

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

Em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 1º de janeiro de 2023

(Em milhares de Reais – R\$)

		Controladora			Consolidado		
Ativo	Notas	31/12/2024	Reapresentado		31/12/2024	Reapresentado	
			31/12/2023	01/01/2023		31/12/2023	01/01/2023
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	6	4.055	3.684	1.692	8.363	20.845	7.739
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	-	-	1.656	685
Contas a receber	7	8.765	10.911	14.382	118.274	39.157	104.097
Partes relacionadas	8	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240
Imóveis a comercializar	9	25.270	24.754	25.457	575.921	731.144	792.994
Impostos e contribuições a compensar	-	972	972	939	3.355	3.175	3.111
Outros ativos	10	20.262	23.388	25.978	76.867	49.022	55.969
Total do ativo circulante		60.564	64.949	69.688	784.020	846.239	965.835
Não circulante							
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	-	48	98	100
Contas a receber	7	1.090	1.102	2.137	5.366	50.298	12.455
Contas a receber por alienação de investimento	-	2.636	2.636	2.636	2.636	2.636	2.636
Partes relacionadas	8	243.434	317.628	285.356	801	801	991
Imóveis a comercializar	9	3.001	3.501	3.501	50.763	87.261	106.072
Depósitos judiciais	24	-	-	-	6.901	6.901	6.901
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	-	31.175	-	-	38.872	-
Investimentos	11	594.717	559.569	613.389	-	-	824
Propriedade para investimento	12	-	-	-	-	-	16.086
Imobilizado	12	360	443	651	1.603	1.642	1.842
Direito de uso de propriedade	-	2.622	3.278	505	2.622	3.278	505
Intangível	13	441	443	408	3.107	19.069	19.041
Total do ativo não circulante		848.301	919.775	908.583	73.847	210.856	167.453
Total do ativo		908.865	984.724	978.271	857.867	1.057.095	1.133.288

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 1º de janeiro de 2023

(Em milhares de Reais – R\$)

Passivo	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2024	Reapresentado		31/12/2024	Reapresentado	
			31/12/2023	01/01/2023		31/12/2023	01/01/2023
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	14	87.942	149.355	153.274	118.045	457.951	516.010
Debêntures a pagar	15	3.399	325.628	320.841	3.399	75.628	70.841
Fornecedores	-	8.424	15.201	17.483	59.132	68.973	66.418
Partes relacionadas	8	14.973	101.758	101.074	15.002	101.772	108.291
Obrigação pela aquisição de direitos de uso	-	540	456	615	540	456	615
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	9.711	44.129	45.614	37.790	72.886	74.286
Adiantamentos de clientes	17	-	-	-	10.047	13.583	21.419
Salários e encargos sociais	-	1.955	1.248	830	5.015	3.012	2.599
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	-	-	15.098	8.021	4.324
Demais tributos e contribuições a pagar	19	15.336	14.690	13.640	60.929	55.676	43.757
Programa de recuperação fiscal	20	6.142	5.712	2.003	14.467	18.401	15.112
Provisão para rescisões a pagar	21	3.375	7.870	7.815	67.231	237.663	226.488
Provisão para garantia de obras	22	-	-	-	-	-	438
Outros passivos	25	7.079	3.956	4.884	21.990	24.688	24.291
Total do passivo circulante		158.876	670.003	668.073	428.685	1.138.710	1.174.889
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	14	13.125	19.839	437	70.349	93.385	13.306
Debêntures a pagar	15	73.095	18.790	29.943	73.095	18.790	29.943
Partes relacionadas	8	381.481	515.595	441.029	-	-	-
Obrigação pela aquisição de direitos de uso	-	2.281	2.821	-	2.281	2.821	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	-	-	-	20.808	19.308	19.308
Programa de recuperação fiscal	20	1.616	5.057	8.561	12.276	44.579	75.993
Indenizações a pagar	23	19.395	54.520	46.618	224.861	469.750	444.513
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	30.182	38.370	42.880	34.085	49.078	55.808
Demais contribuições sociais diferidas	-	367	444	799	776	1.396	3.186
Provisão para garantia de obras	22	-	-	-	1.396	880	1.315
Provisão para contingências	24	17.806	15.570	22.350	75.860	74.599	109.802
Provisão para passivo a descoberto de controladas	11	209.112	410.632	423.274	5.371	3.885	3.299
Outros passivos	25	4	4	-	3.430	3.468	3.463
Total do passivo não circulante		748.464	1.081.642	1.015.891	524.588	781.939	759.936
Patrimôni Líquido / (Passivo a Descoberto)							
Capital social	26.1	3.094.855	2.103.387	2.103.387	3.094.855	2.103.387	2.103.387
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados	-	(3.092.319)	(2.869.297)	(2.808.069)	(3.092.319)	(2.869.297)	(2.808.069)
Total do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto) dos controladores		1.525	(766.921)	(705.693)	1.525	(766.921)	(705.693)
Participação (passivo a descoberto) dos não controladores	-	-	-	-	(96.931)	(96.633)	(95.844)
Total do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto)		1.525	(766.921)	(705.693)	(95.406)	(863.554)	(801.537)
Total do passivo e do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto)		908.865	984.724	978.271	857.867	1.057.095	1.133.288

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 2024 e 2023

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		Reapresentado		Reapresentado	
		01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2024 a 31/12/2024	01/01/2023 a 31/12/2023
Demonstrações dos resultados					
Receitas e custos de atividade imobiliária					
Receita líquida das vendas e das prestações de serviços	29	225	(516)	166.984	83.904
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	29	(115)	(1.388)	(207.568)	(99.668)
Lucro/ (Prejuízo) bruto	29	110	(1.904)	(40.584)	(15.764)
Receitas (despesas/ perdas) operacionais					
Reversão/ (despesas) comerciais	30.1	1.037	(1.016)	(26.153)	(19.096)
(Despesas) gerais e administrativas	30.2	(21.532)	(24.500)	(34.572)	(37.652)
Outras receitas operacionais	31	1.823	15.112	5.654	15.112
Outras (despesas) operacionais	31	(15.926)	(3.816)	(71.722)	(21.861)
(Perdas) de Equivalência patrimonial	11	(152.547)	(75.432)	(2.553)	(4.442)
		(187.145)	(89.652)	(129.346)	(67.939)
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(187.035)	(91.556)	(169.930)	(83.703)
Resultado financeiro					
(Despesas) financeiras	32	(44.648)	(16.557)	(66.629)	(45.131)
Receitas financeiras	32	655	1.945	4.549	15.343
	32	(43.993)	(14.612)	(62.080)	(29.788)
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(231.028)	(106.168)	(232.010)	(113.491)
Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)					
Do exercício corrente	18.2	-	-	(8.683)	(6.374)
Diferidos	18.2	8.006	44.940	16.293	55.008
		8.006	44.940	7.610	48.634
(Prejuízo) do exercício		(223.022)	(61.228)	(224.400)	(64.857)
(Prejuízo) do exercício atribuível a					
Acionista Controlador da Companhia		(223.022)	(61.228)	(223.022)	(61.228)
Participação dos Acionistas não controladores		-	-	(1.378)	(3.629)
		(223.022)	(61.228)	(224.400)	(64.857)
(Prejuízo) por ação básico e diluído do capital social - Em R\$	33	(1,6661)	(1,8408)		

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2024	Reapresentado 01/01/2023	01/01/2024	Reapresentado 01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Demonstração dos resultados abrangentes				
(Prejuízo) do exercício	(223.022)	(61.228)	(224.400)	(64.857)
Resultado abrangente total	(223.022)	(61.228)	(224.400)	(64.857)
(Prejuízo) abrangente atribuível a				
Acionista Controlador da Companhia	(223.022)	(61.228)	(223.022)	(61.228)
Participação dos Acionistas não controladores	-	-	(1.378)	(3.629)
Total do (Prejuízo) Abrangente do exercício atribuído	(223.022)	(61.228)	(224.400)	(64.857)

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais – R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora					
	Capital Social	Ajuste de avaliação patrimonial	(Prejuízos) acumulados	Total do Patrimônio líquido/ (Passivo a Descoberto) da controladora	Participação dos acionistas não controladores	Total do (Passivo a Descoberto)
Demonstração das mutações do (Passivo a Descoberto)						
Saldos em 01 de janeiro de 2023 (Reapresentado)	2.103.387	(1.011)	(2.808.069)	(705.693)	(95.844)	(801.537)
Operações com acionistas não controladores (Prejuízo) do exercício	-	-	- (61.228)	- (61.228)	2.840 (3.629)	2.840 (64.857)
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)

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	Reapresentado		Reapresentado	
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Demonstração dos fluxo de caixa				
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(231.028)	(106.168)	(232.010)	(113.491)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação e amortização	931	872	17.265	1.428
Reversão de provisão para contingências	(2.987)	(15.954)	(20.083)	(85.327)
Perda na equivalência patrimonial	152.547	75.432	2.553	4.442
Juros provisionados	43.081	25.955	81.848	71.539
Reversão de Pis e cofins diferidos	(77)	(355)	(620)	(1.790)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	30.993	9.255	40.172	9.406
Prejuízo do exercício ajustado	(6.540)	(10.963)	(110.875)	(113.793)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	2.158	4.506	(34.185)	27.097
Imóveis a comercializar	(16)	703	191.409	96.287
Impostos e contribuições a compensar	-	(33)	(180)	(64)
Gastos com vendas a apropriar	-	-	(1.366)	(144)
Outros ativos	3.126	2.590	(24.823)	7.091
Fornecedores	(6.777)	(2.282)	(9.841)	2.555
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(34.418)	(1.485)	(33.596)	(1.400)
Salários e encargos sociais	707	418	2.003	413
Tributos a pagar	(2.365)	1.255	(32.590)	(18.883)
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.536)	(7.836)
Indenizações a pagar	(34.937)	19.952	(393.461)	88.484
Outros passivos	3.207	(1.083)	(3.192)	(728)
Total de variações nos ativos e passivos operacionais	(69.315)	24.541	(343.358)	192.872
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(6.835)	(18.424)	(6.835)	(18.424)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades operacionais	(82.690)	(4.846)	(461.068)	60.655
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
(Aumento) dos investimentos	(187.695)	(36.933)	(1.067)	(3.032)
(Aumento) de bens do ativo imobilizado e do intangível	(190)	(3.472)	(296)	(3.569)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	-	50	2
Dividendos recebidos	-	10	-	-
Mútuos (pagos) à / recebidos de controladas	(511.441)	44.963	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de investimento	(699.326)	4.568	(1.313)	(6.599)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(84.034)	(221)	(407.253)	(5.307)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	-	-	12.084	-
Debêntures pagas	(27.738)	2.075	(27.738)	2.075
Dos acionistas/partes relacionadas				
Aumento de capital	991.468	-	991.468	-
Obtenção (Concessão) empréstimos de/ para outras partes relacionadas	(97.309)	416	(119.742)	(40.558)
Outros movimentos na participação de não controladores	-	-	1.080	2.840
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de financiamento	782.387	2.270	449.899	(40.950)
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	371	1.992	(12.482)	13.106
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.684	1.692	20.845	7.739
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.055	3.684	8.363	20.845

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 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
		Reapresentado		Reapresentado
	01/01/2024	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2023
	a	a	a	a
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Demonstração do valores adicionados				
Receitas, exceto financeiras				
Incorporação, revenda de imóveis e prestação de serviços	320	(651)	168.853	84.783
Outras receitas operacionais	1.823	15.112	5.654	15.112
	2.143	14.461	174.507	99.895
(Insumos) adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(115)	(1.388)	(207.320)	(99.412)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(14.519)	(19.056)	(44.047)	(40.165)
Outras despesas operacionais	(13.936)	(10.597)	(59.521)	(75.914)
Provisões e (Reversão) de provisões	(1.990)	6.781	4.068	54.053
	(30.560)	(24.260)	(306.820)	(161.438)
Valor adicionado Bruto (Negativo)	(28.417)	(9.799)	(132.313)	(61.543)
Retenções:				
Depreciação e amortização	(931)	(872)	(17.265)	(1.428)
Valor adicionado (Retido) líquido produzido pela Companhia	(29.348)	(10.671)	(149.578)	(62.971)
Valor adicionado utilizado em transferência				
(Perdas) de equivalência patrimonial	(152.547)	(75.432)	(2.553)	(4.442)
Receita financeiras	655	1.945	4.549	15.343
	(151.892)	(73.487)	1.996	10.901
Valor adicionado total a (reter)	(181.240)	(84.158)	(147.582)	(52.070)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	4.823	5.216	14.280	13.654
Honorários da administração	222	372	1.650	1.757
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(7.915)	(45.075)	(5.961)	(47.801)
Municipais	4	-	220	46
Remuneração capital de terceiros - juros				
Juros	44.648	16.557	66.629	45.131
(Prejuízo) retido do exercício	(223.022)	(61.228)	(224.400)	(64.857)
Valor adicionado (retido)	(181.240)	(84.158)	(147.582)	(52.070)

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 2024 e 2023

(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, Estado do Rio de Janeiro e filiais em Brasília e Salvador. 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.

A Companhia apresenta na controladora e no consolidado, respectivamente: (i) Capital circulante líquido positivo e negativo de (R\$98.312) e de R\$355.335 e (R\$605.054) e de (R\$292.471) para os exercícios findos em 31/12/2024 e 31/12/2023 (reapresentado); (ii) patrimônio líquido (passivo a descoberto) de R\$1.525 e de (R\$95.406) e (R\$766.921) e de (R\$863.554) para os exercícios findos em 31/12/2024 e 31/12/2023 (reapresentado).

A Companhia apresentou prejuízo de R\$223.022 na controladora e R\$224.400 no consolidado no exercício findo em 31/12/2024 e um prejuízo de R\$61.228 na controladora e R\$64.857 no consolidado para o exercício findo em 31/12/2023 (reapresentado).

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 2024 e 2023

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

1.1. Recuperação Judicial (RJ)

1.1.1. Contexto geral

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

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

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

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

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

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

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

Sendo assim, as impugnações de crédito e objeção ao plano de RJ foram sendo analisadas à medida que a Companhia foi negociando com seus credores para a Assembleia Geral de Credores para votação de cada plano de recuperação judicial protocolado. A companhia conseguiu aprovação de 8 dos 9 planos protocolados até a data de 06/05/2022, em que foi aprovação o plano da João Fortes Engenharia S.A e suas controladas e coligadas sem patrimônio de afetação.

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 2024 e 2023

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

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 começa em novembro de 2022 com pagamento de créditos estritamente salariais vencidos nos 6 meses anteriores ao pedido de RJ, limitados à 5 salários-mínimos.

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

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, conseqüente, 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. Os pagamentos em ações foram realizados em abril de 2024 através do aumento de capital, e os pagamentos em dinheiro estão sendo feitos conforme cronograma estabelecido no PRJ.

1.2. Obras embargadas

Com base no Auto de Infração Nº 000352-A, lavrado pelo ICMBio 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.

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 2024 e 2023

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

Atualmente, 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 iria buscar a revisão pontual do Plano de Manejo para que pudesse desembargar o empreendimento. Agora, aguardamos manifestação da Diretoria de Plano de Manejo de Unidade de Conservação do ICMBio nos autos da ACP (pediram um prazo de 30 dias) sobre o andamento da revisão pontual do Plano de Manejo.

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.

2.1. Declaração de conformidade

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

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

2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

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 2024 e 2023

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

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

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

(ii) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme 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).

2.3. Consolidação

(i) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras 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 2024 e 2023

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

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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de impairment a existência de atrasos no contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

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 2024 e 2023

(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 31/12/2024 de 4% ao ano (31/12/2023 - 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 2024 e 2023

(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 do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão para perdas é contabilizada.

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

2.10. Ativos intangíveis

(i) Projetos de empreendimentos

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

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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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. 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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 2024 e 2023

(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 – 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 2024 e 2023

(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 1/1/2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações Financeiras.

(i) Alterações à IAS 1 - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes:

A Companhia adotou as alterações à IAS 1, publicadas em janeiro de 2020, pela 1ª vez no exercício corrente. As alterações 1 afetam apenas a apresentação de passivos como circulantes ou não circulantes no balanço patrimonial e não o valor ou a época de reconhecimento de qualquer ativo, passivo, receita ou despesa, ou as informações divulgadas sobre esses itens. As alterações esclarecem que a classificação de passivos como circulantes ou não circulantes se baseia nos direitos existentes no final do período de relatório, especificam que a classificação não é afetada pelas expectativas sobre se uma entidade irá exercer seu direito de postergar a liquidação do passivo, explicam que os direitos existem se as cláusulas restritivas são cumpridas no final do período de relatório, e introduzem a definição de 'liquidação' para esclarecer que a liquidação se refere à transferência para uma contraparte de caixa, instrumentos patrimoniais, outros ativos ou serviços.

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 2024 e 2023

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

(ii) Alterações à IAS 1 - Apresentação das DFs - Passivo Não Circulante com Covenants:

A Companhia adotou as alterações à IAS 1, publicadas em novembro de 2022, pela 1ª vez no exercício corrente. As alterações indicam que apenas *covenants* que uma entidade deve cumprir no ou antes do final do período de relatório afetam o direito da Companhia de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório (e, portanto, isso deve ser considerado na avaliação da classificação do passivo como circulante ou não circulante). Esses *covenants* afetam se o direito existe no final do período de relatório, mesmo se o cumprimento do *covenant* é avaliado apenas após a data do relatório (por exemplo, um *covenant* com base na condição financeira da Companhia na data do relatório, que seja avaliado para fins de cumprimento apenas após a data do relatório). O IASB também determina que o direito de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório não é afetado se uma entidade tem apenas que cumprir um *covenant* após o período de relatório. Porém, se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito ao cumprimento de *covenants* pela entidade dentro do período de 12 meses após a data do relatório, a Companhia divulga informações que permite aos usuários das demonstrações financeiras entender o risco dos passivos se tornarem amortizáveis dentro do período de 12 meses após a data do relatório. Isso incluiria informações sobre os *covenants* (incluindo a natureza dos *covenants* e quando a entidade deve cumpri-los), o valor contábil dos passivos correspondentes e os fatos e as circunstâncias, se houver, que indiquem que a Companhia pode enfrentar dificuldades para cumprir os *covenants*.

(iii) Alteração à IFRS 16 - Arrendamentos - Passivo de Arrendamento em uma Transação de “Sale and Leaseback”:

A Companhia adotou as alterações à IFRS 16 pela 1ª vez no exercício corrente. As alterações à IFRS 16 acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de “*sale and leaseback*” que satisfazem as exigências da IFRS 15 - Contratos com clientes para fins de contabilização como venda. As alterações requerem que o vendedor-arrendatário determine ‘pagamentos de arrendamento’ ou ‘pagamentos de arrendamento revisados’ de modo que o vendedor-arrendatário não reconheça um ganho ou perda relacionado ao direito de uso retido por ele, após a data de início. As alterações não afetam o ganho ou a perda reconhecida pelo vendedor-arrendatário relacionado ao término total ou parcial de um arrendamento. Sem essas novas exigências, um vendedor-arrendatário pode ter reconhecido um ganho sobre o direito de uso que retém exclusivamente devido à remensuração do passivo de arrendamento (por exemplo, após uma modificação ou mudança nos termos do arrendamento) aplicando as exigências gerais da IFRS 16. Esse pode ter sido particularmente o caso em um “*leaseback*” que inclui pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Como parte das alterações, o IASB alterou o Exemplo Ilustrativo da IFRS 16 e acrescentou um novo exemplo para ilustrar a mensuração subsequente do ativo de direito de uso e passivo de arrendamento em uma transação de “*sale and leaseback*” com pagamentos de arrendamento variáveis que não dependem de um índice ou taxa. Os exemplos ilustrativos também esclarecem que o passivo resultante de uma transação de “*sale and leaseback*” que se qualifica como venda na aplicação da

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 2024 e 2023

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

IFRS 15 é um passivo de arrendamento. O vendedor-arrendatário aplica as alterações retrospectivamente de acordo com o IFRS 16 a transações de “sale and leaseback” celebradas após a data da aplicação inicial, que é definida como o início do período anual de relatório no qual a Companhia aplicou a IFRS 16 pela 1ª vez.

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 18 - 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.

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.

(ii) 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

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 2024 e 2023

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

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.

(iii) 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.

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.

2.35. Reapresentação de saldos comparativos

As demonstrações financeiras auditadas da Companhia de 31 de dezembro de 2023 estão sendo reapresentadas em consonância com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

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 2024 e 2023

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

2.35.1. Reapresentação de saldos das demonstrações financeiras anteriores

Os valores referentes os balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2023 e de 1º de janeiro de 2023 (saldo de abertura), cujas demonstrações financeiras de 2023 foram originalmente arquivadas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 15 de março de 2024, estão sendo reapresentados em função dos ajustes contábeis identificados decorrente do não reconhecimento dos encargos financeiros dos empréstimos a pagar a instituição financeira, do empreendimento imobiliário com patrimônio de afetação conforme contrato original, a partir do segundo trimestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Nesse período a administração da Companhia espontaneamente tomou a decisão de desconsiderar esse empreendimento do seu plano de recuperação judicial que fora aprovado pela assembleia geral de acionistas realizada em 06/05/2022 e devidamente homologado pelo juízo em 10/10/2022.

Sendo assim, tais financiamentos a pagar a instituição financeira, do empreendimento imobiliário com patrimônio de afetação deveria ter continuado o respectivo cômputo de encargos financeiros. Os respectivos impostos diferidos ativos não foram recalculados tendo em vista a Companhia apresentar prejuízo fiscal de IRPJ e base negativa de CSLL. Estes impactos foram alocados retroativamente aos exercícios e períodos afetados.

Destacamos que os ativos, individuais e consolidados, da Companhia não foram afetados, bem como os totais dos fluxos de caixa operacionais, de investimentos e de financiamentos. Desse modo, estão sendo reapresentados resumidamente a seguir, (i) os passivos e os patrimônios líquidos (passivos a descoberto) em 31/12/2023 e em 1/1/2023 (saldos do balanço patrimonial de abertura) e (ii) as demonstrações dos resultados e dos valores adicionados dos exercícios findos em 31/12/2023:

(i) Passivo e Passivo a Descoberto da Controladora e do Consolidado

	Controladora					
	Saldos Contábeis em			Saldos Contábeis em		
	31/12/2023			01/01/2023		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
Empréstimos e financiamentos	113.406	35.949	149.355	129.726	23.548	153.274
Demais passivos	520.648	-	520.648	514.799	-	514.799
Total do passivo circulante	634.054	35.949	670.003	644.525	23.548	668.073
Total do passivo não circulante	1.081.642	-	1.081.642	1.015.891	-	1.015.891
Total do passivo a descoberto	(730.972)	(35.949)	(766.921)	(682.145)	(23.548)	(705.693)
Total do passivo e do passivo a descoberto	984.724	-	984.724	978.271	-	978.271
Consolidado						
	Saldos Contábeis em			Saldos Contábeis em		
	31/12/2023			01/01/2023		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
Empréstimos e financiamentos	422.002	35.949	457.951	492.462	23.548	516.010
Demais passivos	680.759	-	680.759	658.879	-	658.879
Total do passivo circulante	1.102.761	35.949	1.138.710	1.151.341	23.548	1.174.889
Total do passivo não circulante	781.939	-	781.939	759.936	-	759.936
Total do passivo a descoberto	(827.605)	(35.949)	(863.554)	(777.989)	(23.548)	(801.537)
Total do passivo e do passivo a descoberto	1.057.095	-	1.057.095	1.133.288	-	1.133.288

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(ii) Demonstração dos Resultados da Controladora e do Consolidado

	Controladora			Consolidado		
	Saldos Contábeis acumulados do exercício findo em			Saldos Contábeis acumulados do exercício findo em		
	31/12/2023			31/12/2023		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	(91.556)	-	(91.556)	(83.703)	-	(83.703)
Resultado financeiro	(2.211)	(12.401)	(14.612)	(17.387)	(12.401)	(29.788)
Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	44.940	-	44.940	48.634	-	48.634
(Prejuízo) líquido do exercício	(48.827)	(12.401)	(61.228)	(52.456)	(12.401)	(64.857)
(Prejuízo) por ação básico	(1.4680)		(1.8408)	(1.4680)		(1.8408)
(Prejuízo) por ação diluído	(1.4680)		(1.8408)	(1.4680)		(1.8408)

(iii) Demonstração do Valor Adicionado da Controladora e do Consolidado

	Controladora			Consolidado		
	Saldos Contábeis acumulados do exercício findo em			Saldos Contábeis acumulados do exercício findo em		
	31/12/2023			31/12/2023		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
Valor (Negativo) total a distribuir	(84.158)	-	(84.158)	(52.070)	-	(52.070)
Distribuição do valor adicionado						
Outros	(39.487)	-	(39.487)	(32.344)	-	(32.344)
Remuneração capital de terceiros						
Juros	4.156	12.401	16.557	32.730	12.401	45.131
(Prejuízo) Lucro do exercício/ período	(48.827)	(12.401)	(61.228)	(52.456)	(12.401)	(64.857)
Valor Adicionado Distribuído (Negativo)	(84.158)	-	(84.158)	(52.070)	-	(52.070)

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 2024 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.

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 2024 e 2023

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

(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.

(iv) Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito

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

(v) Apresentação de impairment

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

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

(vi) Contas a receber e ativos contratuais

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

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 2024 e 2023

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

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

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

(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.

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

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

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

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

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 2024 e 2023

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

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

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

(i) Risco de mercado

a. Risco de taxa de juros

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

As taxas de juros contratadas sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota Explicativa nº 14. Sobre o 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.

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 2024 e 2023

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

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 contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures a pagar estão mencionadas nas Notas Explicativas nº 14 e 15, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa nº 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.

(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.

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 2024 e 2023

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

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes aos exercícios remanescentes nos balanços patrimoniais, abaixo demonstradas, até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros não derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas, considerando os juros futuros até a data de vencimento.

	31/12/2024				31/12/2023				Consolidado Reapresentado 01/01/2023
	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	Total
Financiamento imobiliário	103.967	12.227	48.870	165.064	387.812	14.336	65.666	467.814	441.377
Empréstimos a pagar	<u>15.261</u>	<u>3.760</u>	<u>17.363</u>	<u>36.384</u>	<u>71.325</u>	<u>4.101</u>	<u>24.518</u>	<u>99.944</u>	<u>109.199</u>
	119.228	15.987	66.233	201.448	459.137	18.437	90.184	567.758	550.576
Contas a pagar de terrenos	37.453	20.808	-	58.261	37.761	19.308	-	57.069	58.469
Debêntures a pagar	<u>3.863</u>	<u>3.466</u>	<u>166.505</u>	<u>173.834</u>	<u>78.204</u>	<u>18.287</u>	<u>18.353</u>	<u>114.844</u>	<u>119.237</u>
Partes relacionadas	-	-	-	-	47.994	-	-	47.994	26.069
	160.544	40.261	232.738	433.543	623.096	56.032	108.537	787.665	754.351

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.

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		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	178.241	514.292	505.117	265.568	646.434	630.722
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	<u>(4.055)</u>	<u>(3.684)</u>	<u>(1.692)</u>	<u>(8.411)</u>	<u>(22.599)</u>	<u>(8.524)</u>
Dívida líquida	174.186	510.608	503.425	257.157	623.835	622.198
Total do Patrimônio Líquido/ Passivo a descoberto	1.525	(766.921)	(705.693)	(95.406)	(863.554)	(801.537)

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

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 2024 e 2023

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

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

Em 31/12/2024 e 31/12/2023, 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\$48 em 31/12/2024 (R\$98 em 31/12/2023) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

5. Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo, os demais ativos financeiros são classificados como "Custo amortizado" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

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 2024 e 2023

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

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 31/12/2024 e 31/12/2023.

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).

		Consolidado			
Risco	Instrumento/operação	Cenário provável (I)		Cenário II	Cenário III
		Descrição	Efeito		
De taxa de juros		Aumento de 100 pontos-base (bps)			
	Empréstimos - CDI	-	(2)	(2)	(3)
	Empréstimos - IGP-M	-	(119)	(149)	(179)
	Empréstimos - IPCA	-	(844)	(1.055)	(1.265)
	Empréstimos - TR	-	(850)	(1.062)	(1.275)
	Debêntures - CDI	-	(772)	(965)	(1.158)
		Efeito total líquido	<u>(2.587)</u>	<u>(3.234)</u>	<u>(3.880)</u>
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(1.084)	(1.355)	(1.626)
	Contas a pagar- Terrenos	-	582	728	873
		Efeito total líquido	<u>(502)</u>	<u>(627)</u>	<u>(753)</u>

5.5. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Conta corrente			
Conta Garantia (a)	-	1.656	685
Aplicações financeiras			
Conta poupança (b)	48	98	100
Total	<u>48</u>	<u>1.754</u>	<u>785</u>
Ativo circulante	-	1.656	685
Não circulante	<u>48</u>	<u>98</u>	<u>100</u>

- (a) Montante cedido fiduciariamente ao Banco do Brasil em garantia da operação de empréstimo para construção do empreendimento Le Quartier Águas Claras, da empresa LB10 Investimentos imobiliários Ltda., resgatado em janeiro de 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 2024 e 2023

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

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

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

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota Explicativa nº 31).

5.6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Não existem saldos consolidados em 31/12/2024 e 31/12/2023 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados.

5.7. Contas vinculadas

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Caixas e bancos	4.004	1.547	1.688	5.741	17.352	6.570
Equivalentes de caixa:						
Aplicação em título de liquidez imediata	51	2.137	4	2.622	3.493	1.169
	4.055	3.684	1.692	8.363	20.845	7.739

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 2024 e 2023

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

7. Contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Empreendimentos em construção						
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	-	149.607	180.169	290.181
(-) Receita a apropriar	-	-	-	(40.700)	(54.208)	(111.956)
(=) Receita apropriada	-	-	-	108.907	125.961	178.225
(+) Adiantamento de clientes	-	-	-	10.832	17.942	30.362
(-) Provisão devolução de adiantamento de clientes	-	-	-	(785)	(4.359)	(8.943)
(-) Recebimentos acumulados	-	-	-	(67.713)	(95.390)	(112.241)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	-	51.241	44.154	87.403
Contas a receber de unidades concluídas	10.775	14.189	17.960	110.994	118.335	131.238
Total a receber de clientes imobiliários	10.775	14.189	17.960	162.235	162.489	218.641
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(1.368)	(143)	(155)
Prestação de serviços a receber	4.437	4.440	4.440	6.786	6.511	6.386
(-) Provisão distratos de contratos	-	-	-	(6.457)	(36.795)	(71.198)
(-) Provisão créd. de liquidação duvidosa	(5.357)	(6.616)	(5.881)	(37.556)	(42.607)	(37.122)
Total de contas a receber, líquido	9.855	12.013	16.519	123.640	89.455	116.552
Circulante	8.765	10.911	14.382	118.274	39.157	104.097
Não circulante	1.090	1.102	2.137	5.366	50.298	12.455

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. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo do Contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

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 2024 e 2023

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

Em 31/12/2024 e de 31/12/2023 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Vencidos						
Até 30 dias	88	21	47	1.074	683	1.897
31 a 60 dias	35	27	47	5.658	595	1.100
61 a 90 dias	35	21	56	1.652	337	462
91 a 180 dias	105	99	616	1.473	979	1.911
mais de 180 dias	8.169	11.563	13.929	75.604	101.561	119.343
	8.432	11.731	14.695	85.461	104.155	124.713
A vencer:						
Até 30 dias	384	472	123	2.307	2.961	95.879
31 a 60 dias	92	86	117	2.118	1.970	936
61 a 90 dias	105	351	81	19.401	25.333	3.534
91 a 120 dias	55	51	79	1.263	921	58.145
121 a 360 dias	617	396	728	74.911	12.017	4.435
	1.253	1.356	1.128	100.000	43.202	162.929
Prestação de serviços	4.437	4.440	4.440	6.786	6.511	6.386
Adiantamentos de clientes	-	-	-	10.832	17.942	30.362
Ajuste a valor presente	-	-	-	(1.271)	957	(17)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	-	(39.521)	(54.208)	(111.956)
(-) Provisão distratos de contratos	-	-	-	(6.457)	(36.795)	(71.198)
(-) Provisão créd. de liquidação duvidosa	(5.357)	(6.616)	(5.881)	(37.556)	(42.607)	(37.122)
Contas a receber – Ativo circulante	8.765	10.911	14.382	118.274	39.157	104.097

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
A vencer						
entre 1 e 2 anos	570	436	700	1.385	45.602	6.848
entre 2 e 3 anos	233	270	526	3.685	957	2.375
entre 3 e 4 anos	136	153	323	686	3.541	1.152
Após 4 anos	151	243	588	886	1.298	2.218
	1.090	1.102	2.137	6.642	51.398	12.593
Ajuste a valor presente	-	-	-	(97)	(1.100)	(138)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	-	(1.179)	-	-
Contas a receber – Ativo Não circulante	1.090	1.102	2.137	5.366	50.298	12.455

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

7.1. Operações de cessão de créditos

Em 31 de dezembro de 2024, 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 créditos (Nota Explicativa nº 14). Em 31/12/2024, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$18.780 (31/12/2023 - R\$11.377).

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 2024 e 2023

(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, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária.

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.

Em 11/12/2015 e 11/03/2016, o CA deliberou sobre a 4ª e 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto de colocação privada, no valor nominal total de R\$150.000 e de R\$100.000. Em 31/12/2016 as Partes Relacionadas haviam adquirido o valor total de emissão de R\$150.000 e de R\$90.000, com o compromisso de adquirir o restante das debêntures emitidas no valor de R\$10.000, totalizando a cifra de R\$100.000.

Conforme determinado pelo plano de recuperação judicial, a administração efetuou a compensação dos saldos a pagar deliberados sobre a 4ª e 5ª emissão de debêntures que estavam sendo apresentados no saldo a pagar de debêntures da controladora na Nota Explicativa nº 15, com as movimentações de mútuos a receber das controladas, decorrentes da capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento mediante aumento de capital na controladora, realizado em 19 de abril de 2024.

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

	ATIVO					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Mútuos com controladas	225.889	300.083	267.801	-	-	-
Cartas de crédito com controladas	10.557	10.557	10.557	-	-	-
Demais partes relacionadas não consolidadas (a)	20.896	20.896	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão perda estimada de créditos	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
Dividendos a receber	6.988	6.988	6.998	-	-	-
Dividendos antecipados	-	-	-	801	801	991
Total a receber de partes relacionadas	244.674	318.868	286.596	2.041	2.041	2.231
Ativo circulante	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240
Ativo não circulante	243.434	317.628	285.356	801	801	991

	PASSIVO					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Mútuos com controladas	376.970	511.084	436.518	-	-	-
Demais partes relacionadas não consolidadas (a)	14.442	53.234	52.550	14.471	53.248	52.565
Mútuo com acionistas	1	47.994	47.994	1	47.994	55.196
Dividendos a pagar	530	530	530	530	530	530
Dividendos antecipados	4.511	4.511	4.511	-	-	-
Total de valores a pagar a partes relacionadas	396.454	617.353	542.103	15.002	101.772	108.291
Passivo circulante	14.973	101.758	101.074	15.002	101.772	108.291
Passivo não circulante	381.481	515.595	441.029	-	-	-

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 2024 e 2023

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

ATIVO						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas						
Gelub Investimentos Imob. Ltda.	20.896	20.896	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão perda estimada de créditos	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240	1.240
PASSIVO						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas						
DW Créditos Fundo de Invest.	12.684	51.476	50.792	12.713	51.475	50.792
MNR 6 Emp. Imob. S/A	1.758	1.758	1.758	1.758	1.758	1.758
Santa Vitoria Emp. Imob. Ltda.	-	-	-	-	15	15
	14.442	53.234	52.550	14.471	53.248	52.565

8.1 Remuneração dos administradores do exercício

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Honorários do Conselho	208	192	192	666	650	651
Honorários da Administração	14	180	180	984	1.107	974
	222	372	372	1.650	1.757	1.625

Os bônus dos administradores são definidos, submetidos e serão devidamente registrados quando da aprovação das informações contábeis anuais na Assembleia Geral de Acionistas.

9. Imóveis a comercializar

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Adiant. p/ compra de terrenos	3.001	3.501	3.501	8.797	9.585	9.069
Terrenos	12.673	10.904	10.904	73.297	88.579	107.907
Imóveis concluídos	14.520	14.289	14.983	330.803	364.156	332.200
Imóveis em construção (a)	-	-	-	291.643	305.906	363.014
Provisão para distratos (b)	-	-	-	10.824	60.453	102.957
Provisão p/ realização de estoques	(2.083)	(578)	(586)	(233.808)	(185.307)	(213.432)
Encargos financeiros (c)	160	139	156	145.128	175.033	197.351
	28.271	28.255	28.958	626.684	818.405	899.066
Circulante	25.270	24.754	25.457	575.921	731.144	792.994
Não circulante	3.001	3.501	3.501	50.763	87.261	106.072

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 2024 e 2023

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

- (a) Do total registrado na rubrica de Imóveis em construção, destaca-se que o montante de R\$80.940, correspondente ao empreendimento Quinta Verti, que está embargado, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2, e o montante de R\$26.858, correspondente ao empreendimento Start Collection, está paralisado, aguardando a captação de recursos para a retomada das obras.
- (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		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Saldo nos estoques no início do exercício	139	156	298	175.033	197.351	208.692
Encargos financeiros incorridos no exercício	24	-	-	4.939	13.187	8.985
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(3)	(17)	(142)	(34.844)	(35.505)	(20.326)
Saldo nos estoques no fim do exercício	160	139	156	145.128	175.033	197.351

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

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

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.

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 2024 e 2023

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

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\$6.870 em 31/12/2024 (R\$10.758 em 31/12/2023).

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 31/12/2024, 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, líquido da depreciação acumulada.

10. Outros ativos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Adiantamentos a fornecedores (a)	2.161	4.992	7.507	10.066	10.283	12.687
Valores diversos a receber (b)	16.064	15.842	15.649	20.532	19.739	24.028
Adiantamentos diversos (c)	2.037	2.554	2.822	10.210	11.210	11.320
Recebíveis da venda de terrenos	-	-	-	26.282	-	-
Valores a receber de CRI	-	-	-	3.365	-	-
Despesas antecipadas c/ comissão sobre vendas	-	-	-	4.840	6.206	6.350
Valores reembolsáveis de clientes	-	-	-	1.572	1.584	1.584
	<u>20.262</u>	<u>23.388</u>	<u>25.978</u>	<u>76.867</u>	<u>49.022</u>	<u>55.969</u>

- (a) Saldo composto principalmente por antecipações efetuadas por SPEs com obras ainda não concluídas, concedidos à fornecedores de serviços e de materiais, e que em função da fase em que devem ser executados ainda não foram terminados devido as 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 2024 e 2023
(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				
	31/12/2024	31/12/2023			01/01/2023	31/12/2024	31/12/2024	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
	99,99%	99,99%	99,99%	63.906	2.472	61.434	71.432	71.298	(1.063)	135	2.420	61.434	71.432	71.298	(1.063)	135	2.420
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	53.858	17.479	36.379	33.947	38.481	132	(4.534)	(2.302)	36.379	33.947	38.481	132	(4.534)	(2.302)
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	54.415	30.683	23.732	24.886	29.823	(1.304)	(4.928)	(1.157)	23.732	24.886	29.823	(1.304)	(4.928)	(1.157)
Alta Port Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	42.674	24.687	17.987	15.686	15.211	2.301	125	(3.202)	17.987	15.686	15.211	2.301	125	(3.202)
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	19.530	1.627	17.903	16.921	17.322	748	(402)	(244)	17.903	16.921	17.322	748	(402)	(244)
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	18.070	3.946	14.124	14.910	14.014	896	(1.273)	(5.456)	14.124	14.910	14.014	(1.273)	896	(5.456)
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	15.554	2.021	13.533	12.605	12.636	(667)	(31)	(33)	13.533	12.605	12.636	(667)	(31)	(33)
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	17.266	6.155	11.111	15.180	20.622	(5.442)	(2.935)	(6.036)	11.111	15.180	20.622	(2.935)	(5.442)	(6.036)
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	13.006	1.900	11.106	10.282	10.172	773	110	(215)	11.106	10.282	10.172	773	110	(215)
JFE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	13.358	3.333	10.025	9.221	9.609	(359)	(389)	(2.120)	10.025	9.221	9.609	(359)	(389)	(2.120)
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	16.242	6.536	9.706	9.708	11.403	(564)	(1.695)	(585)	9.706	9.708	11.403	(564)	(1.695)	(585)
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	13.737	156	13.597	13.345	19.754	252	(6.409)	(210)	9.518	9.341	13.828	176	(4.466)	(147)
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	70,00%	27.734	18.592	9.141	964	1.454	(13.691)	(719)	(275)	9.141	964	1.454	(13.691)	(719)	(275)
JFE 50 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	8.668	257	8.412	8.217	7.977	(65)	240	(283)	8.412	8.217	7.977	(65)	240	(283)
Pelcano Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	10.911	2.887	8.025	7.069	7.624	177	(555)	(1.353)	8.025	7.069	7.624	177	(555)	(1.353)
JFE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	18.783	13.357	5.426	2.547	3.778	222	(1.230)	(2.744)	5.426	2.547	3.778	222	(1.230)	(2.744)
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	7.344	2.355	4.989	4.262	4.269	5	(7)	(48)	4.989	4.262	4.269	5	(7)	(48)
JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	8.269	6.583	1.686	47.900	51.966	(471)	(4.066)	(867)	1.686	47.900	51.966	(471)	(4.066)	(867)
JFE 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	2.924	886	2.038	5.630	6.963	(82)	(1.353)	(154)	2.038	5.630	6.963	(82)	(1.353)	(154)
JFE 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	46.009	18.190	27.819	3.075	-	17.396	(3.351)	-	27.819	3.075	-	17.396	(3.351)	-
JFE 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	30.366	14.760	15.606	3.566	-	140	4.515	-	15.606	3.566	-	140	4.515	-
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	110.568	50.318	60.250	-	-	9.232	-	-	60.250	-	-	9.232	-	-
JFE 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	68.465	29.109	39.357	-	-	(2.035)	-	-	39.357	-	-	(2.035)	-	-
JFE 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	70.950	54.531	16.419	-	-	(34.200)	-	-	16.419	-	-	(34.200)	-	-
SPE Calandria BSB Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	15.773	18.694	-	30.215	29.365	-	(2.102)	(3.255)	-	30.215	29.365	-	(2.102)	(3.255)
JFE 48 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	27.165	47.238	-	9.918	18.027	-	(8.109)	(7.577)	-	9.918	18.027	-	(8.109)	(7.577)
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	4.554	528	-	-	11.763	-	(4.125)	-	-	-	824	-	(1.238)	-
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	30,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	144.968	174.894	197.195	(34.841)	(6.937)	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros (15 empresas)	-	-	-	41.691	21.585	25.623	30.612	(1.314)	1.148	(4.255)	(4.255)	14.023	17.184	19.508	(1.411)	761	(2.418)
Outros movimentos pela compra/ venda de participação / Minoritários	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.491	(1.163)	(1.067)
Total Investimentos e da (Perda) líquida de equivalência Patrimonial - (a)	465.428	400.167	444.163	(28.645)	(38.153)	(44.086)	594.717	559.569	613.369	(59.168)	(45.073)	824	(1.067)	(2.840)	(1.417)	(1.417)	(1.417)

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 2024 e 2023
(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			
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	
	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
João Fortes Construtora Ltda	40,00%	40,00%	107.889	270.845	(153.827)	(153.367)	(155.367)	(156.297)	(2.185)	(2.089)	(60.204)	(70.861)	(60.204)	(70.861)	(42.131)	(10.658)	(22.120)	(336)
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	8.858	45.161	(36.303)	(174.737)	(174.737)	(176.711)	(3.195)	982	5.836	(36.303)	(61.531)	(62.147)	(874)	(839)	997	-
JFE 2 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	7.210	27.274	(20.064)	(12.286)	(9.553)	(9.553)	(6.315)	(2.733)	(11.824)	(20.064)	(12.286)	(9.553)	(8.315)	982	5.836	-
JFE 34 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	7.407	25.663	(18.256)	(38.826)	(31.463)	(31.463)	(7.604)	(7.363)	(605)	(18.256)	(38.826)	(31.463)	(7.604)	(7.363)	(605)	-
JFE 32 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	13.026	29.998	(16.972)	(15.401)	(25.931)	(25.931)	6.944	6.944	2.586	(16.972)	(15.401)	(25.931)	(1.571)	6.944	2.586	-
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	3.302	13.689	(10.386)	(32.001)	(34.507)	(34.507)	2.505	2.505	(159)	(10.386)	(32.001)	(34.507)	(3.951)	2.505	(159)	-
Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.432	9.925	(8.493)	(17.687)	(18.068)	(535)	(15)	(2.407)	(8.493)	(17.687)	(18.068)	(535)	(15)	(2.407)	-	-
JFE 10 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.258	5.120	(3.863)	(8.732)	(11.123)	(799)	2.042	153	(3.863)	(8.732)	(11.123)	(799)	2.042	153	-	-
JFE 11 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	68	3.750	(3.682)	(9.724)	(9.349)	25	(509)	(3.071)	(3.682)	(9.724)	(9.349)	25	(509)	(2.147)	-	-
JFE 6 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	112	3.647	(3.535)	(4.785)	(2.006)	54	(3.071)	(315)	(3.535)	(4.785)	(2.006)	54	(3.071)	(315)	-	-
NS Empreendimentos Imobiliários Noroeste I SPE SA	99,99%	99,99%	22.119	25.654	(3.535)	(7.198)	(39.478)	(1.030)	28.982	13.292	(3.535)	(7.198)	(39.478)	(1.030)	28.982	13.292	-	-
JFE 18 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	2.224	5.579	(3.356)	(8.686)	(5.566)	191	(1.555)	(92)	(3.356)	(8.686)	(5.566)	(1.555)	191	(1.555)	(92)	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	7.272	9.759	(2.487)	(15.170)	(13.066)	(1.849)	(2.103)	(461)	(2.487)	(15.170)	(13.066)	(1.849)	(2.103)	(461)	-	-
SPE Américas Projeto 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16,79%	16,79%	196	4.930	(4.734)	(14.262)	(14.244)	(223)	(18)	(72)	(2.433)	(2.396)	(2.393)	(38)	(3)	(12)	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda	99,99%	99,99%	1.169	3.241	(2.072)	(2.441)	(2.101)	(380)	(340)	(270)	(2.072)	(2.441)	(2.101)	(380)	(340)	(270)	-	-
JFE 8 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.116	3.080	(1.963)	(2.195)	(3.224)	(969)	821	(75)	(1.963)	(2.195)	(3.224)	(969)	821	(75)	-	-
JFE 9 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	7,87%	13,52%	4.558	28.088	(23.530)	(42.679)	(37.529)	(759)	(5.150)	(2.187)	(1.852)	(5.741)	(5.045)	(989)	(686)	(296)	-	-
Contemporarium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	99,99%	99,99%	27.165	47.238	(20.073)	-	-	(22.935)	-	-	(20.073)	-	-	-	(22.935)	-	-	-
JFE 35 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	15.773	18.694	(2.922)	-	-	4.714	-	-	-	(2.922)	-	-	4.714	-	-	-
SPE Celândia BSB Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	70.950	54.531	-	(16.393)	(4.546)	-	(12.812)	(1.359)	-	(16.393)	(4.546)	-	1.524	(1.359)	-	-
JFE 45 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	68.465	29.109	-	(23.424)	(19.984)	-	(3.441)	1.216	-	(23.424)	(19.984)	-	(3.441)	1.216	-	-
JFE 49 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	110.568	50.318	-	(22.360)	(25.007)	-	1.524	(388)	-	(22.360)	(25.007)	-	(12.812)	(388)	-	-
JFE 46 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	30.366	14.760	-	-	(949)	-	-	(829)	-	-	(949)	-	-	(829)	-	-
JFE 73 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	48.009	18.190	-	-	(4.023)	-	-	(1.843)	-	-	(4.023)	-	-	(1.843)	-	-
JFE 53 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	30,00%	30,00%	4.554	528	4.026	7.543	-	(3.517)	(4.220)	-	(1.497)	(442)	-	(1.055)	-	(1.055)	(1.266)	-
MNR 6 Empreendimentos S/A																		
Outros (10 empresas)			11.801	14.899	(6.393)	(22.054)	(23.663)	(1.075)	2.672	(10.273)	(6.391)	(21.151)	(21.469)	(1.072)	2.391	(9.418)	-	-
Mútuos a receber de controladas			-	-	-	-	-	-	-	-	77.716	162.332	165.011	-	-	-	192	-
Total do Passivo a Descoberto Líquido - (b)																		
			(397.582)	(707.906)	(728.592)	(96.039)	(9.615)	(36.835)	(208.112)	(410.632)	(423.274)	(93.379)	(1.213)	(32.534)	(6.371)	(3.885)	(3.299)	51
Total da (Perda) Líquida de Equivalência Patrimonial - (a) + (b)																		
			(152.547)	(75.432)	(77.607)										(2.553)	(4.442)		(1.366)

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 2024 e 2023
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Participações Societárias – Indiretas:

[illegible]

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 2024 e 2023

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

(iv) Movimentação dos Investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 01 de janeiro de 2023	613.389	824
Aumento de investimentos	42.700	2.016
Perda na Equivalência patrimonial	(74.219)	(2.840)
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(22.301)	-
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	-

(v) Movimentação do Passivo a Descoberto

	Controladora	Consolidado
Saldo em 01 de janeiro de 2023	(423.274)	(3.299)
Aumento de passivo a descoberto	16.534	824
Perda na Equivalência patrimonial	(1.213)	(1.602)
Mútuos a receber de controladas	(2.679)	192
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(410.632)	(3.885)
Aumento 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)

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				
		31/12/2024		31/12/2023	01/01/2023	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.829	(1.775)	54	69	41
Instalações	3%	489	(192)	297	316	473
Máquinas e Equipamentos	10%	295	(295)	-	-	1
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.967)	2	58	136
Estande e apart. decorado (a)		2.551	(2.544)	7	-	-
		7.133	(6.773)	360	443	651

		Consolidado				
		31/12/2024		31/12/2023	01/01/2023	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.841	(1.783)	58	75	41
Instalações	3%	2.419	(1.659)	760	831	1.127
Máquinas e Equipamentos	10%	438	(438)	-	7	14
Móveis e Utensílios	10%	2.268	(2.266)	2	59	84
Estande e apart. decorado (a)		3.327	(2.544)	783	670	576
		10.293	(8.690)	1.603	1.642	1.842

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 2024 e 2023

(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 01 de janeiro de 2023	408	18.618	423	19.041
Amortização	(185)	-	(192)	(192)
Aquisições	220	-	220	220
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

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 31/12/2024, há dois projetos de empreendimentos imobiliários totalizando o valor bruto de R\$18.618, cujos custos intangíveis ainda não estão sendo amortizados, pois eles ainda não foram iniciados, devendo ser lançados futuramente.

14. Empréstimos e financiamentos

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Em moeda nacional						
Capital de giro	13.131	81.898	81.149	13.131	81.898	81.149
Cessão de recebíveis	272	431	611	18.780	11.377	15.172
Crédito imobiliário (a)	87.664	86.865	71.951	156.483	458.061	432.995
	101.067	169.194	153.711	188.394	551.336	529.316
Circulante	87.942	149.355	153.274	118.045	457.951	516.010
Não circulante	13.125	19.839	437	70.349	93.385	13.306

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Em moeda nacional						
Capital de giro	2.395	69.575	81.149	2.395	69.575	81.150
Cessão de recebíveis	218	192	174	12.631	1.675	1.865
Crédito imobiliário (a)	85.329	79.588	71.951	103.019	386.701	432.995
	87.942	149.355	153.274	118.045	457.951	516.010

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 2024 e 2023

(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.

- (a) O valor de Crédito Imobiliário apresentado nesta rubrica possui um montante vencido de R\$81.468, referente ao empreendimento imobiliário Mares de Goa.

Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado		
		Reapresentado	
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Contas a receber	65.373	64.253	83.145
Equivalentes de caixa/ Aplicações financeiras	1.160	4.416	1.660
	66.533	68.669	84.805

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

Períodos	Controladora			Consolidado		
		Reapresentado			Reapresentado	
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
entre 1 e 2 anos	2.589	3.548	194	15.017	17.477	1.933
entre 2 e 3 anos	2.535	3.405	194	14.810	17.321	1.933
entre 3 e 4 anos	2.535	3.357	49	14.718	17.107	1.636
de 4 anos em diante	5.466	9.529	-	25.804	41.480	7.804
	13.125	19.839	437	70.349	93.385	13.306

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

		31/12/2024	
		Controladora	Consolidado
<u>Empréstimos, financiamentos e cessão</u>			
<u>em reais</u>			
Taxa média	Vencimento		
CDI +6,40% a.a.	Dez/2024	198	198
IGP-M + 13,06% a.a.	entre dez/2024 a nov/2026	272	11.910
10,02% a.a.	entre dez/2024 a jul/2031	-	6.870
IPCA	entre dez/2024 a out/2030	12.933	12.933
		13.403	31.911
<u>Financiamentos Imobiliários</u>			
Taxa	Vencimento		
TR + 13,53% a.a.	entre dez/2024 a abr/2025	84.990	84.990
IPCA	entre jan/2025 a jan/2031	2.674	71.493
		87.664	156.483

Em 31/12/2024, a Companhia não possui contratos de empréstimos, com *Covenants* normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, relacionadas ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

A redução no saldo de empréstimos e financiamentos a pagar é decorrente do aumento de capital, realizado em 19 de abril de 2024, mediante capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento.

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 2024 e 2023

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

15. Debêntures a pagar

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		
					31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
16/05/2013	3ª Emissão-3ª serie	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	30/11/2021	-	63.094	63.094
15/08/2015	4ª Emissão	150.000	Variável (a)	17/05/2021	-	150.000	150.000
15/08/2015	5ª Emissão	100.000	Variável (a)	16/05/2022	-	100.000	100.000
28/05/2021	7ª Emissão	40.000	CDI + 19,42% a.a	10/09/2026	5.795	29.868	38.312
13/12/2023	8ª Emissão	160.000	CDI + 20,41% a.a	10/12/2027	71.379	2.136	-
					77.174	345.098	351.406
			(-) Custo da transação a apropriar		(680)	(680)	(622)
					76.494	344.418	350.784
			Circulante		3.399	325.628	320.841
			Não circulante		73.095	18.790	29.943

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Consolidado		
					31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
16/05/2013	3ª Emissão-3ª serie	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	30/11/2021	-	63.094	63.094
28/05/2021	7ª Emissão	40.000	CDI + 19,42% a.a	10/09/2026	5.795	29.868	38.312
13/12/2023	8ª Emissão	160.000	CDI + 20,41% a.a	10/12/2027	71.379	2.136	-
					77.174	95.098	101.406
			(-) Custo da transação a apropriar		(680)	(680)	(622)
					76.494	94.418	100.784
			Circulante		3.399	75.628	70.841
			Não circulante		73.095	18.790	29.943

- (a) O valor de Remuneração por Debêntures corresponde a um percentual sobre o resultado consolidado da Companhia, considerando, de maneira agregada, os períodos de apuração de 2016 a 2022. Estas debêntures foram liquidadas em 19 de abril de 2024, com a emissão das ações.

Todos os credores referentes a 4ª e 5ª emissão são empresas controladas do grupo, portanto, representavam uma transação com partes relacionadas, sendo assim, conforme determinado pelo plano de recuperação judicial, a administração efetuou a compensação destes saldos a pagar com as movimentações de mútuos a receber das controladas, decorrentes da capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento mediante aumento de capital na controladora, realizado em 19 de abril de 2024, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8.

As debêntures serão amortizadas conforme prazos apresentados:

Períodos de vencimentos devidos	Amortizações					
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Até 1 ano	3.429	325.900	320.926	3.429	75.900	70.969
Acima de 1 ano	73.745	19.198	30.437	73.745	19.198	30.437
	77.174	345.098	351.406	77.174	95.098	101.406
(-) Custo da transação a apropriar	(680)	(680)	(622)	(680)	(680)	(622)
	76.494	344.418	350.784	76.494	94.418	100.784

As debêntures além dos *Covenants* normalmente aplicáveis a esses tipos de operações, possui *Covenants* referente a ocorrência de atraso acumulado superior a 10% (dez por cento) na realização das obras de quaisquer dos empreendimentos, relacionado a debênture, em relação aos cronogramas físico previamente estabelecidos, conforme atestado pela Empresa de Verificação Independente.

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 2024 e 2023

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

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

Segue abaixo o quadro de garantia das debêntures:

Garantia das debêntures	Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Terrenos	-	18.000	18.000
Estoques	205.091	253.227	70.429
Contas a receber	88.654	67.078	897
Equivalentes de caixa/Aplicações financeiras	7.647	18.106	1.354
	301.392	356.411	90.680

A redução no saldo de debêntures a pagar é decorrente do aumento de capital, realizado em 19 de abril de 2024, mediante capitalização de créditos concursais pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento.

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Em unidades (permuta)	336	35.125	35.125	55.305	88.594	88.594
Em moeda corrente	9.375	9.004	10.489	3.293	3.600	5.000
	9.711	44.129	45.614	58.598	92.194	93.594
Circulante	9.711	44.129	45.614	37.790	72.886	74.286
Não circulante	-	-	-	20.808	19.308	19.308

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Em moeda (R\$)						
Até 1 ano	9.375	9.004	10.489	3.293	3.600	5.000
Em unidades (permuta)	336	35.125	35.125	34.497	69.286	69.286
Circulante	9.711	44.129	45.614	37.790	72.886	74.286
Em unidades (permuta)	-	-	-	20.808	19.308	19.308
Não circulante	-	-	-	20.808	19.308	19.308

A redução no saldo de contas a pagar por aquisição de imóveis é decorrente do aumento de capital, realizado em 19 de abril de 2024, mediante capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento.

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 2024 e 2023

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

17. Adiantamento de clientes

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

	Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Adiantamento de clientes	10.832	17.942	30.362
(-) Provisão para devolução de adiantamento de clientes	(785)	(4.359)	(8.943)
Clientes de Incorporação imobiliária	10.047	13.583	21.419
Permuta por terrenos	139.161	139.161	139.161
Permuta por terrenos apropriada	(139.161)	(139.161)	(139.161)
Permuta por terrenos a apropriar	-	-	-
	10.047	13.583	21.419
Passivo circulante	10.047	13.583	21.419

18. Tributos e contribuições sociais diferidos

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

18.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais 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.

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.

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 2024 e 2023

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

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Prejuízos fiscais de IRPJ	9.511	12.091	13.513	9.511	12.091	13.513
Bases negativas de CSLL	3.424	4.353	4.865	3.424	4.353	4.865
Diferenças temporárias:						
Provisão para contingências	6.054	5.294	7.599	25.792	25.363	37.332
Provisão para perdas em Invest.	920	920	920	920	920	920
Provisão para perdas de estoques	708	196	199	79.495	63.005	72.567
Provisão para garantia de obras	-	-	-	475	299	596
Total do Ativo	20.617	22.854	27.096	119.616	106.031	129.793
Lucro diferido de Incorpor. de imóveis	1.224	1.482	2.665	104.127	95.367	118.417
Despesas diferidas (a)	49.575	59.742	67.311	49.575	59.742	67.311
Total do Passivo	50.799	61.224	69.976	153.702	155.109	185.728
Saldo imposto diferido passivo líquido preliminar	(30.182)	(38.370)	(42.880)	(34.085)	(49.078)	(55.935)
Ativo Diferido PERT	-	-	-	-	-	127
QuitaPGFN (b)	-	31.175	-	-	38.872	-
Saldo diferido passivo líquido final	(30.182)	(7.195)	(42.880)	(34.085)	(10.206)	(55.808)

- (a) As despesas diferidas são compostas por comissões de vendas, juros atribuídos aos estoques das investidas e despesas de empréstimos na controladora.
- (b) Em outubro de 2022, a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) lançou um serviço que permitia que os débitos que estavam negociados em transação fossem liquidados antecipadamente (QuitaPGFN), nas seguintes condições: pagamento de no mínimo 30% do saldo devedor da conta de negociação em até 12 prestações e quitação do saldo devedor remanescente mediante a utilização dos créditos de prejuízos fiscais de IRPJ e das bases negativas de CSLL, apurados até 31 de dezembro de 2021.

Consequentemente, com o deferimento à adesão do serviço QuitaPGFN no início do exercício de 2023, a Companhia pôde constituir impostos diferidos ativos que foram objeto de compensação de impostos federais devidos a pagar de R\$41.594 e R\$52.733 na Controladora e no Consolidado, respectivamente.

Entre novembro de 2023 e fevereiro de 2024, a PGFN reconheceu a compensação de impostos federais devidos a pagar, dando quitação do saldo devedor remanescente mediante a utilização dos créditos de prejuízos fiscais de IRPJ e das bases negativas de CSLL, no montante de R\$40.224 e R\$49.751 na Controladora e no Consolidado, respectivamente.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	Reapresentado 31/12/2023	31/12/2024	Reapresentado 31/12/2023
Prejuízo antes dos impostos-IRPJ e CSLL	(231.028)	(106.168)	(232.010)	(113.491)
Alíquota nominal combinada dos impostos	34%	34%	34%	34%
Impostos-IRPJ e CSLL Preliminar	78.550	36.097	78.883	38.587
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
Perda de equivalência patrimonial	(51.866)	(25.647)	(868)	1.510
Efeito líquido de adições, exclusões e de compensação de prejuízos fiscais (a)	(18.678)	34.490	(70.405)	8.537
Perda (Recuperação) de ativo fiscal	(3.509)	(1.933)	(3.509)	(1.933)
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	3.509	1.933	3.509	1.933
Total das Receitas de Impostos de IRPJ CSLL do exercício, Líquido	8.006	44.940	7.610	48.634
Despesas de Impostos-IRPJ e CSLL Correntes	-	-	(8.683)	(6.374)
Receitas de Impostos-IRPJ e CSLL Diferidos	8.006	44.940	16.293	55.008
	8.006	44.940	7.610	48.634

(a) Compreende provisão para contingências, provisão para distratos diferidos e a constituição do imposto diferido referente ao QuitaPGFN.

19. Demais tributos e contribuições a pagar

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	-	6.693	5.016	1.872
PIS	977	861	901	1.349	1.180	1.140
COFINS	5.645	5.004	5.078	7.280	6.200	5.965
IPTU	1.253	2.251	2.634	21.308	21.155	11.169
ISS	42	38	27	2.077	2.072	2.138
INSS	244	222	203	3.714	3.912	3.359
IRRF	1.335	768	628	5.412	3.165	2.141
Encargos fin. impostos em atraso	2.538	2.481	826	9.137	8.869	3.635
Outros impostos	3.302	3.065	3.343	3.959	4.107	12.338
	15.336	14.690	13.640	60.929	55.676	43.757

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 2024 e 2023

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

20. Programa de Recuperação Fiscal

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Débitos previdenciários (a)	-	1.226	1.894	773	3.037	4.825
Demais débitos (b)	7.758	9.543	8.670	25.970	59.943	86.280
	7.758	10.769	10.564	26.743	62.980	91.105
Passivo circulante	6.142	5.712	2.003	14.467	18.401	15.112
Passivo não circulante	1.616	5.057	8.561	12.276	44.579	75.993

- (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.

21. Provisão para rescisões a pagar

Compreendem contratos de compromisso de compra e venda de imóveis distratados, cujos saldos em 31/12/2024 no individual e no consolidado são de R\$3.375 e R\$67.231, respectivamente, (R\$7.870 e R\$237.663 em 31/12/2023, respectivamente). Sendo assim, os empreendimentos em andamento que apresenta 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.

A redução no saldo de provisão para rescisões a pagar é decorrente do aumento de capital, realizado em 19 de abril de 2024, mediante capitalização de créditos concursais pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento.

O saldo remanescente a pagar está vencido e será pago de acordo com o plano de recuperação judicial.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

22. 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		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Garantia de obras	1.396	880	1.753
Passivo circulante	-	-	438
Passivo não circulante	1.396	880	1.315

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.

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 cujos saldos em 31/12/2024, 31/12/2023 e 01/01/2023 no individual e no consolidado são de R\$19.395 e R\$224.861, R\$54.520 e R\$469.750 e R\$46.618 e R\$444.513, respectivamente.

A redução no saldo de indenizações a pagar é decorrente do aumento de capital, realizado em 19 de abril de 2024, mediante capitalização de créditos concursais detidos pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento.

O saldo remanescente a pagar está vencido e será pago de acordo com o plano de recuperação judicial.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

24. Provisão para contingências e Depósitos Judiciais**24.1. Provisão para contingências**

Estas estão assim demonstradas, respectivamente:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Cíveis	11.896	8.985	14.447	59.700	55.013	90.123
Trabalhistas	4.586	5.285	6.648	4.845	6.273	8.119
Tributárias	1.324	1.300	1.255	11.315	13.313	11.560
Provisão para contingências	17.806	15.570	22.350	75.860	74.599	109.802
Depósitos judiciais ativos	-	-	-	6.901	6.901	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		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Cíveis	72.222	71.524	8.325	99.768	97.098	38.775
Trabalhistas	11.502	14.470	6.327	12.862	19.819	11.929
Tributárias	17.896	17.927	17.677	20.540	19.909	18.635
Total perda possível	101.620	103.921	32.329	133.170	136.826	69.339

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.

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 2024 e 2023

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

(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.

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.

24.2. Depósitos Judiciais

A parcela substancial do saldo depositado judicialmente tem origem em demanda judicial movida pelo Banco do Brasil em face da empresa LB10 Investimentos Imobiliários Ltda., referente ao montante retido a título de garantia contratual da operação de crédito destinada à construção do empreendimento Le Quartier Águas Claras. Em cumprimento à determinação judicial, o referido valor foi transferido para conta vinculada ao juízo competente, nos termos dos autos.

25. Outros passivos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Valores reemb. a clientes (a)	10	10	-	6.497	7.698	7.698
Créditos banc. não identificados	5.658	2.533	3.461	11.459	9.258	9.112
Outras contas a pagar (c)	1.415	1.417	1.423	7.464	11.200	10.944
	<u>7.083</u>	<u>3.960</u>	<u>4.884</u>	<u>25.420</u>	<u>28.156</u>	<u>27.754</u>
Circulante	<u>7.079</u>	<u>3.956</u>	<u>4.884</u>	<u>21.990</u>	<u>24.688</u>	<u>24.291</u>
Não circulante	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>3.430</u>	<u>3.468</u>	<u>3.463</u>

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

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

26. Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)**26.1. Capital social**

O Capital Social Subscrito e integralizado da Companhia é de R\$3.094.855 em 31/12/2024 dividido em 12.318.720 ações e de R\$2.103.387 em 31/12/2023, dividido em 21.040.763 ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais sem valor nominal.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

26.2. Aumento de capital

Em 19/04/2024, a administração aprovou o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$991.468, mediante capitalização de créditos, com a emissão e subscrição privada de 225.333.655 (duzentas e vinte e cinco milhões, trezentas e trinta e três mil, seiscentas e cinquenta e cinco) novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$4,40 (quatro reais e quarenta centavos) por ação.

Tendo em vista que se trata de aumento de capital mediante capitalização de créditos, o valor do Aumento de Capital foi completamente integralizado com os créditos concursais pelos credores que elegeram essa modalidade de pagamento, nos termos previstos no Plano de Recuperação Judicial, sendo as ações subscritas, integralizadas e entregues aos credores nesta data. Este aumento não afetou o caixa da Companhia e as rubricas impactadas pela integralização destes créditos estão demonstradas na Nota Explicativa nº 35.

26.3. Grupamento de ações

Em 22/11/2024, foi realizado o grupamento da totalidade das ações de emissão da Companhia, na proporção de 20 (vinte) ações ordinárias para 1 (uma) ação ordinária, sem modificação do valor do capital social, passando a representação do capital social da Companhia das atuais 246.374.418 ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, para 12.318.720 ações ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, conforme aprovado por unanimidade em AGE ocorrida em 22/10/2024.

27. Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Engenharia	256.440	37.050	145.500
Responsabilidade Civil	4.000	-	500
Incêndio e Empresarial	7.200	6.900	6.900
	<u>267.640</u>	<u>43.950</u>	<u>152.900</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 2024 e 2023

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

28. Informação por segmento de negócio

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações contábeis anuais 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 informações contábeis anuais e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31/12/2024 e 31/12/2023, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

29. Lucro (Prejuízo) Bruto

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Demonstração da Receita Líquida				
Vendas/ (Distratos) de incorp. de imóveis	36	(651)	159.767	78.601
Receitas de obras por administração	-	-	3.632	649
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	270	644
Receitas de alugueis	10	-	4.895	4.840
Outras receitas	274	-	289	49
Total da Receita Bruta	320	(651)	168.853	84.783
Impostos incidentes sobre vendas	(95)	135	(1.869)	(879)
Receita Líquida	225	(516)	166.984	83.904
(Custo)/ Reversão dos Produtos Vendidos e dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da unidade vendida	(287)	(870)	(139.690)	(103.718)
Custo financeiro das unidades vendidas	40	(41)	(23.352)	(21.833)
Custo de manutenção	(88)	(303)	(4.287)	(1.104)
Reversão/ (Provisão) de perda de estoques	381	8	(38.429)	28.124
	46	(1.206)	(205.758)	(98.531)
Contrato de construção				
Obra por empreitada	-	-	(59)	-
Obras por administração	(161)	(182)	(1.751)	(1.137)
Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados	(115)	(1.388)	(207.568)	(99.668)
Lucro/ (Prejuízo) Bruto	110	(1.904)	(40.584)	(15.764)

O Prejuízo Bruto recorrente no consolidado, é motivado pelos distratos ocorridos ao longo destes exercícios e das provisões para perda na realização dos estoques, cujo os impactos contábeis não produziram saída de caixa.

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 2024 e 2023

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

30. Despesas por natureza**30.1. (Despesas) receitas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
(Provisão)/ Reversão das provisões para perdas estimadas de créditos	1.259	(736)	5.050	(5.486)
Corretagem	-	-	(1.987)	(493)
Publicidade	(53)	(2)	(888)	(877)
Standards de venda e apartamento decorado	-	(26)	(12)	(79)
Despesas c/ unidades disponíveis	(68)	-	(26.508)	(8.323)
Outras despesas de comercialização	(101)	(252)	(1.808)	(3.838)
	1.037	(1.016)	(26.153)	(19.096)

30.2. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pessoal	(5.623)	(5.222)	(14.998)	(12.890)
Gastos gerais	(14.756)	(18.034)	(16.928)	(21.577)
Depreciação	(931)	(872)	(996)	(1.428)
Honorários da administração	(222)	(372)	(1.650)	(1.757)
	(21.532)	(24.500)	(34.572)	(37.652)

31. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Reembolso de despesas	-	-	3	-
Outras receitas operacionais	1.823	15.112	5.651	15.112
Total das outras receitas operacionais	1.823	15.112	5.654	15.112
Perdas na rescisão de terrenos	-	(75)	(4.527)	(16.194)
Provisão para perdas na realização de terrenos	(1.888)	-	(20.545)	-
(Provisão)/ Reversão contingências cíveis (a)	(1.966)	6.825	624	36.753
Provisão para contingências fiscais	(24)	(44)	1.998	(1.819)
Despesas de indenizações (b)	(4.977)	(9.174)	(17.460)	(50.392)
Reversão da provisão para indenizações por atraso de obra (c)	-	-	1.446	19.119
Despesas operacionais diversas (d)	(7.071)	(1.348)	(16.989)	(9.328)
Despesas por amortização de intangível – mais valia de Investimento	-	-	(16.269)	-
Total das outras (despesas) operacionais	(15.926)	(3.816)	(71.722)	(21.861)

(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) Com o encerramento do prazo para escolha dos credores sobre recebimento do crédito em 19/01/2023, ficou estabelecido que os empreendimentos com obras em andamento teriam novos prazos para a conclusão e que as provisões de indenizações por atraso de obra seriam totalmente revertidas.

(d) 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 2024 e 2023

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

32. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	Reapresentado 31/12/2023	31/12/2024	Reapresentado 31/12/2023
Despesas				
Juros sobre empréstimos e financiamentos (a)	(163)	-	(15.034)	(10.909)
Variações monetárias passivas	(46.620)	(25.913)	(44.757)	(29.234)
Descontos concedidos	(297)	(106)	(3.044)	(4.313)
Encargos moratórios	(1.067)	(3.015)	(6.402)	(8.815)
Perdas com rescisões	(459)	(696)	(1.194)	(4.812)
Outras despesas	(957)	(14)	(1.113)	(235)
	(49.563)	(29.744)	(71.544)	(58.318)
Juros alocados aos empreendimentos	4.915	13.187	4.915	13.187
	(44.648)	(16.557)	(66.629)	(45.131)
Receitas				
Variação monetárias ativas	240	1.721	183	-
Receitas de aplicações financeiras	310	36	2.444	1.779
Recuperação de despesas	-	90	116	13.116
Outras receitas	105	98	1.806	448
	655	1.945	4.549	15.343
	(43.993)	(14.612)	(62.080)	(29.788)

(a) No 4º trimestre de 2024, a Companhia efetuou a liquidação de três financiamentos bancários não concursais e que mantinham ativos os patrimônios de afetação de 2 empreendimentos com obras já concluídas. Este movimento causou impacto no consolidado, respectivamente, no resultado em R\$ 12.010 e no caixa em R\$16.506.

33. 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 2024 e 2023.

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 exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

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

	Controladora	
	31/12/2024	Reapresentado 31/12/2023
Prejuízo do exercício	(223.022)	(61.228)
Quantidade ponderada de ações	133.862.607	33.261.699
Prejuízo por ação básico e diluído	(1,6661)	(1,8408)

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 2024 e 2023

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

34. 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 2024 e 31 de dezembro de 2023:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	-	-	40.700	54.208	111.956
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	-	-	(31.646)	(42.054)	(84.222)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	-	-	(115.622)	(166.832)	(132.839)
Empreendimentos em construção:						
(a) Receita de vendas contratadas	-	-	-	149.606	180.169	290.182
Receita de vendas apropriadas:						
Receitas de vendas apropriadas	-	-	-	120.166	208.990	329.513
Distratos – receitas estornadas	-	-	-	(11.260)	(83.029)	(151.287)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-	-	(108.906)	(125.961)	(178.226)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	-	-	-	40.700	54.208	111.956
(ii) Receita de indenização por distratos	687	953	4	4.415	14.281	3.637
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	-	-	-	-	-
(iv) Provisão para distratos (passivo)						
Ajustes em receitas apropriadas	-	-	-	11.260	83.029	151.287
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-	-	(6.457)	(36.795)	(71.058)
Receitas de indenização por distratos	(697)	(953)	(4)	(4.415)	(14.281)	(3.637)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-	-	484	3.845	5.841
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas						
Empreendimentos em construção:						
(c) Custo orçado das unidades	-	-	-	(119.349)	(140.531)	(226.845)
Custo incorrido das unidades:						
Custo de construção	-	-	-	(95.894)	(156.323)	(238.193)
Distratos – custos de construção	-	-	-	8.191	57.846	95.570
(d) Custo incorrido líquido	-	-	-	87.703	98.477	142.623
Custo a incorrer das unidades vendidas (c+d)	-	-	-	(31.646)	(42.054)	(84.222)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque						
Empreendimentos em construção:						
Custo orçado das unidades	-	-	-	(414.540)	(450.874)	(357.200)
Custo incorrido das unidades	-	-	-	298.918	284.042	224.361
Custo orçado a apropriar	-	-	-	(115.622)	(166.832)	(132.839)

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.

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 2024 e 2023

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

35. Transações que não afetam caixa e equivalentes de caixa

A Companhia manteve certas transações durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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
	31/12/2024	31/12/2024
Integralização de Capital	991.468	991.468
Fornecedores	(5.248)	(29.037)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(34.788)	(35.466)
Indenizações a pagar	(38.754)	(371.448)
Mútuos concedidos à controladas	(672.327)	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	(80.617)	(380.132)
Concessão de empréstimos à demais relacionadas não consolidadas	(87.129)	(87.277)
Debêntures a pagar	(63.094)	(63.094)
Aumento dos investimentos	31.175	38.872
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(31.175)	(38.872)
Outros	(9.511)	(25.014)
	-	-

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 2024 e 2023

(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 2024 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 2024, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

3. Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Conforme descrito na nota explicativa nº1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas Controladas apresentam (i) prejuízo do exercício de R\$(223.022) mil e de R\$(224.400) mil, respectivamente; (ii) patrimônio líquido (passivo a descoberto) de R\$1.525 e R\$(95.406), respectivamente e (iii) capital de giro (negativo) e positivo de R\$(98.312) mil e R\$355.335, respectivamente.

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 delas 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), 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 concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem 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.

(ii) Reapresentação das demonstrações financeiras anteriores

Como descrito na nota explicativa nº 2.35, a Companhia e suas Controladas identificaram que os saldos de financiamentos a pagar a instituições financeiras por empreendimento imobiliário com patrimônio de afetação não consideravam os respectivos encargos financeiros devidos com base em seus contratos originais a partir do 2º trimestre findo em 30 de junho de 2022. Contudo, os correspondentes encargos financeiros somente foram capturados e contabilizados a partir do 2º trimestre findo em 30 de junho de 2024. Sendo assim, nos termos requeridos pelo CPC 23-Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, foi efetuada a reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do balanço patrimonial de abertura levantado em 01 de janeiro de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 2024 e 2023

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

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 do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo 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;
- Apreciamos o 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 2024 tomadas em conjunto.

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 2024 e 2023

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

(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 caso de decisões que lhes sejam 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 2024 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e de suas Controladas apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, 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 2024 e 2023

(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 econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas 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 2024 e 2023

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

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.
- Concluimos 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho 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 eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

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 2024 e 2023

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

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, 28 de março de 2025.

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 2024 e 2023

(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 exercício de 2024.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

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 2024 e 2023

(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 exercício de 2024.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

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 2024 e 2023

(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\$ 275 milhões.
- ✚ Estoques a valor de mercado de R\$ 490 milhões em 31/12/2024, com 35% de unidades prontas.
- ✚ Prejuízo líquido de R\$ 223 milhões no ano de 2024.
- ✚ Lucro bruto a apropriar de R\$ 8 milhões (unidades vendidas) no 4T24, com margem de 19%.
- ✚ Dívida líquida de R\$ 256 milhões em 31/12/2024.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2024 representou um marco importante no movimento de reestruturação da Companhia iniciado há cinco anos, com o pedido de recuperação judicial. As principais metas estratégicas vêm sendo atingidas, evidenciando a retomada operacional e financeira do negócio. Dentre os avanços mais significativos, destaca-se a reativação de duas obras em nossas principais praças e a entrega do empreendimento Ocean Garden, localizado em Cabo Frio. Adicionalmente, a companhia realizou o pagamento de 80% dos créditos listados na recuperação judicial por meio de uma emissão de ações no montante de R\$ 995 milhões.

O compromisso da companhia segue direcionado à conclusão e entrega dos empreendimentos ainda em execução e pagamento dos credores. No empreendimento Ocean Garden, 66 unidades foram entregues a seus adquirentes, enquanto as vendas dos empreendimentos Palms e Terramarine demonstraram a robustez da estratégia comercial, com 108 unidades comercializadas nos respectivos lançamentos. Em relação aos empreendimentos relançados, 45% do estoque foi vendido, com previsão de entrega para o segundo semestre de 2025.

Em maio de 2024, a companhia concluiu um aumento de capital, viabilizando o pagamento de R\$ 995 milhões em créditos da recuperação judicial. Essa etapa permitiu a liquidação de débitos com 3208 credores e representou um marco essencial no cumprimento do plano de recuperação judicial. Até o momento, a companhia já quitou 82% do total de créditos listados no processo e manterá sua agenda de pagamentos conforme os prazos estabelecidos no plano.

Em 2025, a empresa contará com novo aumento de capital para pagamento de credores que estão se habilitando na recuperação judicial, com créditos originários de ações judiciais que chegaram a seu estágio final recentemente.

Para 2025, a estratégia da companhia está focada na redução da complexidade operacional, com destaque para a mitigação do contencioso judicial e continuidade da execução do plano de recuperação, garantindo a segurança jurídica e financeira da empresa. Paralelamente, avançará com a finalização das obras em andamento, viabilizando o financiamento das fases subsequentes dos empreendimentos Quinta

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 2024 e 2023

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

Verti e Start Collection. No momento, a Companhia está em negociação de uma nova linha de crédito de até 90 milhões e espera assinar MoU nos dias posteriores da atual divulgação.

Com a progressiva redução dos passivos e desafios operacionais, a companhia se posiciona para pleitear a conclusão formal do processo de recuperação judicial, direcionando seus esforços para o crescimento sustentável. No entanto, o cenário macroeconômico para incorporadoras nos próximos anos apresenta desafios relevantes, devido à manutenção de altas taxas de juros e à contínua pressão inflacionária sobre os custos de obra, o que dificulta uma expansão acelerada das operações.

Apesar desse contexto desafiador, a companhia encontra-se em uma fase de monetização de seus ativos, gerando recursos por meio da entrega de obras e da venda de ativos via Unidades Produtivas Isoladas (UPI). Dessa forma, está estrategicamente posicionada para planejar sua ampliação, aproveitando as oportunidades geradas pelo aumento da demanda nas praças em que atua e consolidando seu crescimento sustentável no longo prazo.