

João Fortes Engenharia S.A

Demonstrações Financeiras referentes ao
exercício findo em 31 de dezembro de 2017

João Fortes Engenharia S/A**Balanço Patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	Notas	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	16.968	8.518	30.689	20.786
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	5	5
Contas a receber	7	152.364	255.495	428.143	729.494
Contas a receber - alienação de investimento		-	-	-	-
Imóveis a comercializar	8	247.534	235.065	1.036.817	1.102.650
Impostos e contribuições a compensar		6.720	6.688	11.836	10.983
Direito real de aquisição		-	-	3.579	3.579
Outros ativos		44.677	31.246	81.993	115.800
		468.263	537.012	1.593.062	1.983.297
		-		-	
Não circulante					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	40	7.109	6.175	7.109
Contas a receber	7	49.655	55.007	140.829	119.231
Contas a receber - alienação de investimento		2.553	2.458	2.553	2.458
Imóveis a comercializar	8	107.705	189.100	236.968	395.361
Valores a receber de partes relacionadas	14	510.314	560.827	100.769	85.025
Depósitos judiciais	18	-	373	2.170	2.524
Dividendos a receber		13.520	15.556	175	175
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.1	20.259	-	32.166	-
Outros ativos		1.592	369	6.398	5.124
		705.638	830.799	528.203	617.007
		-	-	-	-
Investimentos					
Intangível	9	710.382	789.071	8.583	10.407
Imobilizado	11	384	1.395	22.675	24.972
	10	2.660	2.977	4.733	5.864
		713.426	793.443	35.991	41.243
		1.419.064	1.624.242	564.194	658.250
Total do ativo		1.887.327	2.161.254	2.157.256	2.641.547

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

João Fortes Engenharia S/A**Balanço Patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

		Controladora		Consolidado	
Passivo	Notas	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	212.792	322.291	594.628	556.584
Debêntures	13	242.182	217.325	242.182	217.325
Fornecedores		17.575	25.115	55.541	69.520
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15.1	24.191	67.654	53.802	95.249
Adiantamentos de clientes	16	16.381	23.076	43.583	78.220
Salários e encargos sociais		1.240	1.538	4.537	6.039
Imposto de renda e contribuição social s/lucro líquido a pagar		93	2.380	3.418	14.461
Demais tributos e contribuições sociais a pagar		18.078	19.461	38.267	62.087
Dividendos a pagar		530	530	530	530
Provisão para garantia de obras	19	-	-	3.496	2.800
Programa de recuperação fiscal		8.874	429	8.250	3.040
Obrigações pela aquisição de Direitos		-	-	3.579	3.579
Rescisões a pagar		19.903	10.408	89.490	49.029
Outros passivos		15.007	23.775	42.729	53.182
		576.846	713.982	1.184.032	1.211.645
		-		-	
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	22.310	96.064	91.481	327.510
Debêntures	13	209.000	302.143	-	93.143
Valores a pagar para partes relacionadas	14	218.166	215.032	69.506	112.736
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15.1	48.925	60.199	74.307	120.534
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17.1	-	37.948	21.528	59.980
Demais contribuições sociais diferidas		3.798	4.599	6.020	8.121
Programa de Recuperação Fiscal		1.517	2.410	51.849	13.719
Provisão para contingências	18	125.690	89.779	143.592	100.202
Provisão para garantia de obras	19	-	-	7.833	10.665
Provisão para passivo a descoberto de controladas	9	144.886	75.603	-	-
Adiantamentos de clientes	16	-	-	2.037	6.493
Outros passivos		20.357	35.119	49.959	68.807
		794.649	918.896	518.112	921.910
		-		-	
Patrimônio líquido					
Capital social	21.1/21.2	1.851.386	1.440.888	1.851.386	1.440.888
Ações em tesouraria	21.2	(12.058)	(12.058)	(12.058)	(12.058)
Operação com não Controladores		(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados		(1.322.485)	(899.443)	(1.322.485)	(899.443)
		515.832	528.376	515.832	528.376
Participação dos não controladores		-	-	(60.720)	(20.384)
Total do patrimônio líquido		515.832	528.376	455.112	507.992
Total do passivo e patrimônio líquido		1.887.327	2.161.254	2.157.256	2.641.547

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

João Fortes Engenharia S/A

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2017	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2016
		a 31/12/2017	a 31/12/2016	a 31/12/2017	a 31/12/2016
Demonstração de Resultados					
Receita líquida das vendas e da prestação de serviços	23	42.185	180.039	165.162	236.146
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	23	(62.319)	(183.379)	(232.508)	(319.517)
Lucro bruto	23	(20.134)	(3.340)	(67.346)	(83.371)
Receitas (despesas) operacionais					
Comerciais	26.1	(2.775)	(18.413)	(38.954)	(40.992)
Gerais e administrativas	26.2	(21.492)	(28.523)	(44.704)	(56.545)
Honorários da Administração	14.1	(1.161)	(1.112)	(3.583)	(3.477)
Participação de funcionários		-	(368)	-	(863)
		(25.428)	(48.416)	(87.241)	(101.877)
Outras despesas operacionais	25	(181.311)	(214.456)	(356.421)	(321.314)
Outras receitas operacionais	25	64.785	91.403	77.685	114.829
		(116.526)	(123.053)	(278.736)	(206.485)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias		(162.088)	(174.809)	(433.323)	(391.733)
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	24	(32.366)	(55.403)	(102.108)	(132.793)
Receitas financeiras	24	14.354	69.032	17.780	57.731
	24	(18.012)	13.629	(84.328)	(75.062)
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	9	(298.098)	(288.054)	(6.672)	2.356
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(478.198)	(449.234)	(524.323)	(464.439)
Imposto de renda e contribuição social					
Do período	17.2	(1.684)	(2.115)	(9.082)	(10.458)
Diferidos	17.2	57.357	11.552	70.523	17.138
		55.673	9.437	61.441	6.680
Prejuízo líquido do exercício		(422.525)	(439.797)	(462.882)	(457.759)
Atribuível a					
Acionista da Companhia		(422.525)	(439.797)	(422.525)	(439.797)
Participação dos não controladores		-	-	(40.357)	(17.962)
		(422.525)	(439.797)	(462.882)	(457.759)
Prejuízo líquido por ação (básico e diluído) do capital social	27			(1,0048)	(1,3921)

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

João Fortes Engenharia S/A

Demonstração de Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

Demonstração de Resultados Abrangentes	Controladora		Consolidado	
	01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2016 a 31/12/2016	01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2016 a 31/12/2016
Lucro Líquido do período	(422.525)	(439.797)	(462.882)	(457.759)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	(422.525)	(439.797)	(462.882)	(457.759)
Atribuído a sócios da empresa controladora	(422.525)	(439.797)	(422.525)	(439.797)
Atribuído a sócios não controladores	-	-	(40.357)	(17.962)
	<u>(422.525)</u>	<u>(439.797)</u>	<u>(462.882)</u>	<u>(457.759)</u>

João Fortes Engenharia S/A

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

em 31 de dezembro de 2017, 2016 e 2015

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	Atribuível aos acionistas da controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Operação com não controladores	Reserva de capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total	
Controladora								
Em 31 de dezembro de 2015	1.440.888	-	-	(12.058)	-	(458.111)	970.719	972.089
Operações com não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-
Participação de minoritários em controladas								
Redução de participação acionária	-	-	-	-	-	-	-	-
Perda na aquisição de Participação de não controladores	-	(1.011)	-	-	-	(1.535)	(2.546)	(6.338)
Transação de Capital com os sócios								
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(439.797)	(439.797)	(457.759)
Em 31 de dezembro de 2016	1.440.888	(1.011)	-	(12.058)	-	(899.443)	528.376	507.992
Operações com não controladores	-	-	-	-	-	-	-	21
Participação de minoritários em controladas								
Redução de participação acionária	-	-	-	-	-	(517)	(517)	(517)
Perda na aquisição de Participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-
Transação de Capital com os sócios								
Aumento de capital	201.899	-	-	-	-	-	201.899	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	208.599	-	-	-	-	-	208.599	-
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(422.525)	(422.525)	(40.357)
Em 31 de dezembro de 2017	1.851.386	(1.011)	-	(12.058)	-	(1.322.485)	515.832	455.112

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

João Fortes Engenharia S/A**Demonstração dos Fluxos de Caixa**

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2016 a 31/12/2016	01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2016 a 31/12/2016
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(478.198)	(449.234)	(524.323)	(464.439)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	26.604	69.852	26.604	71.180
Pis e cofins diferidos	56.556	(6.460)	68.422	(10.199)
Depreciação e amortização	1.747	1.565	2.023	1.895
Amortização de intangível	-	-	770	1.090
Provisão para contingências e reversão de provisões	35.209	50.290	51.854	93.679
Resultado da equivalência patrimonial	298.098	288.054	6.672	(2.356)
Juros provisionados	86.692	128.895	121.539	169.005
Lucro (prejuízo) líquido ajustado	26.708	82.962	(246.439)	(140.145)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	108.483	120.058	279.753	301.105
Imóveis a comercializar	68.926	49.371	224.226	16.648
Impostos e contribuições a compensar	(32)	(2.653)	(853)	(2.543)
Gastos com vendas a propriar	(4.652)	282	(8.044)	(4.392)
Outros ativos	(10.002)	3.138	40.577	(28.007)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(57.357)	-	(70.523)	-
Fornecedores	(7.540)	9.860	(13.979)	33.214
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(54.737)	(22.345)	(87.674)	(48.091)
Salários e encargos sociais	(298)	(35)	(1.502)	(732)
Tributos a pagar	6.169	12.224	19.520	46.961
Provisões	1.075	(32.133)	(10.246)	(69.544)
Adiantamentos de clientes	(6.695)	(23.421)	(39.093)	(43.419)
Outros passivos	(14.886)	37.465	11.066	89.506
	55.162	234.773	96.789	150.561
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(53.040)	(50.851)	26.856	(43.432)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.971)	(2.277)	(20.126)	(21.716)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	(1.849)	181.645	103.519	85.413
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aquisições de bens do ativo imobilizado e intangível	(419)	(481)	635	(3.551)
(Aumento) / Redução dos investimentos	(177.247)	(271.516)	(31.968)	(135.123)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	7.069	75.023	933	75.018
Valor recebido pela alienação de investimentos	(95)	83.561	(95)	83.561
Dividendos recebidos	2.036	3.152	-	174
Mútuos recebidos (concedidos) à controladas	113.002	(149.613)	-	(26.922)
Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento	(55.654)	(259.874)	(30.495)	(6.843)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(209.974)	(418.286)	(395.745)	(615.111)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	14.000	212.545	70.296	409.960
Debêntures	(89.216)	142.937	(89.216)	28.437
Dos acionistas/partes relacionadas				
Aumento de capital	201.899	-	201.899	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	208.599	-	208.599	-
Dividendos pagos	-	(171)	-	(171)
Obtenção (concessão) de empréstimos com outras partes relacionadas	(59.355)	139.115	(58.975)	99.024
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	(1.011)	21	(22.765)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	65.953	75.129	(63.121)	(100.626)
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	8.450	(3.100)	9.903	(22.056)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	8.518	11.618	20.786	42.842
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	16.968	8.518	30.689	20.786

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

João Fortes Engenharia S/A

Demonstração do Valor Adicionado

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2016 a 31/12/2016	01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2016 a 31/12/2016
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	45.932	181.668	173.545	244.003
Outras receitas operacionais	64.785	91.403	77.685	114.829
	<u>110.717</u>	<u>273.071</u>	<u>251.230</u>	<u>358.832</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(62.070)	(182.968)	(216.933)	(295.263)
Materiais, energias, servs. de terceiros e outros	(11.547)	(33.642)	(55.047)	(64.773)
Outras despesas operacionais	(148.700)	(180.340)	(318.593)	(263.310)
Despesas com provisões	(32.611)	(34.117)	(37.828)	(58.007)
	<u>(254.928)</u>	<u>(431.067)</u>	<u>(628.401)</u>	<u>(681.353)</u>
Valor Adicionado Bruto	<u>(144.211)</u>	<u>(157.996)</u>	<u>(377.171)</u>	<u>(322.521)</u>
Retenções:				
Depreciação, amortização e exaustão	(1.747)	(1.565)	(2.023)	(1.895)
Outras	-	-	-	-
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<u>(145.958)</u>	<u>(159.561)</u>	<u>(379.194)</u>	<u>(324.416)</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(298.096)	(288.054)	(6.672)	2.356
Receita financeiras	14.354	69.032	17.780	57.732
	<u>(283.742)</u>	<u>(219.022)</u>	<u>11.108</u>	<u>60.088</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>(429.700)</u>	<u>(378.583)</u>	<u>(368.086)</u>	<u>(264.328)</u>
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	(9.340)	(10.746)	(40.144)	(53.616)
Participação de funcionários	-	(368)	-	(863)
Honorários da administração	(1.161)	(1.112)	(3.583)	(3.477)
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	51.928	7.813	53.813	393
Municipais	(2)	(4)	(755)	(1.570)
Remuneração capital de terceiros				
Juros	(32.366)	(55.402)	(102.107)	(132.793)
Aluguéis	(1.883)	(1.395)	(2.019)	(1.507)
Lucros retidos/prejuízo do exercício	422.524	439.797	462.881	457.761
Valor adicionado distribuído	<u>429.700</u>	<u>378.583</u>	<u>368.086</u>	<u>264.328</u>

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

1 Contexto operacional

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

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

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

A deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica, à redução no acesso ao crédito imobiliário e momentâneo baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$ 422.525 na controladora e R\$ 462.882 no consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$439.797 na controladora e R\$457.759 no consolidado em 2016).

No decorrer do ano de 2017 a companhia apresentou uma geração de caixa operacional positiva (consolidado), devido ao grande volume de entrega de empreendimentos nos últimos 12 meses, que aumenta receitas na fase de quitação do saldo devedor e reduz custos de construção. A companhia gerenciou sua necessidade de liquidez através de renovação e alongamento de operações existentes, aumento de capital, contratação de novas operações estruturadas vinculadas a projetos e venda de ativos.

Para fazer frente às necessidades de vencimento de sua dívida e fluxo operacional, a companhia vem trabalhando em negociações nas seguintes frentes, cujo sucesso é fundamental para transpor os desafios do contexto atual: (i) estruturação de financiamentos vinculados à projetos; (ii) renovação e alongamento de operações existentes dentro dos limites que já possui junto às instituições financeiras com que opera; (iii) venda de ativos; (iv) conclusão do aumento de capital em curso (v) novas operações de financiamento junto a instituições financeiras ou fundos de investimento.

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

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas foi aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de março de 2018.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

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

2.1. 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 contra 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 do ativo imobilizado 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 3.

(i) Demonstrações financeiras individuais

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

(ii) Demonstrações financeiras consolidadas

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

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

2.2. Consolidação

(i) Demonstrações financeiras consolidadas

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

a. *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional 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 controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

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

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

b. Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para 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 9.

(ii) Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Ativo financeiro

(i) Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis. 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.

b. *Empréstimos e recebíveis*

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a investidas, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa e equivalentes de caixa.

(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 empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

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 precificação são: ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

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

(iii) Compensação de instrumentos financeiros

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

(iv) Impairment de ativos financeiros

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

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

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

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

2.7. Instrumentos financeiros derivativos e atividade de hedge

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, recalculados ao seu valor justo, com as variações do valor justo lançadas contra o resultado, exceto quando o derivativo for designado como um instrumento de hedge accounting. Embora a Companhia faça uso de derivativos com o objetivo de proteção, ela não aplica a chamada contabilização de hedge (hedge accounting). O valor justo dos instrumentos derivativos está divulgado na Nota 5.3.

A Companhia não possui outros instrumentos financeiros derivativos.

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 projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. 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 com base na taxa efetiva de juros das vendas a prazo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 de 4% ao ano (2016 - 4% ao ano).

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

2.9. Imóveis a comercializar

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

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

Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução 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 é contabilizada.

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

2.10. Ativos intangíveis

(i) Projetos de empreendimentos

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

(ii) Ágio

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

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

(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 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 10, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

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

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

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

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado (Nota 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 existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros, exceto o ágio, que tenham sofrido impairment, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do impairment na data de apresentação do relatório.

2.13. 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.

2.14. Empréstimos e financiamentos

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

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

2.15. 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.

2.16. 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.

A Companhia mantém plano de previdência privada, sendo a contribuição classificada como definida e sua contabilização é direta porque a obrigação da Companhia relativa a cada exercício é determinada pelos montantes a serem contribuídos no período.

Consequentemente, não são necessárias avaliações atuariais para mensurar a obrigação ou a despesa, e não há possibilidade de qualquer ganho ou perda atuarial.

2.17. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

2.18. 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. Estabelece provisões, 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 sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e 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 societário (POC).

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo 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.

2.19. Benefícios a empregados

(i) Participação nos lucros

O Estatuto Social da Companhia prevê que a Assembléia 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, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Companhia.

(ii) Plano de previdência

A Companhia mantém planos de previdência privada por contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência. A Companhia concede esses benefícios aos empregados somente durante a vigência do contrato de trabalho.

2.20. Capital social

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

2.21. Reconhecimento da receita

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, 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, conforme descrição a seguir:

(i) Receita de venda de imóveis

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - Receitas para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Orientação OCPC 04, a qual norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária e pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), os seguintes procedimentos foram adotados:

- Custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas 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 a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O valor justo da receita das unidades vendidas em construção é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador, a partir de quando sobre o contas a receber passará a incidir juros de 12% ao ano acrescido de atualização monetária. 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, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 de 4 % ao ano (2016 - 4%). 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.
- O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

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 estão refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutive constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da "entrega das chaves", quando os riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade são transferidos. Após o habite-se das unidades comercializadas, a atualização monetária do contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e passa a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro rata temporis. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira usando o método da taxa efetiva de juros e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

(ii) Prestação de serviços

A sociedade 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.

(iii) Receita financeira

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.

2.22. 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 período em que são incorridos.

2.23. Lucro por ação

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

2.24. 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 João Fortes 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 João Fortes 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 João Fortes 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.

2.25. Reservas de lucros

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

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

2.26. Demonstração do Valor Adicionado - DVA

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras, controladora, e como informação complementar às demonstrações financeiras consolidadas.

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 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 (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.27. Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo. O Grupo não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

- IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (CPC 48) A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. (i) Classificação e mensuração de ativos financeiros A IFRS 9 contém uma nova abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que reflete o modelo de negócios em que os ativos são administrados e suas características de fluxo de caixa e contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A norma elimina as categorias existentes na IAS 39 de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não terão um impacto significativo na contabilização de contas a receber, empréstimos, investimentos em títulos de dívida e investimentos em títulos patrimoniais que são mensurados a valor justo. (ii) Redução no valor recuperável (Impairment) - Ativos Financeiros e Ativos Contratuais A IFRS 9 substitui o modelo de "perdas incorridas" do CPC 38 (IAS 39) por um modelo prospectivo de "perdas de crédito esperadas". Isso exigirá um julgamento relevante sobre como as mudanças em fatores econômicos afetam as perdas esperadas de crédito, que serão determinadas com base em probabilidades ponderadas. O novo modelo de perdas esperadas se aplicará aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, com exceção de investimentos em instrumentos patrimoniais e ativos contratuais. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de crédito esperadas para 12 meses, ou seja, perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data base; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira, ou seja, perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro. Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47) a partir de 01 de janeiro de 2018, vide parágrafo sobre IFRS 15 abaixo, a Companhia ainda não pode estimar confiavelmente os efeitos de sua adoção.
- IFRS 15 – Receita de contrato com clientes (CPC 47) Essa norma traz novos requisitos para a mensuração e o reconhecimento de receita em ambos IFRS e U.S. GAAP. A IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma substituiu a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e ICPC 02 (IFRIC 15) Contratos de Construção do Setor Imobiliário, e U.S. GAAP quando esta for adotada. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o CPC formulou consulta ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo tempo (POC) para determinados contratos do ambiente brasileiro. Após uma avaliação tentativa ao tema, o IFRS IC possui agendado a finalização do tema em sua reunião a ser realizada em março de 2018. A área técnica da CVM, mediante Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, orientou as entidades no sentido da manutenção da aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica 02 às entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras atualmente vigente, enquanto tal processo não for concluído e o texto da OCPC 04 não for adaptado às mudanças normativas. Deste modo, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação do CPC 47 sobre suas demonstrações

financeiras. Esta norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018 e poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos.

- IFRS 16 *Leases* (Arrendamento) – A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

Quando da elaboração das demonstrações financeiras da Sociedade, a Administração utiliza estimativas, uma vez que diversos elementos incluídos nas demonstrações financeiras não podem ser calculados com precisão. A administração revisa tais estimativas diante da evolução das respectivas circunstâncias ou à luz de novas informações ou experiências. Deste modo, as estimativas realizadas em 31 de dezembro de 2016 utilizadas para a preparação das demonstrações financeiras serão revisadas continuamente. Os efeitos das revisões são reconhecidos no período que as estimativas são revistas, e os resultados efetivos podem diferir das estimativas.

3.1. Estimativas e premissas contábeis

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao evento 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 relacionadas com o reconhecimento de receita.

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

3.2. Julgamentos na aplicação das políticas contábeis da entidade

(i) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se dariam por ocasião da entrega das chaves.

(ii) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia (Nota 2.21 (i)).

Os demais julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da Companhia não sofreram alterações significativas ao longo do período findo em 31 de dezembro de 2016 com relação ao descrito na demonstração financeira de 31 de dezembro de 2015.

(iii) Valor justo dos projetos de empreendimentos

Os projetos de empreendimentos adquiridos nas combinações de negócios (Nota 10.3) estão mensurados a valor justo. O valor justo dos intangíveis dos projetos de empreendimentos da Companhia representa o valor presente dos fluxos de caixa descontados líquidos estimados para estes empreendimentos, o qual é determinado por meio da aplicação de premissas estabelecidas em modelos de fluxos de caixa por avaliadores da Companhia e avaliadores externos. Os avaliadores fazem uso de comparações com outros empreendimentos como também observam o mercado externo para confirmar as premissas do modelo e das tendências de crescimento. Os fluxos de caixa são calculados antes do imposto de renda e expressos em termos reais. As premissas mais significativas utilizadas para determinar o valor dos projetos de empreendimentos da Companhia estão relacionadas abaixo:

- O limite da análise de fluxos de caixa é o período de fluxo financeiro de empreendimento que pode ultrapassar o período de construção no caso de as unidades serem financiadas pela Companhia e varia entre 3 a 5 anos.

- Os custos normais de construção das unidades imobiliárias são deduzidos no cálculo dos fluxos de caixa líquidos. As despesas administrativas, comerciais, e financeiras são também incluídas.
- As avaliações pressupõem que todos os empreendimentos serão bem administrados durante a fase de construção, de acordo com as melhores práticas da indústria.
- Taxas de desconto antes do imposto de 12% ao ano são aplicadas aos fluxos de caixa estimados. As taxas de desconto levam em consideração o risco associado aos futuros fluxos de caixa relacionados a cada projeto e são baseadas nos cálculos de custo de capital segundo os padrões da indústria.
- Ambiente de mercado estável durante todo o curso de cada empreendimento.
- Alto nível de comprometimento da administração com os empreendimentos.
- Preços de venda esperados no período de comercialização, cuja base, para todas as unidades produzidas, é a média dos preços atuais observados em vendas semelhantes na região considerando as expectativas de mudanças na região até o lançamento, considerando-se ainda as classes sociais alvo e as restrições legais e outras imposições externas que limitam o empreendimento.

(iv) Valor justo de terrenos

Os eventuais terrenos adquiridos nas combinações de negócios estão mensurados a valor justo. O valor justo dos terrenos baseia-se nos preços atuais de mercado para terrenos similares. O valor justo é determinado por uma avaliação feita por avaliadores independentes com experiência recente em avaliações de prédios na mesma área em que o terreno da Companhia está localizado.

3.3. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Conforme mencionado no item 2.21 (i), a Companhia adotou os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas 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, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".
- Os juros e a variação monetários incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

3.4. Custos orçados

Os custos 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.

3.5. Provisões para contingências

A Companhia reconhece provisão para causas fiscais, 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.

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 aplicações financeiras e sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas, respectivamente, nas Notas 5.5 e 12. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "*pro rata temporis*".

b. *Risco cambial*

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

c. *Risco de fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 7, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.5.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e hedge alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na Nota 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 instrumentos de dívida corporativa para complementar suas necessidades de caixa.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

	31/12/2017				Consolidado 31/12/2016			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total
Financiamento imobiliário	433.643	40.838	-	474.481	318.867	209.717	-	528.584
Empréstimos	160.985	42.465	8.177	211.627	237.717	80.772	37.021	355.510
	594.628	83.303	8.177	686.109	556.584	290.489	37.021	884.094
Contas a pagar de terrenos	53.802	28.707	-	82.509	95.249	74.934	-	170.184
Debêntures	242.182	-	-	242.182	217.325	93.143	-	310.468
Partes relacionadas	-	69.506	-	69.506	-	112.736	-	112.736
	890.611	181.516	8.177	1.080.306	869.158	458.566	37.021	1.477.482

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 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 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 dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimos, financiamentos e debêntures	686.284	937.824	928.291	1.194.562
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	(17.008)	(15.627)	(36.868)	(27.900)
Dívida líquida (b)	669.276	922.197	891.422	1.166.662
Total do patrimônio líquido (a)	515.832	528.376	455.112	507.992
Índice de alavancagem financeira (b)/(a)			1,96	2,30

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

4.3. Estimativa do valor justo

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

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

- Nível 1: O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2: O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas de avaliação maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Companhia. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2. Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estaria incluído no Nível 3. Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:
 - preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares;
 - o valor justo de swaps de taxa de juros é calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.
- Nível 3: Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis).

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$ 6.180 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 7.114 em 31 de dezembro de 2016) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

5 Instrumentos financeiros por categoria

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

5.1. Caixa e equivalente de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 6). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

5.2. Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 12. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

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

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

Contrato de Swap

São contratados com o objetivo principal de trocar o indexador de dívidas em moeda estrangeira para o Real. A Companhia não possui contratos de swap em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016

5.4. Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Consolidado		Cenário provável (I)			
Risco	Instrumento/operação	Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
De taxa de juros	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(3.084)	(3.855)	(4.626)
	Empréstimos - TR		(3.121)	(3.902)	(4.682)
		Efeito total líquido	<u>(6.205)</u>	<u>(7.756)</u>	<u>(9.307)</u>
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)	Contas a receber	Queda de 1%	(2.252)	(2.815)	(3.378)
	Contas a pagar- Terrenos		825	1.031	1.238
	Empréstimos		327	408	490
			<u>(1.100)</u>	<u>(1.375)</u>	<u>(1.651)</u>

5.5. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs (a)	40	7.109	6.180	7.114
Não circulante	40	7.109	6.175	7.109
Ativo circulante	-	-	5	5

- (a) Todas as aplicações financeiras encontram-se sob garantia de operações de empréstimos, financiamentos e debêntures. As aplicações financeiras são remuneradas entre 100% e 102% da taxa do CDI.

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 24).

5.6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2017 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados totalizam R\$ 5 (31 de dezembro de 2016 – R\$ 5). Os títulos privados são CDBs emitidos pelos seguintes bancos: Brasil, Alfa, Credit Suisse.

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 equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	5.515	2.712	13.372	9.376
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	11.453	5.806	17.317	11.410
	<u>16.968</u>	<u>8.518</u>	<u>30.689</u>	<u>20.786</u>

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

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

7 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	490.496	725.268	1.090.503	1.885.501
(-) Receita a apropriar	(63.561)	(104.385)	(150.690)	(325.259)
(=) Receita apropriada	426.935	620.883	939.813	1.560.242
(+) Adiantamento de clientes	16.381	23.076	45.620	84.713
(-) Recebimentos acumulados	(312.241)	(426.345)	(683.348)	(1.083.888)
Contas a receber de unidades em construção	131.075	217.614	302.085	561.067
Empreendimentos concluídos	55.593	84.947	260.674	275.749
Total a receber de clientes	186.668	302.561	562.759	836.816
Ajuste a valor presente	(300)	(941)	(1.008)	(3.863)
Prestação de serviços a receber	18.081	18.081	23.246	24.970
(-) Provisão p/ créditos de liquidação duvidosa	(2.430)	(9.199)	(16.025)	(9.199)
Total de contas a receber	202.019	310.502	568.972	848.724
Circulante	152.364	255.495	428.143	729.494
Não circulante	49.655	55.007	140.829	119.231

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até o habite-se e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, o Contas a Receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentados ao valor justo.

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. O Contas a Receber individualmente *impaired* refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

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

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

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Vencidos				
Até 30 dias	2.189	5.060	11.540	36.126
31 a 60 dias	1.611	8.389	9.166	30.042
61 a 90 dias	4.187	2.689	9.432	8.390
91 a 180 dias	3.149	5.818	22.935	14.802
mais de 180 dias	36.270	32.152	143.347	130.978
	47.406	54.108	196.420	220.338
A vencer:				
Até 30 dias	6.998	10.155	22.637	37.248
31 a 60 dias	47.313	85.888	90.689	206.702
61 a 90 dias	67.829	40.386	110.727	126.373
91 a 120 dias	35.231	35.250	85.193	58.168
121 a 360 dias	16.311	141.101	113.339	285.037
	221.088	366.888	619.005	933.866
Prestação de serviços	18.081	18.081	23.246	24.970
Adiantamento de clientes	16.381	23.076	43.583	78.220
Ajuste a valor presente	(300)	(941)	(1.006)	(2.052)
(-) Receita de vendas a apropriar	(100.456)	(142.410)	(240.661)	(296.311)
(-) Provisão p/créditos de liquidação duvidosa	(2.430)	(9.199)	(16.024)	(9.199)
Ativo circulante	152.364	255.495	428.143	729.494

	Controladora	Controladora	Consolidado	Consolidado
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
A vencer				
entre 1 e 2 anos	4.404	7.090	22.894	115.238
entre 2 e 3 anos	2.262	2.595	7.673	8.304
entre 3 e 4 anos	1.821	2.091	6.020	6.293
Após 4 anos	4.273	5.207	12.236	13.662
	12.760	16.983	48.823	143.497
Adiantamento de clientes	-	-	2.037	6.493
Ajuste a valor presente	-	-	(2)	(1.809)
(-) Receita de vendas a apropriar	36.895	38.024	89.971	(28.950)
Não circulante	49.655	55.007	140.829	119.231

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 2017, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota 12). Em 31 de dezembro de 2017, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$52.249 (31 de dezembro de 2016 - R\$ 70.400).

8 Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Adiantamento para compra de terrenos	3.166	3.052	7.126	11.134
Terrenos	88.266	171.110	222.893	369.289
Imóveis concluídos	62.064	39.177	459.105	357.627
Imóveis em construção	166.392	178.425	483.981	569.973
Provisão para reavaliação de estoque	(9.055)	-	(126.477)	-
Encargos financeiros (a)	44.406	32.401	227.157	189.988
	355.239	424.165	1.273.785	1.498.011
Parcela circulante	247.534	235.065	1.036.817	1.102.650
Parcela não circulante	107.705	189.100	236.968	395.361

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

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldo nos estoques no início do período	32.401	44.061	189.988	183.555
Encargos financeiros incorridos no período	25.114	28.522	99.713	96.911
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(13.109)	(40.182)	(62.544)	(90.478)
Saldo nos estoques no fim do período	44.406	32.401	227.157	189.988

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.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 12.

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

9 Investimentos

(i) Participações Societárias:

								Controladora				Consolidado						
			Participação - %		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (prejuízo) do Exercício		Investimento		Equivalência Patrimonial		Investimento		Equivalência Patrimonial	
			2017	2016			2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Investidas Diretas																		
JFE 35	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	116.390	33.465	82.925	91.589	(20.426)	(33.538)	82.925	91.589	(20.426)	(33.538)	-	-	-	-	-
JFE 42	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	38.219	3.105	35.113	61.888	(809)	4.439	35.113	57.435	(2.698)	2.435	-	-	-	-	-
JFE 18	Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	78.587	74.689	3.898	68.678	(64.780)	(10.723)	2.729	48.075	(45.346)	(7.506)	-	-	-	-	-
JFE 28	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	99,99%	-	-	-	26.970	-	(19.836)	-	26.970	-	(19.836)	-	-	-	-	-
JFE 68	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	115.586	67.726	47.860	46.335	1.525	4.311	47.860	46.335	1.525	4.311	-	-	-	-	-
JFE 45	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	75.134	61.672	13.462	(10.136)	(228)	(14.409)	13.462	(10.136)	(228)	(14.409)	-	-	-	-	-
João Fortes Construtora Ltda		99,99%	99,99%	339.021	297.592	41.429	23.823	(39.802)	(89.657)	41.429	23.823	(39.802)	(89.657)	-	-	-	-	-
SPE Ceilandia BSB	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	36.412	13.059	23.353	33.343	(9.990)	669	23.353	33.343	(9.990)	669	-	-	-	-	-
Alfa Port	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	37.402	2.860	34.542	30.825	131	(96)	34.542	30.825	131	(96)	-	-	-	-	-
JFE 62	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	3.217	295	2.922	25.494	(22.572)	(0)	2.922	25.494	(22.572)	(0)	-	-	-	-	-
CNR	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	25.518	2.333	23.184	22.757	427	2.480	23.184	22.757	427	2.480	-	-	-	-	-
JFE 67	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	36.594	12.650	23.943	15.557	(1.561)	(3.300)	23.943	15.557	(1.561)	(3.300)	-	-	-	-	-
JFE 60	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	69.752	56.241	13.512	17.410	(3.898)	(1.315)	13.512	17.410	(3.898)	(1.315)	-	-	-	-	-
JFE 36	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	23.559	10.163	13.396	15.315	(1.919)	(1.674)	13.396	15.315	(1.919)	(1.240)	-	-	-	-	-
JFE 5	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	18.550	2.326	16.224	16.400	(175)	(589)	16.224	16.400	(175)	(589)	-	-	-	-	-
JFE 53	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	29.185	16.705	12.480	11.508	(1.128)	(2.778)	12.480	11.508	(1.128)	(2.778)	-	-	-	-	-
JFE 37	Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	19.972	45	19.927	19.922	(7)	(5)	13.949	13.946	(5)	(4)	-	-	-	-	-
JFE 73	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	24.021	10.072	13.949	12.533	(1.498)	139	13.949	12.533	(1.498)	139	-	-	-	-	-
JFE 74	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	15.159	2.692	12.467	12.485	(29)	(7)	12.467	12.485	(29)	(7)	-	-	-	-	-
JFE 7	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	20.208	8.400	11.808	12.128	(320)	542	11.808	12.128	(320)	542	-	-	-	-	-
JFE 34	Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	80,00%	75.511	57.771	17.740	15.883	1.857	220	14.192	12.706	1.486	176	-	-	-	-	-
JFE 54	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	19.916	10.849	9.068	10.223	(1.155)	(1.934)	9.068	10.223	(1.155)	(1.934)	-	-	-	-	-
JFE 55	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	16.629	8.487	8.142	8.566	(2.172)	(1.898)	8.142	8.566	(2.172)	(1.898)	-	-	-	-	-
Costabella	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	10.662	5.391	5.271	9.475	(4.206)	(496)	5.271	9.475	(4.206)	(496)	-	-	-	-	-
JFE 25	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	99,99%	-	-	-	4.197	-	(4.581)	-	4.197	-	(4.581)	-	-	-	-	-
JFE 29	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	99,99%	-	-	-	427	-	(6.373)	-	427	-	(6.373)	-	-	-	-	-
JFE 11	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	15.319	15.222	97	3.774	(6.344)	(7.871)	97	3.774	(6.344)	(7.871)	-	-	-	-	-
JFE 31	Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.339	553	5.786	5.524	262	266	5.786	5.524	262	266	-	-	-	-	-
JFE 13	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 24	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 30	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MNR 6	Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	30.748	(3.513)	34.261	34.261	9.941	3.493	10.975	8.443	2.982	1.048	10.975	8.443	2.982	1.048	
Icarai Village	Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lake Garden	Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.444	1.566	(121)	129	(377)	(83)	-	-	-	-	(249)	64	(189)	182	
Papagaio João Pessoa	Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	350	(195)	545	545	(719)	(281)	-	-	-	-	(87)	273	(360)	619	
Andorinha	Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	-	-	-	3.786	-	455	-	-	-	-	-	1.893	-	(1.003)	
Arara	Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	-	-	-	514	-	52	-	-	-	-	(0)	257	-	(115)	
Jaguariuna	Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	-	-	
Cyrela Piemonte	Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	25,00%	1.795	831	964	964	(120)	(1.476)	-	-	-	-	(2.056)	(522)	(30)	1.625	
Juros atribuídos aos estoques das investidas										182.751	157.587	(26.937)	(30.404)	-	-	-	-	
Outros (a)				114.541	77.526	37.016	33.292	(12.950)	(8.416)	34.852	28.927	(10.690)	(7.945)	-	-	-	-	
Outros movimentos pela compra/venda de participação / Minoritários												(9.498)	(884)			(9.075)		
Total Investimentos				1.415.741	850.576	565.165	686.385	(183.043)	(194.267)	710.382	773.638	(205.783)	(224.594)	8.583	10.407	(6.671)	2.356	

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

(ii) Participações Societárias – passivo a descoberto:

Provisão para Passivo a Descoberto	Participação - %		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (prejuízo) do Exercício		Controladora				Consolidado			
	2017	2016			2017	2016	2017	2016	Investimento		Equivalência Patrimonial		Investimento		Equivalência Patrimonial	
									2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	36.802	107.742	(70.939)	(18.009)	(53.195)	(35.022)	(70.940)	(18.010)	(53.195)	(35.022)	-	-	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%	145.029	265.723	(120.694)	(88.974)	(31.719)	(24.644)	(48.277)	(35.590)	(12.688)	(9.858)	-	-	-	-
Outros (b)			78.908	104.577	(25.669)	(6.571)	(26.431)	(18.580)	(25.668)	(6.571)	(26.431)	(18.580)	-	-	-	-
Total Passivo a Descoberto			260.740	478.042	(217.302)	(113.554)	(111.345)	(78.247)	(144.886)	(60.170)	(92.314)	(63.460)	-	-	-	-
Total Equivalência Patrimonial											(298.097)	(288.054)			(6.671)	2.356

(iii) Movimentação dos Investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	915.917	10.865
Aumento/Redução de Capital	94.357	(2.461)
Aquisições / Vendas de Participações	(26.176)	-
Dividendos	(669)	(353)
Equivalência Patrimonial	(288.054)	2.356
Provisão para passivo a descoberto	75.603	-
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	18.093	-
Saldo em 31 de dezembro de 2016	789.071	10.407
Aumento/Redução de Capital	73.969	4.847
Aquisições / Vendas de Participações	(42.604)	-
Dividendos	(100)	-
Equivalência Patrimonial	(298.097)	(6.671)
Provisão para passivo a descoberto	144.886	-
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	43.257	-
Saldo em 31 de dezembro de 2017	710.382	8.583

10 Imobilizado

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

		Controladora			
		31/12/2017			31/12/2016
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Imobilizado					
Computadores e Periféricos	20%	1.719	(1.703)	17	51
Instalações	3%	1.955	(455)	1.501	1.565
Máquinas e Equipamentos	10%	295	(241)	54	71
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.230)	739	937
Stand e apartamento decorado		2.544	(2.195)	349	352
		<u>8.483</u>	<u>(5.824)</u>	<u>2.660</u>	<u>2.977</u>

		Consolidado			
		31/12/2017			31/12/2016
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Imobilizado					
Computadores e Periféricos	20%	2.210	(2.188)	23	151
Instalações	3%	3.882	(1.108)	2.774	2.967
Máquinas e Equipamentos	10%	451	(316)	136	168
Móveis e Utensílios	10%	2.391	(1.503)	888	1.085
Stand e apartamento decorado		6.835	(5.921)	914	1.493
		<u>15.769</u>	<u>(11.036)</u>	<u>4.733</u>	<u>5.864</u>

Os gastos com a construção dos estandes de venda e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo com o prazo de vida útil-econômica, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

11 Intangível

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

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Construtora Ltda) em 26 de janeiro de 2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (63.259) de aquisições em etapas da SPE 5 de Julho (3.046) e da SPE Contemporanium (463). Os projetos têm vida útil definida e estão sendo amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Os demais projetos serão amortizados quando iniciado a sua construção.

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

	Controladora	Consolidado		
	Softwares	Projetos de empreendimentos	Softwares	Total
Em 31 de dezembro de 2015	1.880	21.521	1.971	23.492
Amortização	(1.036)	-	(1.092)	(1.092)
Aquisições	551	2.020	551	2.571
Em 31 de dezembro 2016	1.395	23.541	1.430	24.972
Amortização	(1.462)	(1.250)	(1.497)	(2.748)
Aquisições	451	-	451	451
Em 31 de Dezembro 2017	384	22.291	384	22.675

12 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em moeda nacional				
Capital de giro	165.581	291.612	165.581	291.612
Cessão de recebíveis	8.920	19.146	52.249	70.400
Crédito imobiliário	66.804	114.100	474.482	528.585
	241.305	424.858	692.312	890.597
Custo da transação a apropriar	(6.203)	(6.503)	(6.203)	(6.503)
	235.102	418.355	686.109	884.094
Passivo circulante	212.792	322.291	594.628	556.584
Não circulante	22.310	96.064	91.481	327.510

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

Passivo Circulante por Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em moeda nacional				
Capital de giro	142.375	202.316	142.375	202.317
Cessão de recebíveis	8.920	19.146	23.917	39.050
Crédito imobiliário	66.804	104.479	433.643	318.867
	218.099	325.941	599.935	560.234
Custo da transação a apropriar	(5.307)	(3.650)	(5.307)	(3.650)
	212.792	322.291	594.628	556.584

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

Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Estoque	79.739	157.289
Contas a receber	464.897	910.008
Aplicações financeiras	3.358	13.009
	547.994	1.080.306

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

O valor justo dos empréstimos atuais se aproxima ao seu valor contábil, uma vez que o impacto do desconto não é significativo.

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
entre 1 e 2 anos	22.310	85.315	83.303	251.837
entre 2 e 3 anos	-	10.749	1.931	71.067
entre 3 e 4 anos	-	-	2.217	4.606
de 4 em diante	-	-	4.030	-
	<u>22.310</u>	<u>96.064</u>	<u>91.481</u>	<u>327.510</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

31/12/2017		Controladora	Consolidado
<u>Financiamentos Imobiliários</u>			
Taxa	Vencimento		
CDI+4,82%	entre fev/2018 a abr/2019	13.740	123.792
TR + 11,42% a.a.	entre jan/2018 e jan/2021	53.064	312.126
138,4%CDI		-	38.564
		<u>66.804</u>	<u>474.481</u>
<u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u>			
Taxa média	Vencimento		
152,67% CDI	entre fev/2018 a nov/2019	71.133	71.133
CDI +6,28% a.a.	entre jan/2018 a jul/2023	102.767	113.444
IGP-M + 12,00% a.a.	entre abr/2018 a out/2019	-	32.653
23,87% a.a.	Mai/18	601	601
		<u>174.501</u>	<u>217.830</u>

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

Os *Covenants* são calculados com base nos indicadores abaixo, determinados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e em *Rating* independente da Fitch, sendo todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2016:

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

Destaca-se que em 31 de dezembro de 2016 a e 31 de dezembro de 2017 Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado.

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

A Companhia seguiu a orientação da regra contábil definida no CPC 26 e efetuou a reclassificação, para o passivo circulante, do saldo das operações afetadas pelo *Covenant*. Vale destacar que a Companhia está em tratativas com as instituições financeiras responsáveis por esta operação para negociação de um Waiver para o índice ultrapassado e para repactuar os compromissos para os trimestres futuros.

	Antes Covenants			Ajuste Efeito Covenants	Após Covenants		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida		Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida
Banco do Brasil	21.177	-	21.177	-	21.177	-	21.177
Credit Suisse	20.922	-	20.922	-	20.922	-	20.922
	<u>42.099</u>	<u>-</u>	<u>42.099</u>	<u>-</u>	<u>42.099</u>	<u>-</u>	<u>42.099</u>

13 Debêntures

Data da emissão	Emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
					31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
15/08/2015	3ª Emissão - 1ª serie	175.000	IPCA + Juros 0,095 a.a	15/02/2018	-	215.932	-	215.932
15/08/2015	3ª Emissão - 3ª serie	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	19/01/2016	242.833	-	242.833	-
15/12/2015	4ª Emissão	150.000	Variável (a)	17/05/2021	119.000	119.000	-	-
15/03/2016	5ª Emissão	100.000	Variável (a)	31/12/2021	90.000	90.000	-	-
10/05/2016	6ª Emissão	105.800	CDI + Juros 0,055 a.a	03/12/2018	-	95.187	-	95.187
					451.833	520.119	242.833	311.119
	Custo da transação a apropriar (-)				(651)	(651)	(651)	(651)
					<u>451.182</u>	<u>519.468</u>	<u>242.182</u>	<u>310.468</u>
	Passivo circulante				242.182	217.325	242.182	217.325
	Passivo não circulante				209.000	302.143	-	93.143

(a) O valor de Remuneração por Debênture corresponde a um percentual sobre o resultado consolidado da Companhia, considerando, de maneira agregada, os Exercícios de Apuração de 2016 a 2020. Caso o resultado seja negativo, não haverá remuneração e/ou perda do principal.

As debêntures serão amortizadas de acordo conforme prazos apresentados:

Períodos	Amortizações			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
entre 1 e 2 anos	242.834	93.143	242.834	93.143
entre 2 e 3 anos	-	209.000	-	-
entre 3 e 4 anos	209.000	-	-	-
de 4 em diante	-	-	-	-
	<u>451.834</u>	<u>302.143</u>	<u>242.834</u>	<u>93.143</u>
Custo da transação a apropriar (-)	(651)	(651)	(651)	(651)

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

Garantia das debêntures - 3ª e 6ª emissão	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Contas a receber (a)	-	146.442
Aplicação financeira	-	4.083
Estoques	-	100.714
	-	251.239

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

14 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária.

Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

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 de dezembro de 2015, o Conselho de Administração deliberou sobre a 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto de colocação privada, no valor nominal total de R\$ 150.000. Em 31 de dezembro de 2016 as Partes Relacionadas haviam adquirido o valor total de emissão de R\$ 150.000 (em 31 de dezembro de 2015, R\$ 94.500).

Em 11 de março de 2016, o Conselho de Administração deliberou sobre a 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto de colocação privada, no valor nominal total de R\$ 100.000. Em 31 de dezembro de 2016 as Partes Relacionadas haviam adquirido R\$ 90.000.

Partes Relacionadas	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Mútuos com Sociedades Controladas	407.735	477.215	150.421	103.343
Cartas de Crédito com Controladas	5.527	1.971	-	-
Demais Partes relacionadas não consolidadas (a)	97.052	81.641	4.526	2.400
Mútuo com Acionistas (a)	-	-	63.219	109.289
Total Controladora	510.314	560.827	218.166	215.032
Outras partes Relacionadas (b)	3.718	3.384	1.762	1.047
Total Consolidado (a) + (b)	100.769	85.025	69.506	112.736

Os mútuos entre empresas do grupo são remunerados a IGPM.

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Demais partes relacionadas não consolidadas				
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	52.962	46.373	-	-
MRM Empreendimentos Imobiliários Imobiliários Ltda	-	993	-	-
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	192	192	2.400	2.400
JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	31	31	-	-
Shopinvest Empreendimentos Imobiliários S/A	900	900	-	-
Shopping Park Lagos S/A	11.262	11.262	-	-
Shopping Park Europeu S/A	190	190	-	-
BFC Administradora de Bens S/A	31.514	21.700	-	-
Santa Vitoria Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.126	-
Mútuos partes relacionadas não consolidadas	97.052	81.641	4.526	2.400
	Ativo		Passivo	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Outras Partes Relacionadas - Sócios				
Performance	2.736	2.450	-	-
Outros	982	934	1.762	1.047
Mútuo com Acionistas	-	-	63.219	109.289
Outras partes relacionadas	3.718	3.384	64.980	110.336
	100.769	85.025	69.506	112.736

14.1. Remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Honorários do Conselho	480	480	480	480
Honorários da Administração	681	632	3.103	2.997
	<u>1.161</u>	<u>1.112</u>	<u>3.583</u>	<u>3.477</u>

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

14.2. Benefícios a empregados

Desde 2010 a Companhia mantém planos de previdência privada de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

Aderindo ao plano e realizando a Contribuição Participante, a João Fortes efetua a Contribuição Empresa, que é equivalente a 100% (cem por cento) da contribuição Participante.

Em caso de RESGATE TOTAL do saldo formado pela Contribuição Básica Participante, o Participante perderá integralmente o saldo formado pela Contribuição Mensal Empresa, terá seu plano cancelado, podendo retornar como novo Participante no mês de março.

Em caso de RESGATE PARCIAL do saldo formado pela Contribuição Mensal Participante, o Participante perderá a mesma proporção do saldo formado pela Contribuição Mensal Empresa e continuará normalmente no plano.

15 Contas a pagar por aquisição de imóveis

15.1. Terrenos para futuras incorporações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em unidades (permuta)	61.123	80.478	115.060	140.813
Em moeda corrente	11.992	47.375	13.048	74.970
	<u>73.115</u>	<u>127.853</u>	<u>128.108</u>	<u>215.783</u>
Passivo circulante	24.191	67.654	53.802	95.249
Passivo não circulante	48.924	60.199	74.306	120.534
	<u>73.115</u>	<u>127.853</u>	<u>128.108</u>	<u>215.783</u>

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em moeda (R\$)				
até 1 ano	11.992	47.375	13.050	74.970
Em unidades (permuta)	12.199	20.279	40.752	20.279
Passivo circulante	<u>24.191</u>	<u>67.654</u>	<u>53.802</u>	<u>95.249</u>
Em moeda (R\$)				
entre 1 e 2 anos	-	-	-	-
Em unidades	48.925	60.199	74.307	120.534
Passivo não circulante	<u>48.925</u>	<u>60.199</u>	<u>74.307</u>	<u>120.534</u>

16 Adiantamento de clientes

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a orientação OCPC-04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes. (Nota 2.21)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Cientes de Incorporação imobiliária	16.381	23.076	43.583	78.220
Permuta por terrenos	-	-	139.161	139.161
Permuta por terrenos apropriada	-	-	(137.124)	(132.667)
Permuta por terrenos a apropriar	-	-	2.037	6.493
	<u>16.381</u>	<u>23.076</u>	<u>45.620</u>	<u>84.713</u>
Passivo circulante	<u>(16.381)</u>	<u>(23.076)</u>	<u>(43.583)</u>	<u>(78.220)</u>
Passivo não circulante	-	-	2.037	6.493

17 Tributos e contribuições sociais diferidos

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

17.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

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

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

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízos fiscais	9.626	10.386	9.626	10.386
Bases negativas	3.465	3.739	3.465	3.739
Diferenças temporárias:				
Contingências	42.653	30.525	48.128	30.504
Provisão para perdas em Investimentos permanentes	777	(1.083)	777	(1.083)
Provisão p/garantia de obras	-	-	3.852	1.118
Outros ativos	-	778	-	778
Ativo	56.521	44.345	65.848	45.442
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	9.572	12.847	40.427	35.976
Despesas diferidas	80.618	69.446	80.618	69.446
Passivo	90.190	82.293	121.045	105.422
Imposto diferido líquido	(33.669)	(37.948)	(55.197)	(59.980)
Constituição Ativo Diferido PERT	53.928	-	65.835	-
Saldo Diferido Líquido	20.259	(37.948)	10.638 (a)	(59.980)

(a) Saldo composto por R\$ 32.165 Ativo e R\$ 21.528 Passivo

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

	Consolidado
Passivo Diferido	(55.197)
Absorção Passivo Controladora	33.669
Absorção Passivo Controladas	-
Saldo passivo diferido consolidado	(21.528)
Ativo diferido controladora	20.259
Ativo diferido controladas	11.907
Ativo diferido consolidado	32.166

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízos fiscais	770.812	521.270	982.722	567.462
Base negativa de cssl	775.874	526.332	987.582	572.322

O saldo de prejuízo fiscal e base negativa de CSLL utilizado pela controladora e por suas controladas para quitação das obrigações do Programa Especial de Recuperação Tributária está apresentado abaixo:

Consumo PERT	Controladora	Consolidado
Prejuízos fiscais	156.992	201.367
Base negativa de cssl	152.259	194.977

17.2. Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(478.197)	(449.234)	(524.322)	(464.439)
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(162.587)	(152.740)	(178.269)	(157.909)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
(-) Resultado de participações societárias	101.353	97.939	2.269	(801)
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	116.907	64.239	237.442	165.391
(-) Recuperação de ativo fiscal	1.034	2.977	1.033	2.976
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	(1.034)	(21.852)	(1.034)	(16.337)
Imposto de renda e contribuição social no período	55.673	(9.437)	61.441	(6.680)
Parcela corrente	(1.684)	(2.115)	(9.082)	(10.458)
Parcela diferida	57.357	11.552	70.523	17.138
	55.673	9.437	61.441	6.680

18 Provisão para contingências

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Cíveis	118.534	84.660	136.182	94.519
Trabalhistas	5.956	5.119	6.210	5.683
Tributárias	1.200	-	1.200	-
	<u>125.690</u>	<u>89.779</u>	<u>143.592</u>	<u>100.202</u>
Depósitos judiciais	-	373	2.170	2.524

Os processos cíveis nos quais a Companhia e as sociedades controladas figuram no polo passivo estão relacionados, à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança, atraso de obra, rescisões, dentre outros.

Em relação às contingências cíveis, o aumento se deve, em especial, a entrega de vários empreendimentos na cidade de Brasília com atraso em suas datas de conclusão.

A maioria das ações versam sobre rescisão e devolução de valores pagos, indenização pelo atraso, lucros cessantes, etc. e ainda ações questionando corretagens pagas.

A Companhia depositou judicialmente, dadas as demandas processuais, valores para fazer face às contingências trabalhistas e cíveis.

Conforme avaliações da Administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível de perda da Companhia e de suas controladas, para o qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, pode assim ser demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Cíveis	40.335	38.371	45.829	41.835
Trabalhistas	11.586	19.499	25.671	23.447
Tributárias	19.651	30.505	30.639	39.647
	<u>71.572</u>	<u>88.375</u>	<u>102.139</u>	<u>104.929</u>

19 Provisão para garantia de obra

As provisões por garantia de obras são alocadas na controladora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Garantia de obras	-	-	11.329	13.465
Passivo não circulante	-	-	7.833	10.665
Passivo circulante	-	-	3.496	2.800

Como parte de acordo de saída da sociedade, os ex-controladores da Incorporadora Pinheiro Pereira S.A. (atual João Fortes Niterói) deram em garantia à Companhia nove apartamentos em valor de R\$ 4.811 mil para cobrir eventuais despesas de indenizações com os adquirentes do empreendimento Contemporanium, referente aos imóveis comercializados até 14 de outubro de 2011. O valor de R\$ 4.811 mil será atualizado pelo IGP-M da data de assinatura do presente contrato até a data de execução da garantia, se aplicável.

Caso a João Fortes incorra em alguma dívida proveniente do empreendimento Contemporanium, os ex-controladores possuem a opção de liquidar a dívida com a JFE em dinheiro ou a JFE terá a opção de exercer a garantia acima citada, até o limite da dívida.

20 Seguros

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

Riscos	Controladora	
	31/12/2017	31/12/2016
Engenharia	686.955	932.694
Responsabilidade civil	17.900	29.900
Incêndio e Empresarial	8.530	8.486
	<u>713.385</u>	<u>971.080</u>

21 Patrimônio Líquido

21.1. Capital social

O Capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2017 de R\$ 1.851.386 e em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 1.440.888 dividido em 315.928.258 (trezentos e quinze milhões, novecentos e vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e oito) ações todas ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem valor nominal.

21.2. Aumento de capital

Em 12 de julho de 2017 foi homologado o processo de aumento de capital, no valor total de R\$ 201.900, através da emissão de 224.332.946. O novo capital social da empresa passa a ser R\$ 1.642.787, divididos em 540.261.204 ações, todas ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de setembro de 2017 aumento do capital social da companhia no valor mínimo de 240.000 e máximo de R\$ 550.000 com emissão de novas ações a serem subscritas pelo valor unitário de R\$ 0,90 (noventa centavos de real). Após a apuração das sobras, os acionistas terão prazo de 20 dias para subscrição das mesmas. Este aumento de capital tem por finalidade a redução do nível de endividamento da companhia.

Nesta mesma Assembleia, foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 10 ações ordinárias para 1 ação ordinária, e a consequente alteração do número de ações, a ser implementado imediatamente após a homologação do aumento de capital acima referido.

21.3. Adiantamento para futuro aumento de capital

Em dezembro de 2017 o acionista controlador realizou diversos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no montante valor de R\$ 208.599, comprometendo-se, de forma irrevogável e irretratável, a efetivar a sua capitalização dentro do processo de aumento de capital, no próximo exercício, conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, a ser realizada em 28 de março de 2018.

21.4. Ações em tesouraria

Os ex-acionistas da IPP (atual João Fortes Construtora Ltda.) se retiraram da sociedade e entregaram ações de sua propriedade, no valor de R\$ 12.058, para quitar os compromissos assumidos quando da venda da IPP.

22 Informação por segmento de negócio

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m² para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

Resultado operacional bruto

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Demonstração da Receita Líquida				
Incorporação de imóveis	45.498	181.234	154.504	210.966
Contrato de construção				
Obras por empreitada	-	1	-	1
Obras por administração	53	121	14.614	27.184
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	1.909	2.504
Receita de aluguel	58	159	2.195	3.170
Outras receitas	323	153	323	179
Total da Receita Bruta	45.932	181.668	173.545	244.004
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(3.747)	(1.629)	(8.383)	(7.858)
Receita Líquida	42.185	180.039	165.162	236.146
Custo dos Produtos e Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(47.256)	(142.494)	(150.472)	(199.665)
Custo financeiro das unidades vendidas	(13.108)	(40.181)	(62.543)	(90.477)
Custo de Manutenção	(1.688)	(3.765)	(2.875)	(7.477)
	(62.052)	(186.440)	(215.890)	(297.619)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	-	-	-	-
Obras por administração	(267)	3.061	(16.618)	(21.898)
Custo dos Produtos e Serviços Prestados	(62.319)	(183.379)	(232.508)	(319.517)
Lucro bruto	(20.134)	(3.340)	(67.346)	(83.371)

23 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Resultado financeiro				
Despesas				
Empréstimos e financiamentos	(52.885)	(99.221)	(95.439)	(136.690)
Variações monetárias passivas	(41.675)	(43.076)	(42.652)	(52.961)
Descontos concedidos	(9.819)	(8.417)	(30.510)	(23.637)
Encargos moratórios	(3.110)	(2.160)	(6.051)	(5.244)
Outras	(1.969)	(5.008)	(4.549)	(16.741)
	(109.458)	(157.882)	(179.200)	(235.273)
(-) Despesas alocadas aos empreendimentos	77.092	102.479	77.092	102.479
	(32.366)	(55.403)	(102.108)	(132.794)
Receitas				
Variação monetárias ativas	10.970	53.497	5.594	30.346
Receitas de aplic. financeiras	515	9.456	2.492	11.127
Outras	2.869	6.078	9.694	16.259
	14.354	69.031	17.780	57.732
	(18.012)	13.628	(84.328)	(75.062)

24 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Custo na venda de investimentos (a)	(42.604)	(152.886)	(42.604)	(154.364)
Outras receitas / (custos) de investimento	(1.753)	4.002	(1.753)	4.002
Perda na rescisão de terrenos	(92.037)	(14.694)	(126.476)	(67.550)
Perdas estimadas na realização dos estoques	(8.525)	448	(117.226)	(6.370)
Provisões cíveis	(34.525)	(29.606)	(39.964)	(35.654)
Indenizações	(2.599)	(16.173)	(14.026)	(35.672)
Provisões para indenizações por atraso de obra	1.914	(4.511)	2.137	(22.354)
Despesas operacionais diversos	(1.182)	(1.126)	(16.509)	(3.352)
	(181.311)	(214.546)	(356.421)	(321.314)
Receita na venda de investimentos (b)	16.000	83.035	16.000	83.185
Reembolso de despesas	143	6.470	195	6.756
Outras receitas	48.642	1.898	61.490	24.888
	64.785	91.403	77.685	114.829

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

Custo na venda de investimentos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
LB 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(54.660)	-	(54.660)
JFE 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(25.648)	-	(25.648)
JFE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(3.064)	-	(3.064)
JFE 24 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(38.654)	-	(38.654)
JFE 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(30.860)	-	(30.860)
JFE 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(4.197)	-	(4.197)	-
JFE 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(37.980)	-	(37.980)	-
JFE 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(427)	-	(427)	-
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(1.478)
(a)	(42.604)	(152.886)	(42.604)	(154.364)

Receita na venda de investimentos	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
LB 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	55.000	-	55.000
JFE 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	11.000	-	11.000
JFE 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.557	-	2.557
JFE 24 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	13.000	-	13.000
JFE 30 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.478	-	1.478
JFE 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.596	-	1.596	-
JFE 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.241	-	14.241	-
JFE 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	163	-	163	-
Icarai Village Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	150
(b)	16.000	83.035	16.000	83.185

25 Despesas por natureza**26.1. Despesas comerciais****Despesas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Corretagem	(5.446)	(4.200)	(12.244)	(16.827)
Publicidade	(528)	(1.952)	(1.094)	(6.871)
Stands de Venda e Apto decorado	(3)	(10)	(646)	(82)
Reversão das Perdas Estimadas Créditos de Liquidação Duvidosa	6.769	(7.912)	(6.826)	(3.397)
Outras despesas de comercialização	(3.567)	(4.339)	(18.144)	(13.815)
	(2.775)	(18.413)	(38.954)	(40.992)

26.2. Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Pessoal	(7.583)	(12.465)	(24.221)	(33.389)
Gastos gerais	(12.162)	(14.493)	(18.460)	(21.261)
Depreciação	(1.747)	(1.565)	(2.023)	(1.895)
	<u>(21.492)</u>	<u>(28.523)</u>	<u>(44.704)</u>	<u>(56.545)</u>

26 Prejuízo líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

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

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

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

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Prejuízo líquido do período	(422.525)	(439.797)
Quantidade ponderada de ações	420.527.092	315.928.258
Resultado por ação diluído	<u>(1,0048)</u>	<u>(1,3921)</u>

27 Empreendimentos em Construção – informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de Imóveis e adiantamentos de clientes”. A Companhia apresenta informações sobre os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

A Companhia não possui nenhum empreendimento em construção sob cláusula resolutiva, sendo assim, as receitas e custos a incorrer até a conclusão desses empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receitas a apropriar				
Receita de unidades vendidas	490.496	725.268	1.090.503	1.885.501
(-) Receita apropriada	(426.935)	(620.883)	(939.813)	(1.560.242)
(=) Receita a apropriar	63.562	104.385	150.690	325.259
Custos orçados de unidades em construção	500.514	721.660	1.369.554	2.053.136
(-) Custo incorrido de unidades dos imóveis a comercializar	(139.933)	(157.263)	(458.542)	(548.477)
(-) Custo a incorrer dos imóveis a comercializar	(17.961)	(28.671)	(134.367)	(151.614)
(=) Custo orçado das unidades vendidas	342.620	535.726	776.645	1.353.045
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(305.572)	(471.353)	(676.442)	(1.137.054)
Custo a incorrer das unidades vendidas	37.048	64.373	100.203	215.992
Lucros reconhecidos de unidades vendidas				
Receita apropriada	426.935	620.883	939.813	1.560.242
(-) impostos s/venda	(15.583)	(22.662)	(34.303)	(56.949)
(-) Receita líquida apropriada	411.352	598.221	905.509	1.503.293
(-) Custo incorrido das unidades vendidas	(305.572)	(471.353)	(676.442)	(1.137.054)
(=) Lucro bruto	105.780	126.867	229.068	366.239
Margem bruta (1) - %	25,72%	21,21%	25,30%	24,36%
Lucros a apropriar de unidades vendidas				
Receita a apropriar	63.562	104.385	150.690	325.259
(-) Impostos s/venda	(2.320)	(3.810)	(5.500)	(11.872)
Receita líquida	61.242	100.575	145.190	313.387
(-) Custo a apropriar de unidades vendidas	(37.048)	(64.373)	(100.203)	(215.992)
(=) Lucro bruto	24.194	36.202	44.987	97.396
Margem bruta (2) - %	39,51%	36,00%	30,98%	31,08%
Despesas comerciais a apropriar	(5.516)	(10.168)	(10.189)	(18.233)
(=) Lucro operacional	18.677	(26.034)	34.798	79.162

João Fortes Engenharia S/A

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2017

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das ações e quantidade de ações)

28 Eventos subsequentes

Em 28 de março de 2018 foi homologado o processo de aumento de capital, no valor total de R\$ 460.599, através da emissão de 511.776.954 ações. O novo capital social da empresa passa a ser R\$ 2.103.387, divididos em 1.052.038.158 ações, todas ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

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

