resultados abrangentes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
(Prejuízo) do exercício	(223.216)	(223.022)	(223.606)	(224.400)
Resultado abrangente total	(223.216)	(223.022)	(223.606)	(224.400)
(Prejuízo) abrangente atribuível a				
Acionista Controlador da Companhia	(223.216)	(223.022)	(223.216)	(223.022)
Participação dos Acionistas não controladores	-	-	(390)	(1.378)
Total do (Prejuízo) Abrangente do exercício	(223.216)	(223.022)	(223.606)	(224.400)

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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$)

Demonstração das mutações do (Passivo a Descoberto)	Atribuível aos acionistas da controladora					Total do (Passivo a Descoberto)	
	Capital Social	Reserva de Capital	Ajuste de avaliação patrimonial	(Prejuízos) acumulados	Total do Patrimônio líquido/ (Passivo a Descoberto) da controladora		Participação dos acionistas não controladores
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	2.103.387	-	(1.011)	(2.869.297)	(766.921)	(96.633)	(863.554)
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	1.080	1.080
Aumento de Capital	991.468	-	-	-	991.468	-	991.468
(Prejuízo) do exercício	-	-	-	(223.022)	(223.022)	(1.378)	(224.400)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	3.094.855	-	(1.011)	(3.092.319)	1.525	(96.931)	(95.406)
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	(103.889)	(103.889)	101.724	(2.165)
Aumento de Capital	1.000	41.610	-	-	42.610	-	42.610
(Prejuízo) do exercício	-	-	-	(223.216)	(223.216)	(390)	(223.606)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	3.095.855	41.610	(1.011)	(3.419.424)	(282.970)	4.403	(278.567)

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

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Demonstração dos Fluxos de Caixa
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Demonstração dos fluxos de caixa				
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(240.757)	(231.028)	(234.205)	(232.010)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação e amortização	884	931	931	17.265
Provisão para contingências	6.623	(2.987)	(2.294)	(20.083)
Perda na equivalência patrimonial	165.957	152.547	(563)	2.553
Juros provisionados	50.436	43.081	132.770	81.848
Reversão de Pis e cofins diferidos	(131)	(77)	1.733	(620)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	878	30.993	864	40.172
Prejuízo do período ajustado	(16.110)	(6.540)	(100.764)	(110.875)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	2.057	2.158	(47.769)	(34.185)
Imóveis a comercializar	5.159	(16)	85.472	191.409
Impostos e contribuições a compensar	89	-	437	(180)
Gastos com vendas a apropriar	-	-	(2.163)	(1.366)
Outros ativos	13.063	3.126	(8.636)	(24.823)
Fornecedores	(469)	(6.777)	(17.947)	(9.841)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(958)	(34.418)	(24.045)	(33.596)
Salários e encargos sociais	549	707	2.639	2.003
Tributos a pagar	1.784	(2.365)	5.875	(32.590)
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.070)	(3.536)
Indenizações a pagar	10.089	(34.937)	35.448	(393.461)
Outros passivos	104	3.207	(781)	(3.192)
Total de variações nos ativos e passivos operacionais	31.467	(69.315)	25.460	(343.358)
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(2.112)	(6.835)	(2.112)	(6.835)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades operacionais	13.245	(82.690)	(77.416)	(461.068)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
(Aumento)/ Diminuição dos investimentos	31.446	(187.695)	2.165	(1.067)
(Aumento)/ Diminuição de bens do ativo imobilizado e do intangível	(227)	(190)	327	(296)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	-	2	50
Mútuos (pagos) à controladas	(40.290)	(511.441)	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de investimento	(9.071)	(699.326)	2.494	(1.313)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(2.395)	(84.034)	(27.561)	(407.253)
Debêntures recebidas/ pagas	58.586	(27.738)	58.586	(27.738)
Dos acionistas/partes relacionadas				
Aumento de capital	42.610	991.468	42.610	991.468
(Concessão) empréstimos de/ para outras partes relacionadas	(2.089)	(97.309)	(1.576)	(119.742)
Outros movimentos na participação de não controladores	(103.889)	-	(2.165)	1.080
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de financiamento	(7.177)	782.387	69.894	449.899
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(3.003)	371	(5.028)	(12.482)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.055	3.684	8.363	20.845
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.052	4.055	3.335	8.363

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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Reapresentado		Reapresentado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Demonstração do valores adicionados				
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e prestação de serviços	2.752	320	180.224	168.853
Outras receitas operacionais	42	1.823	5.931	5.654
Reversões / (Constituições) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	305	1.259	3.370	5.050
	3.099	3.402	189.525	179.557
(Insumos) adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(2.157)	(336)	(300.922)	(167.472)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(13.331)	(15.046)	(16.224)	(48.214)
(Perda)/ Recuperações de valores estimados de ativos	16	383	68.746	(38.428)
Outras (despesas) operacionais	(13.026)	(10.949)	(67.315)	(54.262)
Provisões/ (Reversões) de provisões	(16.300)	(4.978)	(39.988)	(17.461)
	(44.798)	(30.926)	(355.703)	(325.837)
Valor adicionado Bruto (Negativo)	(41.699)	(27.524)	(166.178)	(146.280)
Retenções:				
Depreciação e amortização	(884)	(931)	(931)	(996)
Valor adicionado (Retido) líquido produzido pela Companhia	(42.583)	(28.455)	(167.109)	(147.276)
Valor adicionado utilizado em transferência				
(Perdas)/ ganhos de equivalência patrimonial	(165.957)	(152.547)	563	(2.553)
Receita financeiras	491	655	2.281	4.549
	(165.466)	(151.892)	2.844	1.996
Valor adicionado total a (reter)	(208.049)	(180.347)	(164.265)	(145.280)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	2.740	2.413	10.776	8.892
Honorários da administração	372	222	1.877	1.650
Benefícios	1.220	2.078	4.766	5.256
FGTS	186	179	832	807
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(16.376)	(6.827)	(3.686)	(4.292)
Municipais	7	4	294	220
Remuneração capital de terceiros - juros				
Juros	27.030	44.648	44.494	66.629
Aluguéis	(12)	(42)	(12)	(42)
(Prejuízo) retido do exercício	(223.216)	(223.022)	(223.606)	(224.400)
Valor adicionado (retido)	(208.049)	(180.347)	(164.265)	(145.280)

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 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

A João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial é uma sociedade anônima constituída em 28 de setembro de 1957, com sede na cidade do Rio de Janeiro e filiais em Niterói e Brasília. A Companhia possui capital aberto desde 1973 e suas ações são negociadas na B3 - sob o código JFEN3.

A João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial (“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; g) assunção de suas responsabilidades sociais e ambientais diante da sociedade e de seu público alvo; e h) 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. 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.

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

Os passivos incluídos na Recuperação Judicial (RJ) foram reestruturados, com novos prazos e condições de pagamento, de acordo com o plano de recuperação judicial, que foi votado em assembleia geral de credores.

Em 19 de abril de 2024, foi aumentado o capital mediante capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento, no montante de R\$991.468.

Em 1º de julho de 2025, foi aumentado o capital mediante capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento, no montante de R\$42.610.

A Companhia apresenta na controladora e no consolidado, respectivamente: (i) Capital circulante líquido negativo e positivo de (R\$154.955) e de R\$11.953 e (R\$117.707) e de R\$130.474 para o exercício findo em 31/12/2025 e exercício findo em 31/12/2024; (ii) patrimônio líquido (passivo a descoberto) de (R\$282.970) e de (R\$278.567) e R\$1.525 e de (R\$95.406) para os exercícios findos em 31/12/2025 e exercício findo em 31/12/2024.

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 2025 e 2024

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

A Companhia apresentou prejuízo de R\$223.216 na controladora e R\$223.606 no consolidado no exercício findo em 31/12/2025 e um prejuízo de R\$223.022 na controladora e R\$224.400 no consolidado para o exercício findo em 31/12/2024.

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 2025 e 2024

(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 aprovado o plano da João Fortes Engenharia S.A e suas controladas e coligadas sem patrimônio de afetação.

O referido plano foi homologado em 10/10/2022 e os demais dependem de decisão do Recurso especial a respeito da inclusão de SPEs com empreendimentos com patrimônio de afetação na recuperação judicial. O tema foi objeto de discussão judicial até a última instância possível e as SPEs aguardam decisão do Juízo da recuperação judicial para definição. Atualmente os planos de tais SPEs, que foram aprovados pelos credores encontram-se sem homologação judicial.

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.

O pagamento de outras obrigações previstas no plano começou em novembro de 2022 com pagamento de créditos estritamente salariais vencidos nos 6 meses anteriores ao pedido de RJ, limitados a 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.

Em 20/06/2023, a Companhia emitiu Fato Relevante comunicando aos acionistas e ao mercado em geral que, em 09/06/2023, firmou carta proposta com potencial investidor referente a possível financiamento no valor de R\$ 160 milhões, cujo objetivo é a continuidade das obras de 3 empreendimentos residenciais em andamento. Este financiamento foi emitido em 13/12/2023, através de uma debênture, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 15.

A pedido do administrador judicial, foi publicado, em 19/12/2023, um aviso aos credores informando que os prazos previstos nos planos de recuperação judicial para o exercício de opções de pagamento e, consequente, envio das notificações de opções, seriam iniciados a partir da data daquela publicação, este prazo findou-se em 19/03/2024.

1.1.2. Execução do Plano de Recuperação Judicial – PRJ

A Companhia vem cumprindo os termos do Plano de Recuperação Judicial que foram aprovados pelos credores e homologados em juízo. Existem passivos concursais e extraconcursais, que estão sendo demonstrados nas Notas Explicativas.

Os passivos concursais estão adimplentes e seguem o cronograma de pagamento estabelecido no PRJ. Os pagamentos em ações foram realizados em abril de 2024 e julho de 2025, através do aumento de capital, efetuado com a capitalização de créditos concursais, e os pagamentos em dinheiro estão sendo feitos de forma tempestiva e contínua conforme cronograma estabelecido no PRJ.

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 2025 e 2024

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

Os passivos extraconcursais em atraso, tais como fornecedores, condomínios e empréstimos estão sendo renegociados com previsão de remissão de dívidas ou execução de dações em pagamento para liquidação das dívidas.

1.2. Obra embargada

Com base no Auto de Infração Nº 000352-A, lavrado pelo ICMBio em 15 de junho de 2018, em razão da construção do empreendimento Quinta Verti sem anuência do órgão gestor, foi determinada multa de R\$2.000 e embargo da obra. Foi ajuizada Ação Civil Pública - ACP pelo Ministério Público Federal - MPF buscando a regularização do empreendimento em conformidade com o Plano de Manejo e pagamento de indenização e, assim, foram iniciadas as tratativas para celebração de um Termo de Ajustamento de Conduta - TAC com a necessária inclusão do ICMBio para desembargo da obra. Durante as tratativas, em 2024, o ICMBio, ao analisar novamente o procedimento administrativo para fins da celebração do TAC, declarou a nulidade do auto de infração, posto que estava incorreta a descrição da infração cometida, sendo cancelada a multa, mas mantido o embargo.

No âmbito da ACP, os autos foram encaminhados ao Centro de Conciliação da Justiça Federal do Rio de Janeiro-JFRJ, tendo sido realizada primeira audiência com o MPF e o ICMBio, na qual ficou acordado que o ICMBio buscaria a revisão pontual do Plano de Manejo para que pudesse desembargar o empreendimento. Esta revisão foi formalmente realizada.

Em 10 de novembro de 2025, a Coordenação de Matéria Administrativa – COMAD e a Procuradora-Chefe da PFE/ICMBio manifestaram-se favoráveis à celebração do acordo, tendo encaminhado os autos à Gerência Regional para celebração da assinatura do TAC pelo ICMBio.

Em 20 de março de 2026, a pedido da Companhia o Juiz despachou uma petição determinando o prazo de 10 dias para o ICMBio assinar o TAC.

1.3. Continuidade

As normas contábeis determinam que, na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração deve avaliar a capacidade da Companhia de manter suas operações no futuro previsível, considerando fatores internos e externos que possam afetar sua liquidez, estrutura financeira e capacidade de honrar seus compromissos.

A Administração realizou análise abrangente, contemplando:

- o cumprimento das cláusulas restritivas (covenants) existentes em contratos de financiamento, sem registro de descumprimentos que possam acelerar vencimentos ou gerar restrições adicionais;
- a expectativa de geração de caixa operacional e provenientes de entregas, repasses e vendas de unidades, suficientes para liquidar os passivos exigíveis nos próximos 12 meses;
- o status dos projetos em andamento, incluindo:
 - a obra embargada, que permanece suspensa por determinação administrativa, mas cujo impacto financeiro imediato é considerado limitado, dada a ausência de obrigações adicionais relevantes no curto prazo;

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 2025 e 2024

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

- a obra paralisada, cujo os recursos para retomada já foram obtidos no exercício corrente e que já começaram a ser utilizados no exercício subsequente;
- a submissão e aprovação, em fases diferentes, dos planos das empresas de afetação, que contribuem para maior proteção patrimonial e previsibilidade no fluxo financeiro dos projetos afetados; e
- as demais medidas de gestão adotadas para preservação da liquidez e continuidade dos empreendimentos.

Em dezembro de 2025, foram autorizadas a emissão de notas comerciais para financiamento da obra paralisada, referente ao Start Collection (JFE 73), reforma de unidades para revenda, referente ao empreendimento Brisa do Vale (Macaé) e capital de giro no montante autorizado de R\$ 90 milhões, cujo valor imediatamente disponibilizado foi de R\$ 50 milhões.

Os procedimentos para a retomada da obra do empreendimento Start Collection (JFE 73) já foram iniciados no 1º trimestre de 2026. Ainda no 1º trimestre, espera-se obter recursos com a venda das unidades em estoque já finalizadas e com a finalização das obras dos empreendimentos Terramarine (JFE 46) e Palms (JFE 45).

Em março de 2026, a Companhia está finalizando as negociações de uma transação individual efetuada junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), que visa a redução de multas e juros de impostos em atraso em até 62% do valor original e o pagamento de 50% do saldo de débitos remanescentes com a utilização de créditos de Prejuízo Fiscal e Base Negativa de Contribuição Sobre o Lucro Líquido e 50% em 36 parcelas.

Como estratégia para pagamento das dívidas vencidas que não estão aprovadas no plano de recuperação judicial atual levará em consideração os seguintes movimentos da Companhia: transações de renegociação e parcelamento de impostos, intensificação na venda das unidades disponíveis, vendas de terrenos e antecipação de recebíveis.

Com base nas informações acima, a Administração concluiu que, embora existam eventos operacionais relevantes — como a obra embargada e a obra paralisada — tais fatores não representam incerteza material capaz de gerar dúvida significativa quanto à capacidade de a Companhia continuar operando no futuro previsível.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e respectivas políticas contábeis materiais adotadas na sua elaboração

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.

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 2025 e 2024

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

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem as demonstrações financeiras individuais da controladora, identificadas como “Controladora”, e as demonstrações financeiras consolidadas, identificadas como “Consolidado”, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Informações trimestrais e de acordo com a norma internacional IAS34 - Interim financial reporting, e apresentadas de forma condizente com as normas e orientações expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio de Ofício Circular nº 003/2011, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da diretoria da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), direcionado às entidades do setor imobiliário.

O Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, dentre outros assuntos, esclarece em quais situações as entidades do setor imobiliário devem manter o reconhecimento de receita ao longo do tempo, denominado Percentage of Completion – POC (método da percentagem completada).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 - Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

A diretoria afirma que todas as informações relevantes, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 30 de março de 2026.

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.

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 2025 e 2024

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

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.

(i) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora, identificadas como “Controladora”, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram preparadas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), 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, identificadas como “Consolidado”, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram preparadas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) 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).

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 2025 e 2024

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

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.

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 controladora 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.

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 2025 e 2024

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

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.

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 11.

(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.

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 2025 e 2024

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

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.

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 2025 e 2024

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

(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, B3, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

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

(iii) Compensação de instrumentos financeiros

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

(iv) Impairment de ativos financeiros

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

No caso específico do contas a receber de clientes, a administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias. Uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso ele 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.

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 2025 e 2024

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

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.

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 31/12/2025 de 4% ao ano (31/12/2024 - 4% ao ano).

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 2025 e 2024

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

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 OCPC-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.

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 de o 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.

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 2025 e 2024

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

(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 exercício, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (impairment). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por impairment. Perdas por impairment reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

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

(iii) Software

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada em 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 13, 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.

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 2025 e 2024

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

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.

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 existem 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.

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 2025 e 2024

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

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.

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.

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 2025 e 2024

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

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.

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 9). 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.

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 2025 e 2024

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

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

2.21. 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 25).

(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).

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 2025 e 2024

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

(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 24).

(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 9).

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.

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 2025 e 2024

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

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).

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 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 (Orientação OCPC-01). 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.

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 2025 e 2024

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

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 01/01/2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12/12/2018, 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 2025 e 2024

(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.

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 2025 e 2024

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

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

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 2025 e 2024

(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 31/12/2015 e 31/12/2014, 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 12/11/2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 (R1) – 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 2025 e 2024

(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 e receitas financeiras). 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. Novas normas e interpretações vigentes e não vigentes

Os principais normativos contábeis e de relatórios financeiros alterados ou emitidos pelo International Accounting Standards Board ('IASB') e pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ('CPC') que são aderentes e potencialmente relevantes ao contexto operacional e financeiro da Companhia são os seguintes:

2.34.1. CPCs Novos e Alterados Vigentes no Exercício Corrente

No exercício corrente, a Companhia aplicou uma série de alterações às IFRSs emitidas pelo IASB, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1/1/2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações Financeiras.

(i) Orientação Técnica OCPC 10 e Resolução CVM 223:

No dia 16/12/2024, o CPC emitiu a Orientação Técnica OCPC 10- Créditos de Carbono (tCO₂e), Permissões de emissão (*allowances*) e Crédito de Descarbonização (CBIO). Em consonância com esta iniciativa, a CVM publicou a Resolução 223/24, que torna obrigatória a adoção da referida orientação técnica para as companhias abertas supervisionadas pela autarquia. Esses normativos entram em vigor em 1/1/2025, aplicando-se aos exercícios sociais iniciados em, ou após, essa data.

Conforme CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, na data de publicação das demonstrações financeiras, a Companhia ainda não adotou antecipadamente referida orientação técnica. Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações não tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras consolidadas do grupo no futuro.

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 2025 e 2024

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

2.34.2. CPCs novos e revisados já emitidos, porém ainda não adotados

Como parte do compromisso do CPC em adotar no Brasil todas as alterações introduzidas pelo “IASB” nas IFRSs, alterações em determinados pronunciamentos contábeis já foram divulgadas pelo IASB, as quais ainda não estão vigentes e a Companhia não adotou de forma antecipada para a preparação dessas demonstrações financeiras.

(i) IFRS 7 (CPC 40) - Divulgação de instrumentos financeiros

As emendas estabelecem requerimentos de divulgação relativos a:

- investimentos em participação societária mensurados a valor justo através dos outros resultados abrangentes, e
- instrumentos financeiros com características contingentes que não se relacionam diretamente com riscos e custos básicos de empréstimo.

A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1/1/2026, sendo permitida a adoção antecipada.

(ii) IFRS 9 (CPC 48) - Classificação e mensuração de instrumentos financeiros

As emendas estabelecem requerimentos relativos a:

- liquidação de passivos financeiros por meio de sistema de pagamento eletrônico; e;
- avaliar as características contratuais do fluxo de caixa dos ativos financeiros, incluindo aqueles com características ambientais, sociais e de governança (ASG ou ESG)

A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1/1/2026, sendo permitida a adoção antecipada.

(iii) IFRS 18 (CPC 51) - Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras:

A IFRS 18 substitui a IAS 1- Apresentação das demonstrações Financeiras, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8- Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e IFRS 7-Instrumentos Financeiros: Divulgações. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7-Demonstração do Fluxo de Caixa e IAS 33- Lucro por Ação.

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 2025 e 2024

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

A IFRS 18 introduziu novas exigências para apresentar: Categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado; Divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras; melhorias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações. A Companhia deve aplicar a IFRS 18 para períodos de relatório anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, sendo permitida a adoção antecipada. As alterações à IAS 7 e IAS 33, bem como a IAS 8 e IFRS 7 revisadas, entram em vigor quando a Companhia aplicar a IFRS 18. A IFRS 18 exige aplicação retrospectiva com disposições de transição específicas. Os diretores da Companhia esperam que a aplicação dessas alterações tenha um impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia no futuro e está avaliando a as mudanças referentes a este normativo no decorrer de 2026 para a correta implementação.

(iv) IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública - Divulgações:

A IFRS 19 permite que uma subsidiária elegível forneça divulgações reduzidas ao aplicar as Normas Contábeis IFRS nas suas demonstrações financeiras. A subsidiária é elegível para divulgações reduzidas se não tiver responsabilidade pública e sua controladora final ou qualquer controladora intermediária preparar demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS. A IFRS 19 é opcional para subsidiárias elegíveis e descreve as exigências de divulgação para subsidiárias que optam por aplicá-la. A Companhia pode apenas aplicar a IFRS 19 se, no final do período de relatório: for uma subsidiária (isso inclui uma controladora intermediária); não tiver responsabilidade pública, e sua controladora final ou qualquer controladora intermediária prepara demonstrações financeiras consolidadas disponíveis ao público que atendam as Normas Contábeis IFRS. A subsidiária tem responsabilidade pública se: seus instrumentos da dívida ou patrimoniais forem negociados em um mercado público ou se estiver no processo de emissão desses instrumentos para negociação em um mercado público (uma bolsa de valores nacional ou estrangeira ou mercado de balcão, inclusive mercados locais e regionais), ou detiver ativos em capacidade fiduciária para um grupo abrangente de estrangeiros como um dos seus principais negócios (por exemplo, bancos, associações de crédito, seguradoras, corretoras/negociantes de valores mobiliários, fundos mútuos e bancos de investimento normalmente atendem este segundo critério). As entidades elegíveis podem aplicar a IFRS 19 nas suas demonstrações financeiras, separadas ou individuais. Uma controladora intermediária elegível que não aplica a IFRS 19 nas suas demonstrações financeiras consolidadas pode fazer isso nas suas demonstrações financeiras separadas.

A nova norma é aplicável para períodos de relatório iniciados em ou após 1/1/2027, sendo permitida a adoção antecipada. Se a Companhia optar por aplicar a IFRS 19 para um período de relatório anterior ao período de relatório no qual ela aplicar a IFRS 18 pela 1ª vez, ela deve aplicar um conjunto modificado de exigências de divulgação descrito no anexo à IFRS 19. Se a Companhia optar por aplicar a IFRS 19 para um período de relatório anual antes de ter aplicado as alterações à IAS 21, ela não deve aplicar as exigências de divulgação na IFRS 19 com relação à Falta de Conversibilidade. Os diretores da Companhia não esperam que a IFRS 19 seja aplicada para fins das demonstrações financeiras consolidadas do grupo.

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 2025 e 2024

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

Não há outras normas ou interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

2.34.3. Informações financeiras relacionadas a sustentabilidade

Conforme publicação da Resolução 193, em 20 de outubro de 2023, a CVM prevê a divulgação de relatório de informações financeiras relacionadas a sustentabilidade com base no padrão Internacional ISSB - IFRS S1 e S2.

- IFRS S1 - Quaisquer informações que possam razoavelmente afetar, no curto, médio ou longo prazos: i. Fluxos de caixa prospectivos; ii. Acesso a financiamento; iii. Custo de capital; iv. Investimentos ou desinvestimentos.
- IFRS S2 - Devem ser divulgadas informações materiais (qualitativas + quantitativas) relacionadas a riscos e oportunidades climáticos, que atendam à necessidade de informação dos investidores i. Riscos Físicos e ii. Riscos de Transição.

A resolução CVM 193/23 com alterações introduzidas pela resolução CVM 210/24 estabelece a adoção voluntária destes relatórios, para os exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024. A Administração da Companhia realizou análise preliminar sobre essas normas e está coordenando uma avaliação interna sobre os seus impactos, bem como as adequações necessárias em seus processos visando a adoção e divulgação dos novos pronunciamentos. A obrigatoriedade da divulgação nos relatórios de sustentabilidade, está prevista para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2026, sendo obrigatória a divulgação em até 3 meses após o encerramento do exercício social.

2.34.4. Reforma Tributária Brasileira

Em 16 de janeiro de 2025, foi publicada a Lei Complementar nº 214, que regulamenta a reforma tributária brasileira sobre o consumo. A reforma trouxe mudanças significativas no sistema tributário nacional, com o objetivo de simplificar a arrecadação, reduzir a burocracia e promover maior justiça fiscal. Entre as principais mudanças, destaca-se a criação da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), modelo de IVA dual que substituirá os atuais tributos PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS.

A transição para o novo sistema começará em 2026, de forma escalonada, com implementação integral em 2033.

2.35. Reapresentação de saldos comparativos

2.35.1. Reapresentação da Demonstração do Valor Agregado (DVA)

A DVA-Demonstração do Valor Adicionado a Companhia efetuou a devida abertura do valor distribuído referente a linha de "Pessoal" como requerido pelo CPC 9 R1 aprovado pela Resolução CVM nº199/2024, as respectivas informações comparativas do período de 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro de 2024, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23– Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.

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 2025 e 2024

(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 diretoria 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 2025 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 2025 e 2024

(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

A Companhia realiza a estimativa de perdas de crédito esperadas, conforme cálculo com base na experiência de perda de crédito real nos últimos anos. A Companhia realiza 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.

(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 autuarão 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.

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.

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 2025 e 2024

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

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 estabelece 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, estabelece 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 de determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia. A tesouraria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) Risco de mercado

a. Risco de taxa de juros

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

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 2025 e 2024

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

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

As taxas de juros sobre 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 8, 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.

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.

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 2025 e 2024

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

(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 debêntures para complementar suas necessidades de caixa.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes aos períodos 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.

	31/12/2025				31/12/2024			
	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	120.721	17.465	36.901	175.088	103.967	12.227	48.870	165.064
Empréstimos a pagar	4.649	3.027	10.060	17.736	15.261	3.760	17.363	36.384
	125.370	20.492	46.961	192.823	119.228	15.987	66.233	201.448
Contas a pagar de terrenos	21.172	13.044	-	34.216	37.453	20.808	-	58.261
Debêntures a pagar	2.789	211.786	-	214.575	3.863	3.466	166.505	173.834
Notas Comerciais a pagar	-	-	135.495	135.495	-	-	-	-
	149.331	245.322	182.456	577.109	160.544	40.261	232.738	433.543

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.

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.

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 2025 e 2024

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

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais a pagar	282.341	178.241	349.287	265.568
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	<u>(1.052)</u>	<u>(4.055)</u>	<u>(3.382)</u>	<u>(8.411)</u>
Dívida líquida	<u>281.289</u>	<u>174.186</u>	<u>345.905</u>	<u>257.157</u>
Total do Patrimônio Líquido/ (Passivo a descoberto)	<u>(282.970)</u>	<u>1.525</u>	<u>(278.567)</u>	<u>(95.406)</u>

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:
 - 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.

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 2025 e 2024

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

- Nível 3: Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

Em 31/12/2025 e 31/12/2024, 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\$47 em 31/12/2025 (R\$48 em 31/12/2024) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

5. Instrumentos financeiros por categoria

Os demais ativos financeiros, exceto os de valor justo e os outros passivos financeiros, são classificados ao custo amortizado.

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 estes tipos de contratos em 31/12/2025 e 31/12/2024.

5.4. Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 2/20, 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 2025 e 2024

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

				Consolidado	
Risco	Instrumento/operação	Cenário provável	Efeito	Cenário II	Cenário III
		Descrição			
De taxa de juros					
		Aumento de 100 pontos-base (bps)	(2)	(3)	(4)
	Empréstimos - CDI	-	(15)	(19)	(23)
	Empréstimos - IGP-M	-	(773)	(966)	(1.159)
	Empréstimos - IPCA	-	(1.026)	(1.283)	(1.539)
	Empréstimos - TR	-	(1.653)	(2.066)	(2.479)
	Debêntures - CDI	-			
		Efeito total líquido	(3.469)	(4.337)	(5.204)
De índices de preço (IPCA,IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(828)	(1.035)	(1.242)
	Contas a pagar- Terrenos	-	342	428	513
		Efeito total líquido	(486)	(607)	(729)

5.5. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Não existem saldos consolidados em 31/12/2025 e 31/12/2024 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados.

5.6. Contas vinculadas

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	844	4.004	1.818	5.741
Equivalentes de caixa:				
Aplicação em título de liquidez imediata	208	51	1.517	2.622
	1.052	4.055	3.335	8.363

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).

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 2025 e 2024

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

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	291.304	149.607
(-) Receita a apropriar	-	-	(30.648)	(40.700)
(=) Receita apropriada	-	-	260.656	108.907
(+) Adiantamento de clientes	-	-	7.247	10.832
(-) Provisão devolução de adiantamento de clientes	-	-	(270)	(785)
(-) Recebimentos acumulados	-	-	(124.177)	(67.713)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	143.456	51.241
Contas a receber de unidades concluídas	8.713	10.775	81.799	110.994
Total a receber de clientes imobiliários	8.713	10.775	225.255	162.235
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(2.200)	(1.368)
Prestação de serviços a receber	4.136	4.437	6.430	6.786
(-) Provisão distratos de contratos	-	-	(23.892)	(6.457)
(-) Provisão créd. de liquidação duvidosa	(5.051)	(5.357)	(34.184)	(37.556)
Total de contas a receber, líquido	7.798	9.855	171.409	123.640
Circulante	7.144	8.765	169.453	118.274
Não circulante	654	1.090	1.956	5.366

- (a) Em 31/12/2025, do total registrado na rubrica de Contas a receber, líquido, destaca-se o montante de R\$3.823 (31/12/2024 - R\$3.429), correspondente ao empreendimento Quinta Verti, que está embargado, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2, e o montante de R\$965 (31/12/2024 - R\$730), correspondente ao empreendimento Start Collection, que está paralisado, aguardando a captação de recursos para a retomada das obras.

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 as contas a receber apropriadas 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. As Contas a Receber individualmente deterioradas 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.

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.

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 2025 e 2024

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

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 31/12/2025 e de 31/12/2024 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos				
Até 30 dias	47	88	1.269	1.074
31 a 60 dias	-	35	1.027	5.658
61 a 90 dias	199	35	523	1.652
91 a 180 dias	-	105	1.375	1.473
mais de 180 dias	6.710	8.169	69.952	75.604
	6.956	8.432	74.146	85.461
A vencer:				
Até 30 dias	386	384	1.670	2.307
31 a 60 dias	341	92	8.015	2.118
61 a 90 dias	73	105	5.724	19.401
91 a 120 dias	54	55	491	1.263
121 a 360 dias	249	617	152.159	74.911
	1.103	1.253	168.059	100.000
Prestação de serviços	4.136	4.437	6.430	6.786
Adiantamentos de clientes	-	-	7.247	10.832
Ajuste a valor presente	-	-	(2.004)	(1.271)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(26.349)	(39.521)
(-) Provisão distratos de contratos	-	-	(23.892)	(6.457)
(-) Provisão créd. de liquidação duvidosa	(5.051)	(5.357)	(34.184)	(37.556)
Contas a receber – Ativo circulante	7.144	8.765	169.453	118.274

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
A vencer				
entre 1 e 2 anos	194	570	962	1.385
entre 2 e 3 anos	145	233	3.889	3.685
entre 3 e 4 anos	100	136	469	686
Após 4 anos	215	151	1.131	886
	654	1.090	6.451	6.642
Ajuste a valor presente	-	-	(196)	(97)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(4.299)	(1.179)
Contas a receber – Ativo Não circulante	654	1.090	1.956	5.366

A Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e buscar realizar os distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

7.1. Operações de cessão de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos às 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 recebíveis (Nota Explicativa nº 14). Em 31/12/2025, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$3.886 (31/12/2024 - R\$18.780).

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 2025 e 2024

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

8. Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores, as controladas e as controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si. Os saldos de partes relacionadas controladas 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.

O contas a pagar com demais partes relacionadas relacionado a DW Créditos Fundo de Investimento está sendo pago de acordo com cronograma estabelecido no PRJ.

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

ATIVO				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Mútuos com controladas	82.797	225.889	-	-
Cartas de crédito com controladas	10.478	10.557	-	-
Demais partes relacionadas não consolidadas (a)	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão perda estimada de créditos (a)	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
Dividendos a receber	6.988	6.988	-	-
Dividendos antecipados	-	-	801	801
Total a receber de partes relacionadas	101.503	244.674	2.041	2.041
Ativo circulante	1.240	1.240	1.240	1.240
Ativo não circulante	100.263	243.434	801	801

PASSIVO				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Mútuos com controladas	181.484	376.970	-	-
Demais partes relacionadas não consolidadas (b)	12.865	14.442	12.895	14.471
Mútuo com acionistas	1	1	1	1
Dividendos a pagar	530	530	530	530
Dividendos antecipados	4.511	4.511	-	-
Total de valores a pagar a partes relacionadas	199.391	396.454	13.426	15.002
Passivo circulante	13.396	14.973	13.426	15.002
Passivo não circulante	185.995	381.481	-	-

ATIVO				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas				
Gelub Investimentos Imob. Ltda.	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão perda estimada de créditos	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
	1.240	1.240	1.240	1.240

PASSIVO				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
(b) Demais partes relacionadas não consolidadas				
DW Créditos Fundo de Invest.	11.107	12.684	11.137	12.713
MNR 6 Emp. Imob. S/A	1.758	1.758	1.758	1.758
	12.865	14.442	12.895	14.471

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 2025 e 2024

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

8.1 Remuneração dos administradores do exercício

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Honorários do Conselho	192	208	664	666
Honorários da Administração	180	14	1.213	984
	372	222	1.877	1.650

9. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos p/ compra de terrenos	3.001	3.001	9.213	8.797
Prov. p/ realização de estoques - Adiant. p/ compra de terrenos	(3.001)	-	(9.101)	(5.719)
Terrenos	12.826	12.673	65.126	73.297
Imóveis concluídos	12.569	14.520	257.854	330.803
Imóveis em construção (a)	-	-	185.217	291.643
Provisão para distratos (b)	-	-	30.534	10.824
Provisão p/ realização de estoques	(2.410)	(2.083)	(171.802)	(233.808)
Encargos financeiros (c)	127	160	96.030	145.128
	23.112	28.271	463.071	626.684
Circulante	20.111	25.270	370.714	575.921
Não circulante	3.001	3.001	92.357	50.763

(a) Em 31/12/2025, do total registrado na rubrica de Imóveis em construção, destaca-se o montante de R\$81.681 (31/12/2024 - R\$80.940), correspondente ao empreendimento Quinta Verti, que está embargado, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2, e o montante de R\$27.632 (31/12/2024 - R\$26.858), correspondente ao empreendimento Start Collection, que está paralisado, aguardando retomada da obra com os recursos captados em dezembro de 2025, no exercício subsequente.

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

(c) 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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do exercício	160	139	145.128	175.033
Encargos financeiros incorridos no exercício	-	24	27.536	4.939
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(33)	(3)	(76.634)	(34.844)
Saldo nos estoques no fim do exercício	127	160	96.030	145.128

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.

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 2025 e 2024

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

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” quando 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.

As unidades penhoradas ou sobre ações judiciais de reintegração de posse são consideradas como não disponíveis para venda e o seu valor de custo é integralmente considerado como provisão para perda na realização dos estoques.

O saldo de imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota Explicativa nº 15.

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 Financiamentos” (Nota Explicativa nº 14), e está registrada pelo valor líquido recebido de R\$2.353 em 31/12/2025 (R\$6.870 em 31/12/2024).

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.

Em 31/12/2025, a Companhia mantém registrado na rubrica de Imóveis concluídos de coligada, um montante de R\$15.626, que corresponde a fração do custo de construção da unidade relacionada ao contrato de aluguel.

10. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores (a)	2.699	2.161	11.132	10.066
Valores diversos a receber (b)	2.427	16.064	6.957	20.532
Adiantamentos diversos (c)	2.073	2.037	6.306	10.210
Recebíveis da venda de terrenos	-	-	96	26.282
Valores a receber de CRI	-	-	54.692	3.365
Despesas antecipadas c/ comissão sobre vendas	-	-	2.677	4.840
Valores reembolsáveis de clientes	-	-	5.805	1.572
	7.199	20.262	87.665	76.867

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 2025 e 2024

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

- (a)** Saldo composto principalmente por antecipações efetuadas por SPEs com obras ainda não concluídas, concedidos a fornecedores de serviços e de materiais, e que em função da fase em que devem ser executados ainda não foram terminados devido às obras ainda estarem em andamento.
- (b)** Saldo composto principalmente por transações de vendas de ativos na controladora 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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos e Provisão para passivo a descoberto de controladas

(i) Participações Societárias – Diretas:

Investidas Diretas	Participação - %		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Exercício		Controladora		Consolidado			
	31/12/2025 31/12/2024				31/12/2025 31/12/2024		31/12/2025 31/12/2024		31/12/2025 31/12/2024		31/12/2025 31/12/2024			
	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	162.373	55.399	106.974	60.250	86	9.232	106.974	60.250	86	9.232	-	-
JFE 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	116.391	28.677	87.713	16.419	16.097	(34.200)	87.713	16.419	16.097	(34.200)	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	40,00%	148.891	87.156	61.734	-	(5.261)	-	61.734	-	(5.261)	-	-	-
JFE 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	68.417	30.585	37.831	39.357	(1.525)	(2.035)	37.831	39.357	(1.525)	(2.035)	-	-
JFE 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	45.130	17.446	27.683	27.819	(2.727)	17.396	27.683	27.819	(2.727)	17.396	-	-
JFE 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	30.483	16.523	13.961	15.606	(1.646)	140	13.961	15.606	(1.646)	140	-	-
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	13.729	244	13.502	13.597	(94)	252	9.452	9.518	(66)	176	-	-
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	9.490	2.216	7.274	13.533	(6.259)	(667)	7.274	13.533	(6.259)	(667)	-	-
JFE 50 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	16.682	9.831	6.851	9.141	(2.290)	(13.691)	6.851	9.141	(2.290)	(13.691)	-	-
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.734	6.212	522	9.706	(486)	(564)	522	9.706	(486)	(564)	-	-
JFE 62 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	0,00%	177	88	89	91	(2)	295	89	91	(2)	295	-	-
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00%	99,99%	2.549	2.748	-	61.434	-	(1.063)	-	61.434	-	(1.063)	-	-
Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	26.415	37.143	-	23.732	-	(1.304)	-	23.732	-	(1.304)	-	-
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	9.266	18.114	-	36.379	-	132	-	36.379	-	132	-	-
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	21.212	23.531	-	17.987	-	2.301	-	17.987	-	2.301	-	-
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.606	2.254	-	17.903	-	748	-	17.903	-	748	-	-
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	270	3.299	-	14.124	-	(1.273)	-	14.124	-	(1.273)	-	-
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	5.563	9.571	-	11.111	-	(2.935)	-	11.111	-	(2.935)	-	-
JFE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	639	2.110	-	11.106	-	773	-	11.106	-	773	-	-
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	325	3.519	-	10.025	-	(359)	-	10.025	-	(359)	-	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	218	-	8.412	-	(65)	-	8.412	-	(65)	-	-
JFE 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	30	-	912	-	30	-	912	-	30	-	-
JFE 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	1	3	-	156	-	(1)	-	156	-	(1)	-	-
JFE 76 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	2	3	-	823	(763)	2	-	823	(763)	2	-	-
Outros (12 empresas)			30.096	46.125	3.766	45.805	(5.886)	(1.789)	3.766	34.205	(5.886)	(1.886)	-	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas			-	-	-	-	-	-	95.903	144.968	(76.601)	(34.841)	-	-
Outros movimentos pela compra/venda de participação / Minoritários			-	-	-	-	-	-	-	-	3.964	4.491	-	2.165
Total Investimentos e da (Perda) líquida de equivalência Patrimonial - (a)			367.900	465.428	(10.756)	(28.645)	(83.365)	594.717	459.753	594.717	(83.365)	(59.168)	-	2.165
													-	(1.067)

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 2025 e 2024
(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 Exercício		Controladora		Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	99,99%	90.520	186.678	(93.676)	(55.162)	(42.131)	(93.676)	(55.162)	(35.156)	(42.131)	(487)	(431)	
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.571	50.069	(43.498)	(36.303)	(7.195)	(43.498)	(36.303)	(7.195)	(3.195)	-	-	
JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	7.155	32.937	(25.781)	(18.256)	(7.604)	(25.781)	(18.256)	(7.525)	(7.604)	-	-	
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	4.259	29.378	(25.119)	(16.972)	(3.887)	(25.119)	(16.972)	(3.887)	(1.571)	-	-	
JFE 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	2.325	24.241	(21.916)	(20.064)	(8.315)	(21.916)	(20.064)	(1.852)	(8.315)	-	-	
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	8.207	21.456	(13.249)	(20.073)	6.824	(13.249)	(20.073)	6.824	(22.935)	-	-	
Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.174	12.285	(11.111)	(10.386)	(3.951)	(11.111)	(10.386)	(724)	(3.951)	-	-	
Alfa Por Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	26.415	37.143	(10.728)	-	(6.640)	-	(10.728)	-	(6.640)	-	-	
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	9.266	18.114	(8.848)	-	(1.091)	-	(8.848)	-	(1.091)	-	-	
JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.432	10.101	(8.669)	(8.493)	(535)	(8.669)	(8.493)	(177)	(535)	-	-	
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	5.430	13.696	(8.266)	-	(1.180)	-	(8.266)	-	(1.180)	-	-	
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	18.913	26.690	(7.776)	(3.535)	(68)	(7.776)	(3.535)	(68)	(1.030)	-	-	
SPE Américas Projeto 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	2.913	8.912	(5.999)	(2.487)	(1.849)	(5.999)	(2.487)	(3.513)	(1.849)	-	-	
JFE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	(5)	5.744	(5.749)	(5.266)	(1.063)	(5.749)	(5.266)	(483)	(1.063)	-	-	
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	2.363	7.068	(4.704)	(3.356)	(1.349)	(4.704)	(3.356)	(1.349)	191	-	-	
JFE Rosário Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	99,99%	293	4.997	(4.703)	(335)	(58)	(4.703)	(335)	162	(58)	-	-	
JFE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	3.996	(3.996)	(3.682)	(314)	(3.996)	(3.682)	(314)	25	-	-	
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	218	(218)	-	(10)	-	(218)	-	(10)	-	-	
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	100,00%	99,99%	2.549	2.748	(199)	-	(209)	-	(199)	-	(209)	-	-	
JFE 71 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	137	(137)	(153)	65	(137)	(151)	15	65	-	-	
JFE 65 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	30	(30)	-	(942)	(30)	-	(942)	-	-	-	
JFE 70 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	1	3	(3)	(1)	(3)	(3)	(1)	(3)	(1)	-	-	
JFE 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	1	3	(2)	-	(1)	-	(2)	(1)	-	-	-	
JFE 23 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	-	2	(2)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	-	-	
JFE PEI Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	-	1	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	40,00%	148.891	87.156	-	(153.827)	-	(2.185)	-	(61.531)	-	-	-	
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	664	354	311	4.026	(3.715)	(2.612)	(1.497)	(1.114)	(1.055)	(1.115)	(1.055)	
Outras (21 empresas)			65.755	142.359	(76.995)	(43.257)	1.622	(42.276)	(19.277)	(16.159)	2.509	-	-	
Mútuos a receber de controladas			-	-	-	-	-	65.612	77.716	-	-	192	-	
Total do Passivo a Descoberto Líquido - (b)					(381.063)	(397.583)	(88.907)	(98.039)	(283.655)	(209.112)	(82.592)	(93.379)	(1.602)	(1.486)
Total da (Perda) Líquida de Equivalência Patrimonial - (a) + (b)									(165.957)		(152.547)		563	(2.553)

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 2025 e 2024
(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 Exercício		Controladora				Consolidado			
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	Investimento	Equivalência Patrimonial	31/12/2025	31/12/2024	Passivo a descoberto	Equivalência Patrimonial	31/12/2025	31/12/2024
IPP Ile Saint Louis Empr. Imobiliario Ltda	100,00%	99,99%	92	2.133	(2.040)	(1.614)	119	(426)	(130)	(426)	(1.614)	(426)	119	-	-	-	-	-
IPP Residencial Kandinsky Empr. Imobiliários Ltda	100,00%	99,99%	(14)	20	(34)	392	(4)	(4)	(130)	392	(34)	(4)	(130)	-	-	-	-	-
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A	100,00%	99,99%	507	1.646	(1.139)	(840)	55	(299)	(299)	(840)	(1.139)	(299)	55	-	-	-	-	-
Contemporarium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	92,13%	99,13%	4.107	31.259	(27.151)	(23.530)	(3.621)	(759)	(25.014)	(21.678)	(3.091)	(699)	(699)	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.	99,99%	99,99%	12.311	15.402	(3.091)	3.357	(6.448)	(14.092)	(14.092)	3.357	(6.448)	(14.092)	(14.092)	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.	100,00%	99,99%	8.640	2.407	6.233	6.312	(78)	(5.362)	6.311	(78)	(5.362)	(78)	(5.362)	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.	93,23%	83,21%	196	5.276	(5.081)	(4.734)	(347)	(223)	(4.737)	(3.939)	(323)	(186)	(186)	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.	99,99%	99,99%	6.013	5.843	171	29.209	161	2.327	171	29.206	161	2.327	161	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.	99,99%	99,99%	754	1.607	(854)	(666)	(187)	(214)	(666)	(187)	(214)	(187)	(214)	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.	100,00%	97,27%	2.751	7.698	(4.947)	11.887	(1.486)	151	(4.947)	11.568	(1.486)	147	147	-	-	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.	99,99%	99,99%	2.384	5.836	(3.472)	(2.623)	(849)	(332)	(3.471)	(2.623)	(849)	(332)	(332)	-	-	-	-	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99%	99,99%	3.297	2.635	662	1.659	(882)	(1.420)	662	1.659	(882)	(1.420)	(1.420)	-	-	-	-	-
Arara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99%	99,99%	257	1.108	(852)	(219)	(632)	(94)	(851)	(219)	(632)	(94)	(94)	-	-	-	-	-
Charitas Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	99,99%	99,99%	8.181	8.038	144	2.356	(253)	158	144	2.355	(253)	158	158	-	-	-	-	-
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	50,00%	242	290	(47)	443	(490)	142	(3)	242	(245)	71	71	(3)	242	(245)	71	71
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários	50,00%	50,00%	-	1.480	(1.480)	(1.608)	128	(23)	(426)	(490)	64	(11)	(11)	(426)	(490)	64	(11)	(11)
Cyrela Piemonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	25,00%	5.057	12.486	(7.429)	(6.203)	(1.226)	(1.871)	(4.124)	(3.817)	(306)	(491)	(491)	(4.124)	(3.817)	(306)	(491)	(491)
Total do Investimento					(50.407)	13.578	(16.939)	(21.566)	19.204	(15.529)	(20.154)	(4.553)	(4.065)	(487)			(431)	(431)

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 2025 e 2024

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

(iv) Movimentação dos Investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	559.569	-
Aumento de investimentos	124.242	1.067
Perda na Equivalência patrimonial	(59.168)	(1.067)
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(29.926)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	594.717	-
Redução de investimentos	(2.534)	(2.165)
Perda na Equivalência patrimonial	(83.365)	-
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(49.065)	2.165
Saldo em 31 de dezembro de 2025	459.753	-

(v) Movimentação do Passivo a Descoberto

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(410.632)	(3.885)
Redução de passivo a descoberto	379.515	-
Perda na Equivalência patrimonial	(93.379)	(1.486)
Mútuos a receber de controladas	(84.616)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(209.112)	(5.371)
Redução de passivo a descoberto	20.153	-
Perda na Equivalência patrimonial	(82.592)	(1.602)
Mútuos a receber de controladas	(12.104)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(283.655)	(6.973)

A redução dos investimentos e dos passivos a descoberto é decorrente principalmente das movimentações de aumento e redução de capital em compensação com mútuos ativos e passivos entre a controladora e as suas investidas.

12. Imobilizado

O 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				
		31/12/2025		31/12/2024
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.835	(1.796)	39
Instalações	3%	489	(211)	278
Máquinas e Equipamentos	10%	-	-	-
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.969)	-
Estande e apart. decorado (a)		2.551	(2.551)	-
		6.844	(6.527)	317
Consolidado				
		31/12/2025		31/12/2024
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.847	(1.805)	42
Instalações	3%	2.419	(1.722)	697
Máquinas e Equipamentos	10%	143	(143)	-
Móveis e Utensílios	10%	2.268	(2.268)	-
Estande e apart. decorado (a)		2.772	(2.551)	221
		9.449	(8.489)	960
				1.603

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 2025 e 2024

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

- (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 2023	443	18.618	451	19.069
Amortização	(179)	(15.957)	(182)	(16.139)
Aquisições	177	-	177	177
Em 31 de dezembro de 2024	441	2.661	446	3.107
Amortização	(187)	-	(188)	(188)
Aquisições	228	-	228	228
Em 31 de dezembro de 2025	482	2.661	486	3.147

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 foram amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Entretanto, destaca-se que em 31/12/2025, há um projeto de empreendimentos imobiliários totalizando o valor bruto de R\$2.661, cujos custos intangíveis ainda não estão sendo amortizados, pois eles ainda não foram iniciados, devendo ser lançados futuramente.

14. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em moeda nacional				
Capital de giro	11.853	13.131	11.853	13.131
Cessão de recebíveis	164	272	3.886	18.780
Crédito imobiliário	105.060	87.664	168.284	156.483
	117.077	101.067	184.023	188.394
Circulante	102.236	87.942	125.077	118.045
Não circulante	14.841	13.125	58.946	70.349

Passivo circulante por modalidade de empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em moeda nacional				
Capital de giro	2.632	2.395	2.632	2.395
Cessão de recebíveis	164	218	1.950	12.631
Crédito imobiliário	99.440	85.329	120.495	103.019
	102.236	87.942	125.077	118.045

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 2025 e 2024

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

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 e financiamentos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber	46.570	65.373
Equivalentes de caixa/ Aplicações financeiras	2.002	1.160
	48.572	66.533

As garantias não cobrem a totalidade do saldo dos empréstimos e financiamentos, em função dos atrasos e juros corridos.

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
entre 1 e 2 anos	6.268	2.589	18.748	15.017
entre 2 e 3 anos	2.746	2.535	15.221	14.810
entre 3 e 4 anos	2.577	2.535	11.485	14.718
de 4 anos em diante	3.250	5.466	13.492	25.804
	14.841	13.125	58.946	70.349

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

			31/12/2025	
			Controladora	Consolidado
<u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u>				
Taxa média	Vencimento			
CDI +6,40% a.a.	Dez/2025		243	243
IGP-M + 7,06% a.a.	entre dez/2025 a fev/2027		164	1.533
10,02% a.a.	entre dez/2025 a jul/2031		-	2.353
IPCA	entre dez/2025 a out/2030		11.610	11.610
			12.017	15.739
<u>Financiamentos Imobiliários</u>				
Taxa	Vencimento			
TR + 16,48% a.a.	entre dez/2025 a out/2027		102.606	102.606
IPCA	entre dez/2025 a out/2031		2.454	65.678
			105.060	168.284

Em 31/12/2025, a Companhia não possui contratos de empréstimos, relacionados ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

Os saldos de empréstimos e financiamentos a pagar divididos entre concursais e extraconcursais, está segregado conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Concursais	17.829	19.327	81.053	88.146
Extraconcursais	99.248	81.740	102.970	100.248
	117.077	101.067	184.023	188.394

O empréstimos e financiamentos concursais estão adimplentes, sendo feitos de forma tempestiva e contínua conforme o cronograma de pagamento estabelecido no PRJ, já os extraconcursais permanecem vencidos e sendo atualizados conforme contrato original aguardando negociação com o credor.

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 2025 e 2024

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

15. Debêntures e Notas Comerciais a pagar

Tipo	Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
						31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Debênture	28/05/2021	7ª Emissão	40.000	CDI + 19,42% a.a	10/09/2026	2.512	5.795	2.512	5.795
Debênture	13/12/2023	8ª Emissão	162.000	CDI + 20,41% a.a	10/12/2027	112.537	71.379	112.537	71.379
Nota Comercial	12/12/2025	1ª Emissão	90.000	CDI + 20,41% a.a	12/12/2029	50.215	-	50.215	-
						165.264	77.174	165.264	77.174
(-) Custo da transação a apropriar						(857)	(680)	(857)	(680)
						164.407	76.494	164.407	76.494
Circulante						2.498	3.399	2.498	3.399
Não circulante						161.909	73.095	161.909	73.095

As debêntures e notas comerciais serão amortizadas conforme prazos apresentados:

Períodos de vencimentos devidos	Amortizações			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Até 1 ano	2.513	3.429	2.513	3.429
Acima de 1 ano	162.751	73.745	162.751	73.745
	165.264	77.174	165.264	77.174
(-) Custo da transação a apropriar				
	(857)	(680)	(857)	(680)
	164.407	76.494	164.407	76.494

As debêntures além dos *Covenants* normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, possuem *Covenants* referentes à ocorrência de atraso acumulado superior a 10% (dez por cento) na realização das obras de quaisquer dos empreendimentos, relacionados às debêntures, em relação aos cronogramas físicos previamente estabelecidos. Conforme atestado pela Empresa de Auditoria Independente.

Segue abaixo o quadro de garantia das debêntures:

Garantia das debêntures	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis a comercializar	74.571	205.091
Contas a receber	156.496	88.654
Equivalentes de caixa/Aplicações financeiras	14.777	7.647
	245.844	301.392

Segue abaixo o quadro de garantia das Notas Comerciais:

Garantia das Notas Comerciais	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Imóveis a comercializar	57.171	-
Contas a receber	56.995	-
	114.166	-
Estoque (compartilhado com a 8ª emissão)	72.749	-
Contas a receber (compartilhado com a 8ª emissão)	155.380	-
Aplicações financeiras (compartilhado com a 8ª emissão)	14.777	-
	242.906	-
	357.072	-

As debêntures e notas comerciais ainda não atingiram o limite total de liberação de recursos autorizados em sua emissão, são extraconcursais e estão adimplentes e sendo pagos conforme contratos estabelecidos com seus credores.

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 2025 e 2024

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

16. Fornecedores

Os saldos de fornecedores a pagar podem ser divididos conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores de materiais e serviços	7.766	8.424	23.114	30.835
Condomínios	189	-	18.071	28.297
	7.955	8.424	41.185	59.132

Os saldos de fornecedores a pagar divididos entre concursais e extraconcursais, está segregado conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Concursais	6.207	7.755	36.287	57.747
Extraconcursais	1.748	669	4.898	1.385
	7.955	8.424	41.185	59.132

Os saldos concursais estão sendo pagos através do aumento de capital, efetuado com a capitalização de créditos concursais e os pagamentos em dinheiro estão sendo feitos de forma tempestiva e contínua conforme cronograma estabelecido no PRJ, já os extraconcursais vencidos, estão sendo negociados com os credores para que sejam liquidados de forma parcelada ou através de remissão de dívidas e dações em pagamento.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em unidades (permuta)	337	336	32.219	55.305
Em moeda corrente	8.416	9.375	2.334	3.293
	8.753	9.711	34.553	58.598
Circulante	8.753	9.711	21.509	37.790
Não circulante	-	-	13.044	20.808

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Em moeda (R\$)				
Até 1 ano	8.416	9.375	2.335	3.293
Em unidades (permuta)	337	336	19.174	34.497
Circulante	8.753	9.711	21.509	37.790
Em unidades (permuta)	-	-	13.044	20.808
Não circulante	-	-	13.044	20.808

Os contas a pagar por aquisições de imóveis em moeda corrente, que não são eliminados entre as empresas do grupo, são extraconcursais, estão adimplentes e sendo pagos conforme contratos estabelecidos com seus credores.

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 2025 e 2024

(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 são registrados como adiantamentos de clientes.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	7.247	10.832
(-) Provisão para devolução de adiantamento de clientes	(270)	(785)
Cientes de Incorporação imobiliária	6.977	10.047
Permuta por terrenos	139.161	139.161
Permuta por terrenos apropriada	(139.161)	(139.161)
Permuta por terrenos a apropriar	-	-
	6.977	10.047
Passivo circulante	6.977	10.047

19. Tributos e contribuições sociais correntes e diferidos**19.1. Imposto de renda e contribuição social correntes**

O imposto de renda e contribuição social a pagar correntes podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda a pagar	12.100	10.538
Contribuição social a pagar	5.033	4.560
	17.133	15.098

Os saldos de imposto de renda e contribuição social entre vencidos e a vencer, está segregado conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos	16.277	11.853
A vencer	856	3.245
	17.133	15.098

A administração em conjunto com consultores tributários especializados tem buscado soluções para os parcelamentos destes impostos em atraso junto a RFB.

19.2. 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 de imposto de renda 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.

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 2025 e 2024

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

A Companhia não constitui impostos diferidos ativos por conta da inexistência de projeção de lucros tributáveis e destacamos que: (i) todas as controladas da Companhia apresentam passivos fiscais diferidos líquidos dos ativos fiscais diferidos; e (ii) O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízos fiscais de IRPJ	4.260	9.511	4.260	9.511
Bases negativas de CSLL	1.534	3.424	1.534	3.424
Diferenças temporárias:				
Provisão para contingências	11.595	6.054	17.034	25.791
Provisão para perdas em Investimentos	920	920	920	920
Provisão para perdas de estoques	1.840	708	43.308	79.495
Provisão para garantia de obras	-	-	2.922	475
Total do Ativo	20.149	20.617	69.978	119.616
Lucro diferido de Incorporação de imóveis	(786)	(1.224)	(56.015)	(104.126)
Despesas diferidas (a)	(32.882)	(49.575)	(32.882)	(49.575)
Total do Passivo	(33.668)	(50.799)	(88.897)	(153.701)
Saldo imposto diferido passivo líquido	(13.519)	(30.182)	(18.919)	(34.085)

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

19.3. Apresentação da reconciliação das despesas de impostos-IRPJ e CSLL

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo antes dos impostos-IRPJ e CSLL	(240.757)	(231.028)	(234.205)	(232.010)
Alíquota nominal combinada dos impostos	34%	34%	34%	34%
Impostos-IRPJ e CSLL Preliminar	81.857	78.550	79.630	78.883
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
Perda de equivalência patrimonial	(56.425)	51.866	191	868
Efeito líquido de adições, exclusões e de compensação de prejuízos fiscais (a)	(750)	(125.919)	(91.197)	(86.874)
Perda (Recuperação) de ativo fiscal	(7.141)	3.509	(7.141)	3.509
Diferença de encargos de IRPJ e de CSLL por sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	-	-	29.116	11.224
Total das Receitas de Impostos de IRPJ e CSLL do exercício, Líquido	17.541	8.006	10.599	7.610
Despesas de Impostos-IRPJ e CSLL Correntes	-	-	(5.431)	(8.683)
Receitas de Impostos-IRPJ e CSLL Diferidos	17.541	8.006	16.030	16.293
	17.541	8.006	10.599	7.610

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

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 2025 e 2024

(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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	7.073	6.693
PIS	1.009	977	1.598	1.349
COFINS	5.813	5.645	8.497	7.280
IPTU	1.335	1.253	16.093	21.308
ISS	18	42	1.989	2.077
INSS	244	244	4.078	3.714
IRRF	1.978	1.335	8.092	5.412
Encargos financeiros sobre impostos em atraso	3.927	2.538	19.989	9.137
Outros impostos	3.288	3.302	3.772	3.959
	17.612	15.336	71.181	60.929

Os saldos de demais tributos e contribuições a pagar entre vencidos e a vencer, está segregado conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos	17.398	14.922	70.061	59.476
A vencer	214	414	1.120	1.453
	17.612	15.336	71.181	60.929

A administração em conjunto com consultores tributários especializados tem buscado soluções para os parcelamentos destes impostos em atraso em atraso junto aos órgãos credores competentes.

21. Programa de Recuperação Fiscal

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Débitos previdenciários (a)	90	-	828	773
Demais débitos (b)	7.176	7.758	24.934	25.970
	7.266	7.758	25.762	26.743
Passivo circulante	6.083	6.142	14.735	14.467
Passivo não circulante	1.183	1.616	11.027	12.276

(a) Composto pelos débitos de contribuições previdenciárias retidos de prestadores de serviços e empregados, que poderão ser amortizados em até 60 parcelas.

(b) Composto por 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 120 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 2025 e 2024

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

Estão assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Amortizados em até 60 parcelas	6.060	6.388	20.051	20.055
Amortizados em até 120 parcelas	1.206	1.370	5.711	6.688
	7.266	7.758	25.762	26.743

Os saldos de impostos parcelados através do programa de recuperação fiscal a pagar, junto a RFB e a PGFN, entre vencidos e a vencer, está segregado conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos	5.552	6.134	12.335	13.172
A vencer	1.714	1.624	13.427	13.571
	7.266	7.758	25.762	26.743

A administração em conjunto com consultores tributários especializados tem buscado soluções para os parcelamentos destes impostos em atraso em atraso junto aos órgãos credores competentes.

22. Provisão para rescisões a pagar

Compreendem os reembolsos de contratos de compromisso de compra e venda de imóveis distratados a pagar e provisão para distratos, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rescisões a pagar	2.960	3.375	50.416	59.146
Provisão para distratos (Rescisões a pagar)	-	-	10.012	8.085
	2.960	3.375	60.428	67.231

Os empreendimentos em andamento que apresentam probabilidades de distratos pelos promitentes compradores aliado às suas consequências financeiras, bem como para os distratos já efetuados, os quais a Companhia reconhece contabilmente o passivo pela devolução de adiantamentos de clientes e as respectivas baixas das contas a receber anteriormente registradas, e as diferenças quando existentes entre os saldos dessas rubricas representam ganhos ou perdas que são levados imediatamente ao resultado do exercício.

Ainda, ressaltamos que 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 a rubrica de estoques de imóveis a comercializar.

Os saldos de rescisões a pagar são concursais e estão sendo pagos através do aumento de capital, efetuado com a capitalização de créditos concursais e os pagamentos em dinheiro estão sendo feitos de forma tempestiva e contínua conforme cronograma estabelecido no PRJ.

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 2025 e 2024

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

23. Indenizações a pagar

Compreendem as 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 os valores adicionais de indenizações, decorrentes do resultado desfavorável de processos contingentes cíveis e trabalhistas as quais a Companhia está envolvida através de decisões judiciais estão assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Indenizações	20.860	19.395	214.843	219.980
Multa por atraso de obras	-	-	4.712	4.881
	20.860	19.395	219.555	224.861

Os saldos de indenizações a pagar divididos entre concursais e extraconcursais, está segregado conforme demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Concursais	11.621	8.672	199.935	201.813
Extraconcursais	9.239	10.723	19.620	23.048
	20.860	19.395	219.555	224.861

Os saldos concursais estão sendo pagos através do aumento de capital, efetuado com a capitalização de créditos concursais e os pagamentos em dinheiro estão sendo feitos de forma tempestiva e contínua conforme cronograma estabelecido no PRJ, já os extraconcursais vencidos, estão sendo negociados com os credores para que sejam liquidados de forma parcelada ou através de remissão de dívidas e dações em pagamento.

24. Provisão para garantias de obras

Essa provisão está alocada na João Fortes Construtora Ltda. – Em Recuperação Judicial, 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, eles são somente reconhecidos contabilmente quando efetivamente incorridos pela Companhia.

	Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024
Garantia de obras	2.486	1.396

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 com tais imóveis dados em garantia, os quais 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 2025 e 2024

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

25. Provisão para contingências

Estas estão assim demonstradas, respectivamente:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis	14.664	11.896	84.422	59.700
Trabalhistas	16.364	4.586	17.154	4.845
Tributárias	3.078	1.324	14.866	11.315
Provisão para contingências	34.106	17.806	116.442	75.860
Depósitos judiciais ativos	-	-	3.310	6.901

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, estão assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Cíveis	68.323	72.222	98.597	99.768
Trabalhistas	704	11.502	763	12.862
Tributárias	383	17.896	6.194	20.540
Total perda possível	69.410	101.620	105.554	133.170

A natureza das principais causas, com base na opinião de seus assessores jurídicos como de risco provável de perda, ou que constituem uma obrigação legal, é como segue:

(i) Processos cíveis

A maior parte dos processos judiciais e administrativos de natureza cível, tem como objeto questões usuais da operação da Companhia, de ocorrência comum no negócio de incorporação imobiliária, tais como i) pedidos de revisão e/ou nulidades de cláusulas dos contratos de vendas e unidades integrantes de empreendimentos imobiliários; ii) pedidos de adquirentes de unidades integrantes de empreendimentos imobiliários para verem reconhecida resolução contratual cumulada com restituição de quantias pagas; iii) repetição do indébito em relação aos valores pagos por adquirentes a título de comissão de corretagem, ligações definitivas e IPTU; iv) indenização por transtornos sofridos em decorrência do atraso na entrega das obras.

(ii) Processos trabalhistas

A maior parte dos processos judiciais e administrativos de natureza trabalhista tem como objeto questões usuais da operação, relativas à execução das obras de construção dos empreendimentos imobiliários, com pedido em relação à Companhia de condenação em responsabilidade subsidiária à responsabilidade das empreiteiras e subempreiteiras contratadas para tais obras.

(iii) Processos tributários

A maior parte dos processos judiciais e administrativos de natureza tributária tem como objeto questões usuais da operação, relativas à execução de IPTU das unidades vendidas integrantes de empreendimentos imobiliários e que ainda estão pendentes de alteração de titularidade em favor de adquirentes.

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 2025 e 2024

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

As causas classificadas como de risco possível de natureza fiscal, cível e trabalhista discutem assuntos similares aos descritos acima. A Administração da Companhia acredita que o desfecho das causas em andamento não irá resultar em desembolso pela Companhia em valores superiores aos registrados na provisão. Os valores envolvidos não caracterizam obrigações legais.

26. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Valores reembolsáveis a clientes (a)	-	10	6.862	6.497
Créditos bancários não identificados	5.657	5.658	10.821	11.459
Outras contas a pagar (b)	1.432	1.415	7.495	7.464
	<u>7.089</u>	<u>7.083</u>	<u>25.178</u>	<u>25.420</u>
Circulante	7.089	7.079	21.377	21.990
Não circulante	-	4	3.801	3.430

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

- (a) Os valores reembolsáveis a clientes são compostos principalmente pelos adiantamentos efetuados pelos clientes para compor o fundo de decoração dos empreendimentos.
- (b) Decorrem principalmente de obrigações pela aquisição de participações de empresas com antigas partes relacionadas.

27. Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)**27.1. Capital social**

O Capital Social Subscrito e integralizado da Companhia é de R\$3.095.855 em 31/12/2025 dividido em 12.802.745 ações e R\$3.094.855 em 31/12/2024 dividido em 12.318.720 ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais sem valor nominal.

27.2. Aumento de Capital e Reserva de Capital

Em 1º de julho de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, em cumprimento ao plano de recuperação judicial e seus respectivos aditamentos, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, no montante de R\$ 42.610, mediante a capitalização de créditos, com a emissão e subscrição de 484.025 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 88,00 por ação. Do valor total do aumento de capital, o montante de R\$1.000 que foi destinado à conta de capital social e o valor restante no montante de R\$41.610 à conta de reserva de capital.

28. 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.

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 2025 e 2024

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

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Engenharia	256.440	256.440
Responsabilidade Civil	4.000	4.000
Incêndio e Empresarial	7.200	7.200
	<u>267.640</u>	<u>267.640</u>

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 e finais em 31/12/2025 e 31/12/2024, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

30. Lucro (Prejuízo) Bruto

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Demonstração da Receita Líquida				
Vendas/ (Distratos) de incorp. de imóveis	2.220	36	168.320	159.767
Receitas de obras por administração	-	-	5.774	3.632
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	200	270
Receitas de aluguéis	7	10	5.405	4.895
Outras receitas	525	274	525	289
Total da Receita Bruta	<u>2.752</u>	<u>320</u>	<u>180.224</u>	<u>168.853</u>
Impostos incidentes sobre vendas	<u>(66)</u>	<u>(95)</u>	<u>(5.249)</u>	<u>(1.869)</u>
Receita Líquida	<u>2.686</u>	<u>225</u>	<u>174.975</u>	<u>166.984</u>
(Custo)/ Reversão dos Produtos Vendidos e dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da unidade vendida	(1.891)	(287)	(216.103)	(139.690)
Custo financeiro das unidades vendidas	(93)	40	(78.117)	(23.352)
Custo de manutenção	(173)	(88)	(6.668)	(4.287)
Reversão/ (Provisão) de perda de estoques	16	381	68.746	(38.429)
	<u>(2.141)</u>	<u>46</u>	<u>(232.142)</u>	<u>(205.758)</u>
Contrato de construção				
Obras por administração	-	-	-	(59)
Obras por administração	(142)	(161)	(1.766)	(1.751)
Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados	<u>(2.283)</u>	<u>(115)</u>	<u>(233.908)</u>	<u>(207.568)</u>
Lucro/ (Prejuízo) Bruto	<u>403</u>	<u>110</u>	<u>(58.933)</u>	<u>(40.584)</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 2025 e 2024

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

31. Despesas**31.1. Reversão/ (Despesas) de comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
(Provisão)/ Reversão das provisões para perdas estimadas de créditos	305	1.259	3.370	5.050
Corretagem	(57)	-	(2.532)	(1.987)
Publicidade	(30)	(53)	(1.461)	(888)
Standards de venda e apto decorado	(7)	-	(41)	(12)
Despesas (Reversão) c/ unidades disponíveis	42	(68)	9.541	(26.508)
Outras despesas de comercialização	(3.073)	(101)	(7.552)	(1.808)
	(2.820)	1.037	1.325	(26.153)

31.2. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pessoal	(5.132)	(5.623)	(17.130)	(14.998)
Despesas gerais	(10.172)	(14.756)	(13.637)	(16.928)
Depreciação	(884)	(931)	(931)	(996)
Honorários da administração	(372)	(222)	(1.877)	(1.650)
	(16.560)	(21.532)	(33.575)	(34.572)

32. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Reembolso de despesas	-	-	3	3
Outras receitas operacionais	42	1.823	5.928	5.651
Total da outras receitas operacionais	42	1.823	5.931	5.654
Perdas na rescisão de terrenos	-	-	(4.601)	(4.527)
Perdas estimadas na realização de estoques	(3.345)	(1.888)	(15.841)	(20.545)
(Provisão)/ Reversão contingências cíveis (a)	(14.546)	(1.966)	(36.608)	624
(Provisão)/ Reversão para contingências fiscais	(1.754)	(24)	(3.550)	1.998
Despesas de indenizações (b)	(9.677)	(4.977)	(42.452)	(17.460)
Reversão de indenizações por atraso de obra	-	-	170	1.446
Despesas operacionais diversas (c)	(4)	(7.071)	(4.420)	(16.989)
Despesas por amortização de intangível – mais valia de investimento	-	-	-	(16.269)
Total das outras reversões / (despesas) operacionais	(29.326)	(15.926)	(107.303)	(71.722)

(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 exercício.

(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) Para o exercício findo em 31/12/2024, a maior parte do saldo acumulado deste grupo de contas é referente as despesas com novos pedidos de habilitações e divergências, solicitados pelos credores entre o valor inicial a pagar e o valor pago na emissão das ações.

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 2025 e 2024

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

33. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Despesas				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	(163)	(3.700)	(15.034)
Variações monetárias passivas	(51.440)	(46.620)	(50.958)	(44.757)
Descontos concedidos	(146)	(297)	(4.562)	(3.044)
Encargos moratórios	(2.012)	(1.067)	(11.545)	(6.402)
Despesas de juros alocadas aos empreendimentos	(44)	(459)	(180)	(1.194)
Perdas com rescisões	(924)	(957)	(1.085)	(1.113)
Outras despesas				
	(54.566)	(49.563)	(72.030)	(71.544)
Juros alocados aos empreendimentos	27.536	4.915	27.536	4.915
	(27.030)	(44.648)	(44.494)	(66.629)
Receitas				
Variação monetárias ativas	374	240	630	183
Receitas de aplicações financeiras	74	310	1.547	2.444
Recuperação de despesas	-	-	23	116
Outras receitas	43	105	81	1.806
	491	655	2.281	4.549
	(26.539)	(43.993)	(42.213)	(62.080)

34. Prejuízo 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 2025 e 2024.

O cálculo básico de (prejuízo) por ação é feito através da divisão do (prejuízo) do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O (prejuízo) diluído por ação é calculado através da divisão do prejuízo atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

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

	Controladora	
	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo do exercício	(223.216)	(223.022)
Quantidade ponderada de ações	12.562.722	133.862.607
Prejuízo por ação básico e diluído	(17,7681)	(1,6661)

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 2025 e 2024

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

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 2025 e 2024:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	-	30.648	40.700
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	-	(28.587)	(31.646)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	-	(78.268)	(115.622)
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	-	-	291.304	149.606
Receita de vendas apropriadas:				
Receitas de vendas apropriadas	-	-	290.994	120.166
Distratos – receitas estornadas	-	-	(30.338)	(11.260)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-	(260.656)	(108.906)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	-	-	30.648	40.700
(ii) Receita de indenização por distratos	859	697	2.099	4.415
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	-	-	-
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	-	-	30.338	11.260
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-	(23.892)	(6.457)
Receitas de indenização por distratos	(859)	(697)	(2.099)	(4.415)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-	163	484
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(c) Custo orçado das unidades	-	-	(281.415)	(119.349)
Custo incorrido das unidades:				
Custo de construção	-	-	(280.476)	(95.894)
Distratos – custos de construção	-	-	27.649	8.191
(d) Custo incorrido líquido	-	-	252.827	87.703
Custo a incorrer das unidades vendidas (c+d)	-	-	(28.587)	(31.646)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque				
Empreendimentos em construção:				
Custo orçado das unidades	-	-	(271.066)	(414.540)
Custo incorrido das unidades	-	-	192.798	298.918
Custo orçado a apropriar	-	-	(78.268)	(115.622)

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 à medida que são incorridas.

36. Transações que não afetam caixa e equivalentes de caixa

A Companhia manteve certas transações durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, que não afetam a citada rubrica decorrentes da integralização de capital conforme plano de recuperação judicial aprovado e homologado. Sendo assim, elas não foram apresentadas nas demonstrações de fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2025
Aumento de Capital	42.609	42.609
Redução dos investimentos	410.990	-
Fornecedores	(130)	(130)
Indenizações a pagar	(6.080)	(42.479)
Mútuos recebidos de controladas	(551.278)	-
Operações com acionistas não controladores	103.889	-
	-	-

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

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 2025 e 2024

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

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos:

Acionistas e Administradores da

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Rio de Janeiro - RJ

1. Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial e Controladas** (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em **31 de dezembro de 2025** e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **João Fortes Engenharia S.A. Em Recuperação Judicial e Controladas em 31 de dezembro de 2025**, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

2. Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas.

3. Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial apresentou prejuízos de R\$223.216 mil (individual) e R\$223.606 mil (consolidado), além de passivo a descoberto de R\$282.970 mil e R\$278.567 mil, respectivamente. A continuidade operacional c

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 2025 e 2024

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

Companhia depende diretamente do cumprimento das ações previstas no Plano de Recuperação Judicial, bem como da realização dos objetivos e metas estabelecidos para os próximos exercícios.

A Administração vem empregando esforços para cumprir as ações propostas, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 1.1.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Com o objetivo de readequar a estrutura de capital, equilibrando os passivos com os ativos disponíveis, tanto no curto quanto a longo prazo, em 27/04/2020 a Companhia entrou com um pedido de Recuperação Judicial (RJ) que foi deferido no dia 11/05/2020. O referido plano foi votado e aprovado em assembleia geral de credores realizada em 06/05/2022 e homologado em juízo no dia 21/10/2022.

A situação operacional e financeira da Companhia e de suas Controladas, juntamente com outros assuntos descritos na nota explicativa nº 1.1.1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas Controladas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e de suas Controladas e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de elas continuarem operando. Se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

4. Ênfase

(i) Reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

5. Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo

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 2025 e 2024

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

são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

(i) Valor líquido realizável dos imóveis a comercializar (“impairment”)

Os estoques da Companhia e de suas Controladas são registrados ao seu custo histórico incorrido com base na execução e dispêndios operacionais atribuíveis e contabilizados nessa rubrica na razão da fração de vendas realizadas para o empreendimento. O atual cenário econômico, vem gerando desaceleração na realização dos estoques e, conseqüentemente, uma redução dos preços dos imóveis, aumentando a possibilidade de ocorrência de unidades imobiliárias contabilizadas a um custo superior ao seu valor líquido de realização. Em função desse cenário, a Companhia e suas Controladas avaliam periodicamente o valor de realização dos imóveis em estoque com o objetivo de estimar a necessidade de constituição ou não de provisão (impairment) para perda por redução ao seu valor líquido realizável. A determinação deste valor de imóveis a comercializar é documentada em avaliação que inclui a utilização de julgamentos e premissas pela Companhia e suas Controladas, que considera basicamente o preço médio atualizado do metro quadrado na região e as últimas vendas daquele empreendimento. Qualquer mudança nessas premissas pode impactar de forma relevante os saldos desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o saldo do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da Controladora, e dessa forma consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento dos controles internos existentes sobre custeio de custos incorridos dos projetos imobiliários;
- Testamos as apropriações dos custos incorridos de construções no saldo de imóveis a comercializar, bem como, a correspondente apropriação no resultado do exercício;
- Analisamos a metodologia e premissas utilizadas pela Companhia e suas Controladas no cálculo do valor líquido realizável dos imóveis a comercializar; confrontamos com a tabela de vendas e valores das vendas realizadas recentemente;
- Comparamos valor do preço do m² dos terrenos incorporáveis nas regiões onde eles estão localizados; e
- Avaliamos a adequação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros estão consistentes e adequados, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tomadas em conjunto.

(ii) Provisões e passivos contingentes

A Companhia e suas Controladas são partes passivas em processos de natureza cível, trabalhista e fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades, que podem resultar em desembolsos significativos em

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 2025 e 2024

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

caso de decisões que lhes são desfavoráveis. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da sua administração, suportada por seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, conseqüentemente, da sua mensuração, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e por isso consideramos o assunto como significativo para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Entendimento dos controles internos existentes relacionados a identificação e acompanhamento dos processos jurídicos, especificamente quanto aos critérios adotados para mensuração da estimativa de perdas e respectivo provisionamento e divulgação;
- Obtenção da relação dos consultores legais para identificação da totalidade destes;
- Análise da carta-resposta ao processo de confirmação externa (circularização) desses consultores legais quanto aos valores contingentes envolvidos, prognóstico de perda, dados e informações históricas para confrontar com os valores considerados pela Companhia e suas Controladas; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Administração em notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que as informações e registros estão consistentes e adequados, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tomadas em conjunto.

6. Outros assuntos**(i) Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e de suas Controladas apresentadas como informação suplementar para fins de normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia e de suas Controladas. Para a formação de nossa opinião avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09- Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

7. Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

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 2025 e 2024

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

A administração da Companhia e suas Controladas é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

8. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo IASB, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas Controladas continuar operando, divulgando, quando aplicável os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas Controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

9. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões

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 2025 e 2024

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

econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter/manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo com base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventos que

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 2025 e 2024

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

relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou respectivas salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Luiz Cláudio Fontes

Contador CRC 1RJ-032.470/O-9

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-030.002/O-7



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 2025 e 2024

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

Declaração da Diretoria sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao ano de 2025.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

ROBERTO ALEXANDRE DE A. A. Q. CORREA

Diretor Geral

JOSÉ LUIZ VILLAR BOARDMAN

Diretor

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 2025 e 2024

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

Declaração da Diretoria sobre o Parecer dos Auditores

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao ano de 2025.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026.

ROBERTO ALEXANDRE DE A. A. Q. CORREA
Diretor Geral

JOSÉ LUIZ VILLAR BOARDMAN
Diretor

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 2025 e 2024

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSOLIDADOS

- ✚ Valor líquido dos ativos (NAV) com saldo de R\$ 92 milhões.
- ✚ Estoques a valor de mercado de R\$ 395 milhões em 31/12/2025, com 59% de unidades prontas.
- ✚ Prejuízo líquido de R\$ 224 milhões no ano de 2025.
- ✚ Lucro bruto a apropriar de R\$ 1 milhão (unidades vendidas) no 4T25, com margem de 3%.
- ✚ Dívida líquida de R\$ 345 milhões em 31/12/2025.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ambiente econômico recente tem sido marcado por elevada volatilidade e um nível significativo de incerteza. Fatores como a persistência de juros em patamares elevados, pressões inflacionárias ainda presentes em diversos setores, oscilações cambiais e um cenário internacional instável têm impactado diretamente na confiança dos agentes econômicos e no ritmo de investimentos. No contexto doméstico, observa-se um crescimento moderado, acompanhado de desafios fiscais e de crédito, o que afeta de maneira direta o setor imobiliário e de construção civil. A redução do acesso a financiamento, aliada ao aumento do custo de capital, exige maior disciplina na alocação de recursos e na condução das operações. Diante desse cenário, reforçamos a necessidade de prudência, planejamento rigoroso e acompanhamento constante das condições de mercado ao longo do ano. A administração entende que será fundamental manter uma postura conservadora, priorizando a liquidez, a eficiência operacional e a mitigação de riscos. Tal planejamento de liquidez levou a companhia a finalizar seu primeiro processo de venda do terreno de Gavião Peixoto via UPI no processo de recuperação judicial, ajudando na liquidez da companhia e organização do caixa. Destacamos, contudo, um avanço relevante no âmbito operacional da Companhia. Nos próximos meses, realizaremos a entrega de dois empreendimentos — **Terramarine** e **Palms** — cujas obras haviam sido paralisadas anteriormente ao processo de recuperação judicial. A conclusão desses projetos somente foi possível em função das medidas adotadas no âmbito da RJ, que viabilizaram a reorganização financeira e a retomada das atividades. Ainda, a companhia realizou novo processo de financiamento para execução das obras do Start Collection e manutenção do empreendimento Brisa do Vale, ressaltando o compromisso da administração com a entrega de todos os ativos a performar. Adicionalmente, informamos que deverá ser solicitado, ao longo do exercício, o levantamento da recuperação judicial (RJ), de modo a assegurar transparência, controle e adequada avaliação da evolução do processo. Esse acompanhamento contínuo será essencial para subsidiar decisões estratégicas e garantir o alinhamento com as melhores práticas de governança. Para o levantamento, a companhia deve apresentar novo aumento de capital para tratamento de todos os créditos ilíquidos sujeitos ao plano de recuperação judicial, convertendo passivo histórico em capital social. Esse movimento deve ser verificado nos próximos exercícios contábeis. Seguimos comprometidos com a condução responsável da Companhia, atentos às mudanças do cenário econômico e focados na preservação de valor para todas as partes interessadas.

Atenciosamente,

Administração

João Fortes Engenharia S.A.