

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	3.564	3.349	9.736	9.610
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	-	3
Contas a receber	7	21.966	24.610	152.912	160.761
Imóveis a comercializar	8	25.017	22.158	849.054	880.571
Valores a receber de partes relacionadas	16	-	34.014	187	34.264
Impostos e contribuições a compensar		3.188	3.335	9.302	9.264
Outros ativos	9	17.500	18.400	59.742	63.847
		<u>71.235</u>	<u>105.866</u>	<u>1.080.933</u>	<u>1.158.320</u>
Não circulante					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	799	871
Contas a receber	7	4.183	5.165	21.606	25.153
Contas a receber por alienação de investimento		2.636	2.636	2.636	2.636
Imóveis a comercializar	8	20.114	9.205	124.529	112.844
Valores a receber de partes relacionadas	16	301.296	330.215	991	815
Depositos judiciais	21	-	-	2.163	2.163
		<u>328.229</u>	<u>347.221</u>	<u>152.724</u>	<u>144.482</u>
Investimentos	10	732.484	755.384	3.138	4.931
Propriedades para investimento	11	-	-	17.004	17.464
Imobilizados	12	3.348	4.109	4.978	5.842
Intangíveis	13	444	328	21.596	21.480
		<u>736.276</u>	<u>759.821</u>	<u>46.716</u>	<u>49.717</u>
		<u>1.064.505</u>	<u>1.107.042</u>	<u>199.440</u>	<u>194.199</u>
Total do ativos		<u>1.135.740</u>	<u>1.212.908</u>	<u>1.280.373</u>	<u>1.352.519</u>

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	136.470	118.111	491.148	444.082
Debêntures	15	213.094	60.958	63.094	60.958
Fornecedores		17.557	15.434	65.931	59.233
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	54.200	43.296	73.136	63.777
Adiantamentos de clientes	18	-	-	19.151	20.728
Salários e encargos sociais		2.040	1.367	5.577	4.562
Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	30.668	15.193
Demais tributos e contribuições a pagar	20	13.530	12.867	67.055	62.026
Valores a pagar para partes relacionadas	16	101.524	98.985	106.656	120.384
Provisão para garantia de obras	22	-	-	1.695	2.650
Programa de recuperação fiscal		-	-	490	599
Provisão para rescisões a pagar	23	9.264	7.129	213.818	201.578
Obrigação pela aquisição de direitos de uso		499	450	499	450
Outros passivos	25	5.311	5.415	28.232	28.240
		553.489	364.012	1.167.150	1.084.460
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	4.224	14.159	31.004	63.597
Debêntures	15	100.000	250.000	-	-
Valores a pagar para partes relacionadas	16	387.553	372.672	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	-	-	24.708	24.708
Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	49.678	50.980	63.951	63.738
Demais contribuições sociais diferidas		1.187	1.269	4.806	3.666
Programa de Recuperação Fiscal		1.096	1.244	2.552	2.700
Provisão para contingências	21	19.316	19.950	114.465	116.999
Provisão para garantia de obras	22	-	-	2.852	4.431
Provisão para passivo a descoberto de controladas	10	339.830	295.212	3.225	3.118
Adiantamentos de clientes	18	-	-	2.529	2.588
Indenizações a pagar	24	26.703	21.589	313.233	265.114
Obrigação pela aquisição de direitos de uso		1.169	1.669	1.169	1.669
Outros passivos	25	-	-	5.394	5.357
		930.756	1.028.744	569.888	557.685
Passivo a Descoberto					
Capital social	27.1 / 27.2	2.103.387	2.103.387	2.103.387	2.103.387
Ajuste de avaliação patrimonial		(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados		(2.450.881)	(2.282.224)	(2.450.881)	(2.282.224)
		(348.505)	(179.848)	(348.505)	(179.848)
Participação dos não controladores		-	-	(108.160)	(109.778)
Total do passivo a descoberto		(348.505)	(179.848)	(456.665)	(289.626)
Total do passivo e do passivo a descoberto		1.135.740	1.212.908	1.280.373	1.352.519

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>01/01/2020</b>	<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2020</b>	<b>01/01/2019</b>
		<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Receitas e custos de atividade imobiliária</b>					
Receita líquida das vendas e das prestações de serviços	29	(5.094)	3.057	28.984	174.756
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	29	2.240	(6.414)	(35.377)	(265.659)
<b>Prejuízo bruto</b>	29	(2.854)	(3.357)	(6.393)	(90.903)
<b>Receitas (despesas/ perdas) operacionais</b>					
Comerciais	30.1	(42.054)	(6.946)	(66.648)	(20.702)
Gerais e administrativas	30.2	(18.107)	(23.113)	(29.233)	(39.042)
Outras despesas operacionais	31	(5.603)	(28.675)	(66.596)	(79.169)
Outras receitas operacionais	31	14	2.733	28.696	2.876
Perdas de Equivalência patrimonial	10	(83.279)	(291.997)	(7.296)	(63.941)
		(149.029)	(347.998)	(141.077)	(199.978)
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		(151.883)	(351.355)	(147.470)	(290.881)
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	32	(25.843)	(43.822)	(36.633)	(123.802)
Receitas financeiras	32	7.767	10.281	27.731	14.549
	32	(18.076)	(33.541)	(8.902)	(109.253)
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(169.959)	(384.896)	(156.372)	(400.134)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Do exercício corrente	19.2	-	-	(14.660)	(7.890)
Diferidos	19.2	1.302	10.713	89	12.015
		1.302	10.713	(14.571)	4.125
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		(168.657)	(374.183)	(170.943)	(396.009)
<b>Atribuível a</b>					
Acionista Controlador da Companhia		(168.657)	(374.183)	(168.657)	(374.183)
Participação dos Acionistas não controladores		-	-	(2.286)	(21.826)
		(168.657)	(374.183)	(170.943)	(396.009)
<b>Prejuízo líquido por ação (básico e diluído) do capital social</b>	33	(1,6031)	(3,5567)		

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2020</b>	<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2020</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Demonstração dos resultados abrangentes</b>				
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	<u>(168.657)</u>	<u>(374.183)</u>	<u>(170.943)</u>	<u>(396.009)</u>
<b>Resultado abrangente total</b>	<u>(168.657)</u>	<u>(374.183)</u>	<u>(170.943)</u>	<u>(396.009)</u>
<b>Atribuível a</b>				
Acionista Controlador da Companhia	(168.657)	(374.183)	(168.657)	(374.183)
Participação dos Acionistas não controladores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.286)</u>	<u>(21.826)</u>
	<u>(168.657)</u>	<u>(374.183)</u>	<u>(170.943)</u>	<u>(396.009)</u>

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

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

Demonstração das Mutações do (Passivo a Descoberto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Demonstração das mutações do (Passivo a Descoberto)	Atribuível aos acionistas da controladora				Participação dos acionistas não controladores	Total do Patrimônio líquido/ (Passivo a Descoberto)
	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Total	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018 (Reapresentado)</b>	2.103.387	(1.011)	(12.058)	(1.908.041)	182.277	99.209
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(4.884)
Transação de Capital com os sócios	-	-	12.058	-	12.058	12.058
Venda de ações em tesouraria	-	-	-	(374.183)	(374.183)	(396.009)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	2.103.387	(1.011)	-	(2.282.224)	(179.848)	(289.626)
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	3.904
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(168.657)	(168.657)	(170.943)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	2.103.387	(1.011)	-	(2.450.881)	(348.505)	(456.665)

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2020</b>	<b>01/01/2019</b>	<b>01/01/2020</b>	<b>01/01/2019</b>
	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>				
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(169.959)	(384.896)	(156.372)	(400.134)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação e amortização	873	863	1.430	1.497
Reversão de provisão para contingências	(6.872)	(12.044)	(58.655)	(19.495)
Perda na equivalência patrimonial	83.279	291.997	7.296	63.941
Juros provisionados	14.997	41.922	38.163	150.517
Reversão de Pis e cofins diferidos	(82)	(647)	1.140	(681)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	22	302	(614)
<b>Prejuízo líquido ajustado</b>	<b>(77.764)</b>	<b>(62.783)</b>	<b>(166.696)</b>	<b>(204.969)</b>
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	3.626	14.007	11.396	78.748
Imóveis a comercializar	(18.653)	(322)	19.832	321.165
Impostos e contribuições a compensar	147	2.573	(38)	2.379
Gastos com vendas a propriar	-	-	(99)	(142)
Outros ativos	724	15.144	4.204	15.849
Fornecedores	2.123	2.521	6.698	828
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10.904	(48.133)	9.359	(57.246)
Salários e encargos sociais	673	1.007	1.015	2.460
Tributos a pagar	515	1.267	5.602	15.926
Provisões	8.373	15.940	53.587	30.808
Adiantamentos de clientes	-	-	(1.636)	(25)
Indenizações a pagar	4.614	3.790	59.859	9.881
Outros passivos	(55)	134	81	(3.356)
	<b>(64.773)</b>	<b>(54.855)</b>	<b>3.164</b>	<b>212.306</b>
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(3.737)	(8.904)	(12.663)	(56.706)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(15)	(1.365)
<b>Caixa (utilizado) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(68.510)</b>	<b>(63.759)</b>	<b>(9.514)</b>	<b>154.235</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
(Aumento) / Redução dos investimentos	5.626	(152.916)	(5.396)	(62.662)
(Aumento) de bens do ativo imobilizado e do intangível	(228)	(2.715)	(222)	(2.729)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	-	72	3.641
Dividendos recebidos	24.626	672	-	-
Mútuos recebidos de controladas	19.350	138.539	-	-
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>49.374</b>	<b>(16.420)</b>	<b>(5.546)</b>	<b>(61.750)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(1.744)	(62.573)	(9.642)	(156.041)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	607	600	607	1.064
Debêntures	-	10.000	-	10.000
Dos acionistas/partes relacionadas				
Venda de ações em tesouraria	-	12.058	-	12.058
Dividendos pagos	-	-	(7.100)	-
(Concessão) de empréstimos para outras partes relacionadas	20.488	119.469	27.417	39.195
Outros movimentos na participação de não controladores	-	-	3.904	(4.884)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>19.351</b>	<b>79.554</b>	<b>15.186</b>	<b>(98.608)</b>
<b>Aumento/ (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>215</b>	<b>(625)</b>	<b>126</b>	<b>(6.123)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>3.349</b>	<b>3.974</b>	<b>9.610</b>	<b>15.733</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>3.564</b>	<b>3.349</b>	<b>9.736</b>	<b>9.610</b>

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

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

## Demonstração dos Valores Adicionados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2020	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2019
	a	a	a	a
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Demonstração do valores adicionados</b>				
<b>Receitas</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e prestação de serviços	(4.928)	2.674	32.420	182.444
Outras receitas operacionais	14	2.733	28.696	2.876
	<u>(4.914)</u>	<u>5.407</u>	<u>61.116</u>	<u>185.320</u>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	2.380	(6.245)	(34.374)	(263.286)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(53.270)	(21.641)	(79.191)	(40.191)
Outras despesas operacionais	(6.237)	(26.006)	(71.948)	(66.660)
(Despesas) com provisões e reversão de provisões	634	(2.669)	5.353	(12.507)
	<u>(56.493)</u>	<u>(56.561)</u>	<u>(180.160)</u>	<u>(382.644)</u>
<b>Valor Adicionado Bruto (negativo)</b>	<u>(61.407)</u>	<u>(51.154)</u>	<u>(119.044)</u>	<u>(197.324)</u>
Retenções:				
Depreciação e amortização	(873)	(863)	(1.430)	(1.497)
<b>Valor adicionado (Negativo) líquido produzido pela Companhia</b>	<u><u>(62.280)</u></u>	<u><u>(52.017)</u></u>	<u><u>(120.474)</u></u>	<u><u>(198.821)</u></u>
<b>Valor adicionado utilizado em transferência</b>				
Perda de equivalência patrimonial	(83.279)	(291.997)	(7.296)	(63.941)
Receita financeiras	7.767	10.281	27.731	14.549
	<u>(75.512)</u>	<u>(281.716)</u>	<u>20.435</u>	<u>(49.392)</u>
<b>Valor adicionado (negativo) total a distribuir</b>	<u><u>(137.792)</u></u>	<u><u>(333.733)</u></u>	<u><u>(100.039)</u></u>	<u><u>(248.213)</u></u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Remuneração direta	5.630	7.087	14.697	19.155
Honorários da administração	528	636	1.533	1.277
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(1.136)	(11.095)	17.987	3.061
Municipais	-	-	21	501
Remuneração capital de terceiros				
Juros	25.843	43.822	36.633	123.802
Aluguéis	-	-	33	-
Prejuízo Líquido do período	<u>(168.657)</u>	<u>(374.183)</u>	<u>(170.943)</u>	<u>(396.009)</u>
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u><u>(137.792)</u></u>	<u><u>(333.733)</u></u>	<u><u>(100.039)</u></u>	<u><u>(248.213)</u></u>

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

## **João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

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

A deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica e o baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$168.657 mil na controladora e R\$170.943 mil no consolidado no exercício findo em 31/12/2020 (R\$374.183 mil na controladora e R\$396.009 mil no consolidado 31/12/2019).

Como consequência dos fatores acima mencionados, a Companhia apresenta um capital circulante líquido e um patrimônio líquido negativo (Passivo a descoberto). Portanto, com o objetivo de readequar a estrutura de capital, equilibrando os passivos com os ativos disponíveis, tanto no curto quanto no longo prazo, no dia 27/04/2020, a Companhia entrou com um pedido de Recuperação judicial (RJ) que foi deferido no dia 11/05/2020. Os passivos incluídos na Recuperação Judicial (RJ) serão reestruturados, com novos prazos e condições de pagamento, de acordo com o plano de recuperação judicial, que será votado em assembleia geral de credores, oportunamente, em data a ser definida pelo juiz. Vide nota 1.2, referente ao processo de RJ da Companhia.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela diretoria em 31 de março de 2021.



## **1.1. Coronavírus– COVID-19**

No trimestre findo em 31/03/2020, especificamente a partir do mês de março/2020 foram sentidos os primeiros impactos da pandemia da COVID19, mantendo-se em escala crescente no 2º trimestre, haja vista a restrição quanto a circulação de pessoas e ao fechamento de estabelecimentos comerciais e de outras atividades correlatas. Essa pandemia está presente no ambiente social e empresarial até a data de emissão desse relatório de auditoria sobre as demonstrações financeira anuais da Companhia do exercício findo em 31/12/2020.

Portanto, no período entre dezembro/2020 e o dia 29/03/2021, data da apresentação ao mercado das nossas demonstrações financeiras, a Companhia vem adotando medidas de segurança para enfrentamento dessa pandemia, mediante o distanciamento com a adoção do trabalho em casa (home office) principalmente em relação ao pessoal administrativo e comercial e com orientação e/ou o fornecimento de equipamentos de segurança adequados para os seus colaboradores e terceiros.

Especificamente, a partir do mês de maio de 2020 a Companhia optou pela redução de jornada de trabalho em 25% com redução proporcional de salários, para todos os colaboradores, conforme prevê a Medida Provisória 936/2020 (MP 936/20). A adoção desta estratégia conservadora tem como objetivo preservar ao máximo o caixa e o capital de giro da Companhia, mantendo os empregos e o funcionamento das suas atividades.

Os efeitos relevantes da pandemia foram também por nós sentidos durante todo o exercício de 2020, dada a extensão no período de restrição de circulação e a consequente redução do nível de atividades. Apesar do cenário atual se mostrar mais desafiador e a Companhia ter sentido uma maior insegurança dos clientes quanto às decisões de compra de unidades imobiliárias e morosidade nos processos de repasses de financiamentos (em relação às análises jurídicas, às vistorias bancárias, à emissão de contratos e registros nos órgãos competentes), a administração ainda não observou outras mudanças significativas.

Portanto, mesmo considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2020, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e concluiu que não há necessidade de contabilização de provisão para perdas adicionais às já realizadas nas mesmas. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções de geração de resultados e correspondentes análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

## **1.2. Recuperação Judicial (RJ)**

### **1.2.1. Contexto geral**

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

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

## **João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

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

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

Com a mencionada publicação do plano de RJ, se deu início ao prazo de 10 dias, até 25/09/2020, para impugnações judiciais de crédito e ao prazo de objeções ao citado plano de RJ, que se encerrou em 10/10/2020. Sendo assim, as impugnações de crédito e objeção ao plano de RJ estão sendo analisadas à medida que a Companhia negocia com seus credores para a Assembleia Geral de Credores, que ainda não tem data determinada.

### **1.2.2. Valores envolvidos levantados na 2ª relação de credores pelo administrador judicial**

Em 31/12/2020, os passivos devidos pela Companhia, estão reconhecidos e mensurados contabilmente, conforme consta na 2ª relação de credores anteriormente mencionada, que totaliza R\$1.500.137 de créditos sujeitos à sua recuperação judicial (RJ), sendo R\$1.472.199 com bancos (com e sem garantia real) e demais credores quirografários e/ou micro e pequenas empresas e R\$27.938 no âmbito trabalhista da classe 1 da RJ.

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

### **1.3. Suspensão do Registro de Companhia Aberta na Comissão de Valores Mobiliários**

Em 14/07/2020, a Superintendência de Relações com Empresas– SEP/CVM, suspendeu o registro de Companhia aberta da João Fortes Engenharia S/A, por ter descumprido, por período superior a 12 (doze) meses, suas obrigações periódicas juntos à essa autarquia. Tal descumprimento, decorre da não entrega das nossas Informações Trimestrais - ITR referentes ao 1º trimestre findo em 31/03/2019. Enquanto nosso registro estiver suspenso, não podemos ter os valores mobiliários por nós emitidos admitidos à negociação em mercados regulamentados, quais sejam, balcão organizado, bolsa ou balcão não organizado.

Compete-nos, reportar que as nossas informações contábeis trimestrais, devidamente revisadas por auditores independentes, do citado 1º trimestre/2019, bem como as dos demais trimestres- 2ºTRI e 3ºTRI de 2019 e do 1ºTRI, 2ºTRI e do 3ºTRI de 2020 e as nossas demonstrações financeiras anuais auditadas do exercício findo em 31/12/2019, já foram por nós protocoladas na CVM, respectivamente nas seguintes datas: 02/10/2020, 15/10/2020, 27/10/2020, 08/02/2021, 12/02/2021, 19/02/2021 e 25/02/2021.

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

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

### **2.1. Declaração de conformidade**

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

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

### **2.2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

Em 31 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis dos ativos imobilizados e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº3.

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

*(i) Demonstrações financeiras individuais*

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

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

*(ii) Demonstrações financeiras consolidadas*

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

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

## **2.3. Consolidação**

### **(i) Demonstrações financeiras consolidadas**

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

#### **a. Controladas**

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

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

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

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

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

***b. Transações e participações não controladoras***

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

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

***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 10.

***(ii) Demonstrações financeiras individuais***

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

**2.4. Apresentação de informação por segmento**

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

## **2.5. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

## **2.6. Caixa e equivalente de caixa**

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

## **2.7. Ativo financeiro ao valor justo por meio de resultado**

### **(i) Classificação**

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

#### ***a. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado***

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

### **(ii) Reconhecimento e mensuração**

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

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

## João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

### (iii) Compensação de instrumentos financeiros

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

### (iv) Impairment de ativos financeiros

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

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

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

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



## **2.8. Contas a receber de clientes**

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

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência.

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor justo e deduzidos da provisão de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável, deduzidos das garantias reais.

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

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

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 de 4% ao ano (2019 - 4% ao ano).

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

## **2.9. Imóveis a comercializar**

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

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

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

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

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

## **2.10. Ativos intangíveis**

### **(i) Projetos de empreendimentos**

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

### **(ii) Ágio**

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

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

(iii) Software

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

## **2.11. Imobilizado**

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

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

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

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

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

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

## **2.12. Impairment de ativos não financeiros**

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

## **2.13. Impairment de ativos financeiros**

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

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

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

- (i) Perdas de crédito esperadas para 12 meses: estas são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço; e
- (ii) Perdas de crédito esperadas para a vida inteira: estas são perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

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

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

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

A Companhia considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

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

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

## **2.14. Mensuração de perdas de créditos esperadas**

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

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

## **2.15. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito**

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

## **2.16. Apresentação de impairment**

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

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

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

## **2.17. Contas a receber e ativos contratuais**

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

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

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

## **2.18. Propriedades para investimento**

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

A Companhia não possui outros instrumentos financeiros derivativos.

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

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

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

## **2.20. Empréstimos e financiamentos**

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

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

## **2.21. Ajuste a valor presente - AVP**

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

## **2.22. Outros passivos circulantes e não circulantes**

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

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

## **2.23. Provisões**

### **(i) Provisão para demandas judiciais**

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

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa às demonstrações financeiras e, portanto, as causas envolvendo ativos contingentes não são registradas no balanço patrimonial da Companhia (Nota 21).

### **(ii) Provisão para perdas esperadas em créditos**

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

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

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

Conforme disposto em contrato, a Companhia adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos (Nota 24).

### **(iv) Provisão para garantia**

A Companhia mantém provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados (Nota 22).

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

Quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia (Nota 8).

**2.24. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

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

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

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

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

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

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



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

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

## **2.25. Benefícios a empregados**

### **(i) Participação nos lucros**

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

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

## **2.26. Capital social**

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

## **2.27. Reconhecimento da receita**

### **2.27.1. Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos e provisões, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas da Companhia.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, veja detalhes conforme descrição a seguir:

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

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

(ii) Unidades concluídas

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

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

(iii) Unidades em construção

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

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

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

## **João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial**

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa média da NTN-B, a qual se encontra demonstrada na Nota 7, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M.

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

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

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

### **(iv) Operações de permutas**

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

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

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

### **2.27.2. Prestação de serviços**

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

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

### **2.27.3. Receita financeira de operação imobiliária**

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

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

## **2.28. Custos de empréstimos**

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

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

## **2.29. Resultado por ação**

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

## **2.30. Distribuição de dividendos**

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

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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

**2.31. Reservas de lucros**

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

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

**2.32. Demonstração dos Valores Adicionados - DVA**

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

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

### **2.33. Adoção de novas normas e interpretações**

No exercício corrente, a Companhia aplicou diversas alterações e novas interpretações às IFRSs e aos CPCs emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2020. O impacto da adoção de novas normas e interpretações, bem como as novas políticas contábeis são divulgadas a seguir.

- Definição de negócios (alterações ao IFRS 3);
- Definição de materialidade (alterações ao IAS 1 e IAS 8);
- Reforma da taxa de juros referenciais (alterações ao IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7);
- Alterações a referências à estrutura conceitual básica (várias normas);
- Concessões relacionadas à Covid-19 (alterações à IFRS 16).

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

- IFRS 17 - Contratos de seguros;
- Alterações ao IFRS 17 - Contratos de seguros (alterações ao IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual;
- Produtos antes do uso pretendido (alterações ao IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações ao IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações ao IAS 1).

### **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis**

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

A administração revisa tais estimativas diante da evolução das respectivas circunstâncias ou à luz de novas informações ou experiências. Deste modo, as estimativas realizadas em 31 de dezembro de 2020 utilizadas para a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas serão revisadas continuamente. Os efeitos das revisões são reconhecidos no exercício que as estimativas são revistas, e os resultados efetivos podem diferir das estimativas.

### **3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas**

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

#### **(i) Reconhecimento de receita**

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

#### **(ii) Custo orçado**

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

#### **(iii) Mensuração de perdas de créditos esperadas**

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

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

#### **(iv) Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito**

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

#### **(v) Apresentação de impairment**

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

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

**(vi) Contas a receber e ativos contratuais**

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

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

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

**(vii) Contingências**

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

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

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

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

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

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



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

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

## **4. Gestão de risco financeiro**

### **4.1. Fatores de risco financeiro**

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

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

#### *(i) Risco de mercado*

##### *a. Risco de taxa de juros*

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

As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras e sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas, respectivamente, nas Notas Explicativas nº 5.5 e 14. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa 7, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis".

##### *b. Risco cambial*

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

*c. Risco de fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota Explicativa nº 5.5.

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

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

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) crédito imobiliário, o qual está sujeito a variação da taxa referencial de juros, cujo risco de volatilidade é considerado como baixo pela administração; (ii) empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos a variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um hedge natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (iii) contas a pagar na aquisição de imóveis, o qual está sujeito a variação do INCC e IGP-M, para o qual existe um hedge natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

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

*(ii) Risco de crédito*

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

*(iii) Risco de liquidez*

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

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

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

	31/12/2020				Consolidado 31/12/2019			
	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	402.157	14.725	-	416.882	362.706	40.229	7.882	410.817
Empréstimos a pagar	94.687	2.388	30.897	127.972	85.469	7.347	32.929	125.745
	<u>496.844</u>	<u>17.113</u>	<u>30.897</u>	<u>544.854</u>	<u>448.175</u>	<u>47.576</u>	<u>40.811</u>	<u>536.562</u>
Contas a pagar de terrenos	37.988	24.709	-	62.697	28.629	24.708	-	53.337
Debêntures a pagar	71.130	-	-	71.130	60.958	-	-	60.958
Partes relacionadas	55.575	-	-	55.575	51.378	-	-	51.378
	<u>661.537</u>	<u>41.822</u>	<u>30.897</u>	<u>734.256</u>	<u>589.140</u>	<u>72.284</u>	<u>40.811</u>	<u>702.235</u>

A avaliação da Companhia em relação a suas necessidades de liquidez, bem como os planos para equalização de suas necessidades de caixa estão descritas na Nota Explicativa nº 1.2.

**4.2. Gestão de capital**

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	453.743	443.228	585.246	568.637
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	<u>(3.564)</u>	<u>(3.349)</u>	<u>(10.536)</u>	<u>(10.484)</u>
Dívida líquida (b)	<u>450.224</u>	<u>439.879</u>	<u>574.710</u>	<u>558.153</u>
Total do Passivo a descoberto (a)	<u>(348.505)</u>	<u>(179.848)</u>	<u>(456.665)</u>	<u>(289.626)</u>

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

### **4.3. Estimativa do valor justo**

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

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

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

Em 31/12/2020 e 31/12/2019, a Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em poupanças no montante de R\$799 em 31/12/2020 (R\$871 em 31/12/2019) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

## **5. Instrumentos financeiros por categoria**

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

### **5.1. Caixa e equivalentes de caixa**

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

## 5.2. Empréstimos e financiamentos

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

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

A Companhia não possui contratos de swap em 31/12/2020 e 31/12/2019.

## 5.4. Análise de sensibilidade

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

Consolidado					
Risco	Instrumento/operação	Cenário provável (I)		Cenário II	Cenário III
		Descrição	Efeito		
De taxa de juros		Aumento de 100 pontos-base (bps)	(1.003)	(1.254)	(1.505)
	Empréstimos - CDI	-	(4.025)	(5.031)	(6.037)
	Empréstimos - TR	-	(631)	(789)	(946)
	Debêntures - CDI				
		Efeito total líquido	<u>(5.659)</u>	<u>(7.073)</u>	<u>(8.488)</u>
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(1.697)	(2.122)	(2.546)
	Contas a pagar- Terrenos	-	627	784	940
		Efeito total líquido	<u>(1.070)</u>	<u>(1.338)</u>	<u>(1.606)</u>

## 5.5. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações financeiras		
Certificados de depósitos bancários - CDBs (a)	-	3
Conta poupança (b)	799	871
Ativo circulante	-	3
Não circulante	799	871

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

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota Explicativa nº 32).

**5.6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros**

Não existem saldos consolidados em 31/12/2020 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados (31/12/2019 – R\$3). Os títulos privados são CDBs emitidos pelos seguintes bancos: Brasil, Alfa e 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**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Caixas e bancos	3.488	3.269	9.081	8.745
Equivalentes de caixa				
Aplicação em título de liquidez imediata	76	80	655	865
	<u>3.564</u>	<u>3.349</u>	<u>9.736</u>	<u>9.610</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).

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**7. Contas a receber**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	415.079	431.343
(-) Receita a apropriar	-	-	(98.131)	(101.652)
(=) Receita apropriada	-	-	316.948	329.691
(+) Adiantamento de clientes	-	-	21.680	23.316
(-) Recebimentos acumulados	-	-	(249.230)	(266.151)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	89.398	86.856
Total de empreendimentos concluídos e vendidos	26.455	31.683	191.314	189.573
Total a receber de clientes imobiliários	26.455	31.683	280.712	276.429
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(20)	(11)
Prestação de serviços a receber	4.440	4.440	7.916	7.167
(-) Provisão para distratos de contratos	(449)	(449)	(78.034)	(74.222)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.297)	(5.899)	(36.056)	(23.449)
Total de contas a receber, líquido	26.149	29.775	174.518	185.914
Circulante	21.966	24.610	152.912	160.761
Não circulante	4.183	5.165	21.606	25.153

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Em 31/12/2020 e de 31/12/2019 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Vencidos				
Até 30 dias	80	171	23.344	1.639
31 a 60 dias	80	116	828	2.080
61 a 90 dias	179	482	706	1.572
91 a 180 dias	636	1.078	3.946	23.624
mais de 180 dias	19.002	22.418	143.789	145.256
	<u>19.977</u>	<u>24.265</u>	<u>172.613</u>	<u>174.171</u>
A vencer:				
Até 30 dias	957	310	81.902	4.389
31 a 60 dias	152	392	2.938	121.965
61 a 90 dias	123	177	13.019	14.292
91 a 120 dias	130	174	51.392	1.770
121 a 360 dias	933	1.200	6.477	7.281
	<u>2.295</u>	<u>2.253</u>	<u>155.728</u>	<u>149.697</u>
Prestação de serviços	4.440	4.440	7.916	7.167
Adiantamentos de clientes	-	-	26.367	26.473
Ajuste a valor presente	-	-	(20)	(12)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(95.602)	(99.064)
(-) Provisão para distratos de contratos	(449)	(449)	(78.034)	(74.222)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.297)	(5.899)	(36.056)	(23.449)
Contas a receber - Ativo circulante	<u>21.966</u>	<u>24.610</u>	<u>152.912</u>	<u>160.761</u>

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
A vencer				
entre 1 e 2 anos	1.177	1.536	6.941	7.858
entre 2 e 3 anos	827	1.199	4.963	5.902
entre 3 e 4 anos	708	876	3.719	4.117
Após 4 anos	1.471	1.554	5.983	7.276
	<u>4.183</u>	<u>5.165</u>	<u>21.606</u>	<u>25.153</u>
Adiantamento de clientes	-	-	2.529	2.588
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(2.529)	(2.588)
Contas a receber - Ativo Não circulante	<u>4.183</u>	<u>5.165</u>	<u>21.606</u>	<u>25.153</u>

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

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

**7.1. Operações de cessão de créditos**

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e registrou o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota Explicativa nº 14). Em 31/12/2020, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$19.391 (31/12/2019 - R\$19.680).



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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**8. Imóveis a comercializar**

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Adiantamento para compra de terrenos	3.236	3.230	8.072	8.000
Terrenos	16.878	5.974	116.457	104.844
Imóveis concluídos	18.295	15.501	399.779	372.122
Imóveis em construção	6.547	6.547	335.372	396.235
Provisão para distratos <b>(a)</b>	365	365	114.443	112.594
Provisão para reavaliação de estoques	(907)	(608)	(216.997)	(221.845)
Encargos financeiros <b>(b)</b>	717	354	216.457	221.465
	<u>45.131</u>	<u>31.363</u>	<u>973.583</u>	<u>993.415</u>
Parcela circulante	25.017	22.158	849.054	880.571
Parcela não circulante	20.114	9.205	124.529	112.844

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Saldo nos estoques no início do exercício	354	1.079	221.465	257.118
Encargos financeiros incorridos no exercício	-	-	-	-
Apropriação dos encargos financeiros como custo de vendas	363	(725)	(5.008)	(35.653)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>717</u>	<u>354</u>	<u>216.457</u>	<u>221.465</u>

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

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

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**9. Outros ativos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Adiantamentos a fornecedores <b>(a)</b>	7.712	8.105	17.125	19.269
Valores diversos a receber <b>(b)</b>	1.299	1.440	13.858	15.824
Adiantamentos diversos <b>(c)</b>	5.411	5.777	18.430	18.220
Despesas antecipadas c/ comissão sobre vendas	3.078	3.078	8.276	8.375
Valores reembolsáveis de clientes	-	-	2.053	2.159
	<u>17.500</u>	<u>18.400</u>	<u>59.742</u>	<u>63.847</u>

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

## João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

### 10. Investimentos

#### (i) Participações Societárias – Diretas:

Investidas Diretas	Participação - %		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Período/ Exercício		Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	Investimento	31/12/2019	Investimento	31/12/2019
Investidas Diretas	99,99%	99,99%	87.082	14.145	72.937	72.728	6.758	15.820	72.937	72.728	6.758	15.820	-	-
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participa	99,99%	99,99%	56.704	2.588	54.116	53.328	789	(3.403)	54.116	53.328	789	(3.403)	-	-
JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	69.653	26.531	43.122	44.827	(1.705)	708	43.122	44.827	(1.705)	708	-	-
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	67.033	25.832	41.202	41.761	(559)	(10.954)	41.202	41.761	(559)	(10.954)	-	-
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	67.516	36.105	31.411	41.444	(10.033)	(23.764)	31.411	41.444	(10.033)	(23.764)	-	-
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	58.231	25.180	33.051	33.086	(35)	9.145	33.051	33.086	(35)	9.145	-	-
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Imobiliári	99,99%	99,99%	41.196	11.619	29.577	28.320	1.257	498	29.577	28.320	1.257	498	-	-
Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	33.996	8.466	25.530	22.824	2.707	(129)	25.530	22.824	2.707	(129)	-	-
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	25.947	5.609	20.338	20.210	128	(203)	20.338	20.210	128	(203)	-	-
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	19.010	1.187	17.823	17.602	222	(62)	17.823	17.602	222	(62)	-	-
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	19.972	91	19.897	19.898	-	(68)	13.928	13.929	-	(48)	-	-
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	15.776	3.104	12.672	12.653	(6)	(19)	12.672	12.653	(6)	(19)	-	-
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	26.514	12.324	14.190	12.165	2.026	(1.915)	14.190	12.165	2.026	(1.915)	-	-
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	82.773	76.755	6.018	11.661	(5.965)	(4.332)	6.018	11.661	(5.965)	(4.332)	-	-
JFE 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	19.380	7.996	11.384	11.605	(220)	(2.666)	11.384	11.605	(220)	(2.666)	-	-
JFE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	17.071	5.265	11.806	10.964	842	(172)	11.806	10.964	842	(172)	-	-
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	17.266	8.205	9.061	9.366	(305)	(546)	9.061	9.366	(305)	(546)	-	-
JFE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	9.088	554	8.535	8.260	274	(15.369)	8.535	8.260	274	(15.369)	-	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	29.114	21.398	7.716	7.816	(100)	(4.193)	7.716	7.816	(100)	(4.193)	-	-
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	20.077	13.350	6.726	7.163	(436)	(12.975)	6.726	7.163	(436)	(12.975)	-	-
JFE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	62.094	59.087	3.006	5.188	(2.182)	-	3.006	5.188	(2.182)	-	-	-
JFE 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	18.453	(5.603)	24.056	21.675	(5.978)	2.381	3.138	4.931	(1.793)	714	(1.793)	714
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	-	-	-	-	-	-	215.741	221.112	(5.371)	(34.927)	-	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros (23 empresas)			133.557	78.900	54.658	59.309	(4.693)	(10.601)	39.456	42.441	(3.032)	(7.068)	-	-
Outros movimentos pela compra/venda de participação / Minoritários			-	-	-	-	-	-	-	-	(6.416)	(58.317)	-	(5.314)

## João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

### (ii) Participações Societárias – Passivo a descoberto:

Passivo a descoberto	Participação - %		Ativo		Passivo		Passivo a descoberto + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Período/ Exercício		Passivo a descoberto		Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	99,99%	99,99%	258.191	280.922	(16.533)	(451)	(16.080)	(36.050)	(16.080)	(36.050)	(16.533)	(451)	(16.080)	(36.050)	(16.533)	(326)
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	99,99%	25.831	195.985	(170.154)	(158.981)	(11.173)	(25.962)	(11.173)	(25.962)	(170.154)	(158.981)	(11.173)	(25.962)	-	-
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%	113.541	268.229	(153.522)	(154.166)	(1.299)	(23.297)	(1.299)	(23.297)	(61.409)	(61.666)	(519)	(9.319)	-	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	50.230	112.462	(62.019)	(58.388)	(3.630)	(14.722)	(3.630)	(14.722)	(43.413)	(40.872)	(2.541)	(10.305)	-	-
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	12.362	41.199	(28.836)	(25.809)	(3.027)	(6.281)	(3.027)	(6.281)	(28.836)	(25.809)	(3.027)	(6.281)	-	-
JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	9.732	42.365	(32.633)	(21.809)	(10.824)	(11)	(10.824)	(11)	(32.633)	(21.809)	(10.824)	(11)	-	-
Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	57.023	87.241	(30.218)	(21.692)	(8.526)	(21.449)	(8.526)	(21.449)	(30.218)	(21.692)	(8.526)	(21.449)	-	-
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	15.222	28.799	(13.577)	(13.071)	(506)	(3.388)	(506)	(3.388)	(13.577)	(13.071)	(506)	(3.388)	-	-
JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	71.460	84.279	(12.819)	(8.462)	(4.705)	(1.523)	(4.705)	(1.523)	(12.819)	(8.462)	(4.705)	(1.523)	-	-
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	13	8.336	(8.324)	(8.012)	(404)	(328)	(404)	(328)	(8.324)	(8.012)	(404)	(328)	-	-
JFE 71 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	10.415	19.971	(9.556)	(11.229)	1.787	(6.194)	1.787	(6.194)	(9.556)	(7.860)	1.787	(4.336)	-	-
SPE Américas Projeto 02 Empreendimentos Imobiliária	99,99%	99,99%	9.674	17.657	(7.983)	(6.797)	(1.196)	(1.570)	(1.196)	(1.570)	(7.983)	(6.797)	(1.196)	(1.570)	-	-
JFE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	936	7.335	(6.400)	(6.714)	314	(546)	314	(546)	(6.400)	(6.714)	314	(546)	-	-
JFE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	80,00%	4.171	11.770	(6.693)	(6.510)	17	(792)	17	(792)	(5.195)	(5.208)	14	(633)	-	-
JFE 12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	3.962	8.851	(4.889)	(4.965)	(57)	(506)	(57)	(506)	(4.889)	(4.965)	(57)	(506)	-	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	13,52%	13,52%	29.103	63.234	(34.130)	(32.398)	(1.732)	(8.176)	(1.732)	(8.176)	(4.585)	(4.351)	(234)	(1.106)	-	-
Contemporarium Empreendimento Imobiliário SPE																
Outros (10 empresas)			137.045	171.949	(35.293)	(32.349)	(3.042)	(15.477)	(3.042)	(15.477)	(23.506)	(21.161)	(2.447)	(14.507)	-	-
Mútuos a receber de controladas			-	-	-	-	-	-	-	-	140.200	122.669	-	-	-	-
<b>Total do Passivo a Descoberto Líquido</b>					<b>(633.379)</b>	<b>(571.803)</b>	<b>(64.083)</b>	<b>(166.272)</b>	<b>(64.083)</b>	<b>(166.272)</b>	<b>(339.830)</b>	<b>(295.212)</b>	<b>(60.124)</b>	<b>(137.820)</b>	<b>(189)</b>	<b>(326)</b>
<b>Total da (Perda) Líquida de Equivalência Patrimonial (Soma Total das páginas 48 e 49)</b>											<b>(83.279)</b>	<b>(291.997)</b>	<b>(7.296)</b>	<b>(63.941)</b>		

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**(iii) Participações Societárias – Indiretas:**

Investidas Indiretas	Participação - %		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido/ (Passivo a descoberto) + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Período/ Exercício		Controladora		Consolidado		
	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	
IPP Ilie Saint Louis Empr. Imobiliário Ltda	99,99%	99,99%	1.882	2.925	(1.042)	(1.019)	(24)	253	(1.042)	(1.019)	253	-	-
IPP Residencial Kandinsky Empr. Imobiliários Ltd	99,99%	99,99%	1.226	160	1.066	1.007	60	(3)	1.066	1.006	60	(3)	-
SPE Circo de Julho Incorporações S/A	76,57%	76,57%	3.414	1.649	1.765	1.854	(89)	26	1.351	1.420	(68)	20	-
Contemporanium Empreendimento Imobiliário S	86,48%	85,73%	29.103	63.234	(34.130)	(32.398)	(1.732)	(8.176)	(29.514)	(27.775)	(1.498)	(6.643)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.	99,99%	99,99%	29.142	14.470	14.671	14.679	(8)	(36)	14.670	14.678	(8)	(36)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.	99,99%	99,99%	17.931	7.571	10.359	10.803	(591)	(774)	10.358	10.802	(591)	(774)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.	83,21%	83,21%	10.220	24.388	(14.168)	(13.450)	(718)	(1.164)	(11.789)	(11.041)	(598)	(895)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.	99,99%	99,99%	38.477	8.941	29.536	29.182	355	(943)	29.533	29.179	355	(943)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.	99,99%	99,99%	6.740	10.545	(3.805)	(3.001)	(804)	(1.441)	(3.805)	(3.001)	(804)	(1.441)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.	97,27%	97,27%	24.906	10.666	14.240	15.881	(1.641)	(3.653)	13.851	13.756	(1.596)	(646)	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.	99,99%	99,99%	7.789	19.820	(12.031)	(11.215)	(815)	(5.213)	(12.030)	(11.214)	(815)	(5.213)	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.996	1.847	5.149	4.594	555	89	5.149	4.593	555	89	-
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	642	580	63	50	13	30	62	50	13	30	-
Charitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	73.471	11.427	62.044	60.516	1.528	1.895	62.038	60.510	1.528	1.895	-
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE	50,00%	50,00%	856	2.043	(1.187)	(1.331)	28	144	130	116	14	72	130
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobil	50,00%	50,00%	328	1.804	(1.476)	(1.249)	(108)	(227)	(708)	(654)	(54)	(113)	(708)
Cyrela Piemonte Empreendimentos Imobiliário	25,00%	25,00%	3.585	4.506	(921)	(113)	(597)	(1.139)	(2.646)	(2.580)	(149)	(285)	(2.646)
Total do Investimento					70.133	74.790	(4.588)	(20.332)	76.674	78.826	(3.680)	(3.118)	(189)
													(326)

**(iv) Movimentação dos Investimentos**

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>924.507</b>	<b>3.092</b>
Aumento de investimentos	73.035	62.662
Perda na Equivalência patrimonial	(291.997)	(63.941)
Provisão para passivo a descoberto	84.765	3.118
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(34.926)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>755.384</b>	<b>4.931</b>
Aumento de investimentos	3.601	2.278
Perda na Equivalência patrimonial	(83.279)	(7.296)
Provisão para passivo a descoberto	62.149	3.225
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(5.371)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>732.484</b>	<b>3.138</b>

**11 Propriedade para investimento**

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

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

A Companhia deu o próprio imóvel como garantia, no caso de inadimplemento da Cencosud, imóvel avaliado em R\$36.008. Devido a isso, a cessão está classificada na conta de “Empréstimos e Financiamento” (Nota Explicativa nº 14), e está registrada pelo valor líquido recebido de R\$18.278 em 31/12/2020 (R\$19.228 em 31/12/2019).

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

O valor registrado na rubrica de propriedade para investimento de coligada, no montante de R\$17.004 (31/12/2019 - R\$ 17.464), corresponde a fração do custo de construção da unidade relacionada ao contrato de aluguel, líquido da depreciação acumulada.

## 12 Imobilizado

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

		<b>Controladora</b>			
		<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2019</b>	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.732	(1.706)	26	21
Instalações	3%	1.956	(651)	1.305	1.370
Máquinas e Equipamentos	10%	295	(295)	-	-
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.816)	153	350
Estande e apartamento decorado <b>(a)</b>		2.544	(2.195)	349	349
Direito de uso de propriedade <b>(b)</b>		2.524	(1.009)	1.515	2.019
		<u>11.020</u>	<u>(7.672)</u>	<u>3.348</u>	<u>4.109</u>

  

		<b>Consolidado</b>			
		<b>31/12/2020</b>		<b>31/12/2019</b>	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.754	(1.727)	27	27
Instalações	3%	3.885	(1.621)	2.264	2.396
Máquinas e Equipamentos	10%	438	(389)	49	55
Móveis e Utensílios	10%	2.391	(2.193)	198	420
Estande e apartamento decorado <b>(a)</b>		4.632	(3.707)	925	925
Direito de uso de propriedade <b>(b)</b>		2.524	(1.009)	1.515	2.019
		<u>15.624</u>	<u>(10.646)</u>	<u>4.978</u>	<u>5.842</u>

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

**(b)** O Direito de uso de propriedade é referente ao aluguel das salas da sede administrativa e do arquivo de documentos da Companhia, que possuem contrato com vigência de 5 anos.

## 13 Intangível

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

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Construtora Ltda.) em 26/01/2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (R\$63.259), de aquisições em etapas da SPE 5 de Julho (R\$3.046) e da SPE Contemporanium (R\$463). Os projetos têm vida útil definida e estão sendo amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Entretanto, destaca-se que em 31/12/2020, há dois projetos de empreendimentos imobiliários totalizando o valor bruto de R\$21.144, cujos custos intangíveis ainda não estão sendo amortizados, pois eles ainda não foram iniciados, devendo ser lançados futuramente.

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	Softwares	Projetos de empreendimentos	Softwares	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>208</b>	<b>21.144</b>	<b>178</b>	<b>21.322</b>
Amortização	(65)	-	(65)	(65)
Aquisições	185	-	223	223
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>328</b>	<b>21.144</b>	<b>336</b>	<b>21.480</b>
Amortização	(98)	-	(98)	(98)
Aquisições	214	-	214	214
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>444</b>	<b>21.144</b>	<b>452</b>	<b>21.596</b>

**14 Empréstimos e financiamentos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	91.617	87.933	91.617	87.933
Cessão de recebíveis	673	-	19.391	19.680
Crédito imobiliário	48.404	44.337	411.144	400.066
	<u>140.694</u>	<u>132.270</u>	<u>522.152</u>	<u>507.679</u>
Passivo circulante	136.470	118.111	491.148	444.082
Não circulante	<u>4.224</u>	<u>14.159</u>	<u>31.004</u>	<u>63.597</u>

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Passivo Circulante por operação</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Em moeda nacional				
Capital de giro	91.617	82.952	91.617	82.952
Cessão de recebíveis	110	-	1.620	1.464
Crédito imobiliário	44.743	35.159	397.911	359.666
	<u>136.470</u>	<u>118.111</u>	<u>491.148</u>	<u>444.082</u>

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:

	<b>Consolidado</b>	
<b>Garantia dos empréstimos</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Estoques	12.376	107.596
Contas a receber	124.290	217.655
Equivalentes de caixa/ Aplicações financeiras	1.029	2.401
	<u>137.695</u>	<u>327.652</u>

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
<b>Períodos</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
entre 1 e 2 anos	3.793	12.114	15.212	40.507
entre 2 e 3 anos	133	2.045	1.978	8.387
entre 3 e 4 anos	133	-	1.815	1.614
de 4 em diante	165	-	11.999	13.089
	<u>4.224</u>	<u>14.159</u>	<u>31.004</u>	<u>63.597</u>



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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

		31/12/2020	
		Controladora	Consolidado
<b><u>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</u></b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>		
148,92% do CDI	Dez/2020	53.821	53.821
CDI +6,13% a.a.	entre set/2020 a ou/2021	37.797	37.796
IGP-M + 12% juros a.a.	entre set/2020 a fev/2028	673	1.121
10,02% a.a.	entre set/2020 a jul/2031	-	18.270
		<u>92.291</u>	<u>111.008</u>
<b><u>Financiamentos Imobiliários</u></b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>		
CDI+4,80% a.a.	entre set/2020 e dez/2020	-	8.690
TR + 11,28% a.a.	entre set/2020 a mai/2022	48.403	402.454
		<u>48.403</u>	<u>411.144</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 da Companhia e em *Rating* independente da Fitch, sendo todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2020:

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

Destaca-se que em 31/12/2020 a Companhia possuía 10 contratos com o Bancos Credit Suisse e 1 contrato com o Banco do Brasil, os quais os *Covenants* foram quebrados. Eventuais penalidades reclamadas pelo não pagamento a esses credores estão devidamente provisionados nessa data.

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

**15 Debêntures a pagar**

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
					31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
16/05/2013	3ª Emissão - 3ª série	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	30/11/2021	63.094	60.958	63.094	60.958
15/08/2015	4ª Emissão	150.000	Variável (a)	17/05/2021	150.000	150.000	-	-
15/08/2015	5ª Emissão	100.000	Variável (a)	16/05/2022	100.000	100.000	-	-
					<u>313.094</u>	<u>310.958</u>	<u>63.094</u>	<u>60.958</u>
			Passivo circulante		213.094	60.958	63.094	60.958
			Passivo não circulante		<u>100.000</u>	<u>250.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Todos os credores referentes a 4ª e 5ª emissão são empresas controladas do grupo, portanto, representam uma transação com partes relacionadas conforme mencionado na Nota 16. As debêntures acima listadas não apresentam nenhum tipo de cláusula de covenants.

As debêntures serão amortizadas conforme prazos apresentados:

Períodos de vencimentos devidos	Amortizações			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Até 1 ano	276.188	60.958	63.094	60.958
Acima de 1 ano	36.906	250.000	-	-
	<u>313.094</u>	<u>310.958</u>	<u>63.094</u>	<u>60.958</u>

**16 Partes relacionadas**

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

Os saldos de partes relacionadas foram eliminados integralmente na consolidação.

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

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

Em 11/03/2016, o Conselho de Administração deliberou sobre a 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, objeto de colocação privada, no valor nominal total de R\$100.000. Em 31/12/2016 as Partes Relacionadas haviam adquirido R\$90.000. Durante o decorrer do exercício de 2019, as Partes relacionadas adquiriram o restante das debêntures emitidas no valor de R\$10.000, totalizando a cifra de R\$100.000.

	ATIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuos com Controladas	282.822	287.115	-	-
Cartas de Crédito com Controladas	11.286	11.286	-	-
Demais Partes relacionadas não consolidadas				
(a)	68.751	64.467	68.751	64.467
Outras partes Relacionadas (b)	-	-	187	250
(-) Provisão para perda estimada de créditos	(68.751)	(30.453)	(68.751)	(30.453)
Dividendos a receber	7.188	31.814	-	-
Dividendos antecipados	-	-	991	815
<b>Total valores a receber de partes relacionadas</b>	<b><u>301.296</u></b>	<b><u>364.229</u></b>	<b><u>1.178</u></b>	<b><u>35.079</u></b>
Ativo circulante	-	34.014	187	34.264
Ativo não circulante	<u>301.296</u>	<u>330.215</u>	<u>991</u>	<u>815</u>

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	PASSIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Mútuos com Controladas	383.042	367.984	-	-
Demais Partes relacionadas não consolidadas (a)	46.261	46.261	46.261	46.261
Mútuo com Acionistas	54.733	52.195	59.865	52.194
Outras partes Relacionadas (b)	-	-	-	14.299
Dividendos a pagar	530	530	530	7.630
Dividendos antecipados	4.511	4.687	-	-
<b>Total de valores a pagar de partes relacionadas</b>	<b>489.077</b>	<b>471.657</b>	<b>106.656</b>	<b>120.384</b>
Passivo circulante	101.524	98.985	106.656	120.384
Passivo não circulante	387.553	372.672	-	-

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

	ATIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>(a) Demais partes relacionadas não consolidadas</b>				
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda.	68.751	64.467	68.751	64.467
	<u>68.751</u>	<u>64.467</u>	<u>68.751</u>	<u>64.467</u>
<b>(b) Outras Partes Relacionadas</b>				
Performance	-	-	187	250
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187</u>	<u>250</u>
	PASSIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>(a) Demais partes relacionadas não consolidadas</b>				
BFC Administradora de Bens S/A	44.053	44.053	44.053	44.053
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	2.208	2.208	2.208	2.208
	<u>46.261</u>	<u>46.261</u>	<u>46.261</u>	<u>46.261</u>
<b>(b) Outras Partes Relacionadas</b>				
MRM Construtora Ltda.	-	-	-	14.299
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.299</u>

**16.1 Remuneração dos administradores do exercício**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Honorários do Conselho	(288)	(288)	(288)	(288)
Honorários da Administração	(240)	(348)	(1.245)	(989)
	<u>(528)</u>	<u>(636)</u>	<u>(1.533)</u>	<u>(1.277)</u>

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

**16.2 Benefícios a empregados**

Desde 2010 a Companhia manteve 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 foram lançadas em despesas pelo regime de competência.

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Aderindo ao plano e realizando a Contribuição Participante, a João Fortes efetuou a Contribuição Empresa até dezembro de 2017, 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 e terá seu plano cancelado.

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.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Em unidades (permuta)	35.148	35.148	83.755	84.849
Em moeda corrente	19.052	8.148	14.089	3.636
	<u>54.200</u>	<u>43.296</u>	<u>97.844</u>	<u>88.485</u>
Passivo circulante	54.200	43.296	73.136	63.777
Passivo não circulante	-	-	24.708	24.708

Valores a pagar por ano de vencimento:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Em moeda (R\$)				
até 1 ano	19.052	8.148	14.089	3.636
Em unidades (permuta)	35.148	35.148	59.047	60.141
Passivo circulante	<u>54.200</u>	<u>43.296</u>	<u>73.136</u>	<u>63.777</u>
Em unidades (permuta)	-	-	24.708	24.708
Passivo não circulante	-	-	<u>24.708</u>	<u>24.708</u>

**18 Adiantamento de clientes**

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Clientes de Incorporação imobiliária	19.151	20.728
Permuta por terrenos	139.161	139.161
Permuta por terrenos apropriada	(136.632)	(136.573)
Permuta por terrenos a apropriar	2.529	2.588
	<u>21.680</u>	<u>23.316</u>
Passivo circulante	19.151	20.728
Passivo não circulante	<u>2.529</u>	<u>2.588</u>

## **19 Tributos e contribuições sociais diferidos**

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

### **19.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos**

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

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

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

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

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

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Prejuízos fiscais de IRPJ</b>	15.657	16.067	15.657	16.067
<b>Bases negativas de CSLL</b>	5.637	5.784	5.637	5.784
<b>Diferenças temporárias:</b>				
Contingências	6.567	6.783	38.918	39.780
Provisão para perdas em Investimentos	777	777	777	777
Provisão para perdas de estoques	309	208	73.779	75.428
Provisão para garantia de obras	-	-	1.546	2.408
<b>Ativo</b>	<b>28.947</b>	<b>29.619</b>	<b>136.314</b>	<b>140.244</b>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	3.983	4.254	125.913	127.927
Despesas diferidas (a)	74.642	76.345	74.642	76.345
<b>Passivo</b>	<b>78.625</b>	<b>80.599</b>	<b>200.555</b>	<b>204.272</b>
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b>(49.678)</b>	<b>(50.980)</b>	<b>(64.241)</b>	<b>(64.028)</b>
Ativo Diferido PERT	-	-	290	290
<b>Saldo Diferido Líquido</b>	<b>(49.678)</b>	<b>(50.980)</b>	<b>(63.951)</b>	<b>(63.738)</b>

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social do exercício</b>	(169.959)	(384.896)	(156.372)	(400.134)
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	(57.786)	(130.865)	(53.166)	(136.046)
<b>Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva</b>				
Perda nas participações societárias	28.315	99.279	2.481	21.740
Efeito líquido de adições, exclusões e de compensação de prejuízos fiscais (a)	30.773	42.299	36.114	118.431
Perda (Recuperação) de ativo fiscal	558	4.596	558	4.596
Diferença de encargo de imposto de renda e de contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	(558)	(4.596)	(558)	(4.596)
<b>Imposto de renda e contribuição social do exercício</b>	<u>1.302</u>	<u>10.713</u>	<u>(14.571)</u>	<u>4.125</u>
Parcela corrente	-	-	(14.660)	(7.890)
Parcela diferida	<u>1.302</u>	<u>10.713</u>	<u>89</u>	<u>12.015</u>
	<u>1.302</u>	<u>10.713</u>	<u>(14.571)</u>	<u>4.125</u>

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

## 20 Demais tributos e contribuições a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Regime Especial de tributação a pagar	-	-	22.404	22.235
PIS a pagar	730	704	2.561	2.110
COFINS a pagar	4.590	4.328	13.352	10.915
IPTU a pagar	3.270	3.270	10.509	10.509
ISS a recolher	934	925	3.027	2.850
INSS a recolher	251	227	3.265	2.898
IRRF a recolher	396	49	5.694	4.501
Encargos financeiros	-	-	136	136
Outros	3.359	3.364	6.107	5.872
	<u>13.530</u>	<u>12.867</u>	<u>67.055</u>	<u>62.026</u>

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**21 Provisão para contingências**

Esta pode ser assim demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Cíveis	10.361	10.782	104.527	106.640
Trabalhistas	8.955	9.168	9.774	10.083
Tributárias	-	-	164	276
	<u>19.316</u>	<u>19.950</u>	<u>114.465</u>	<u>116.999</u>
Depósitos judiciais ativos	-	-	2.163	2.163

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

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

Em 31/12/2020, conforme avaliação da Administração, e de seus consultores jurídicos, as contingências com expectativa de perda possível, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, pode assim ser demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Cíveis	11.722	9.452	70.582	40.558
Trabalhistas	11.372	10.329	17.740	19.786
Tributárias	17.984	17.971	18.929	19.401
	<u>41.078</u>	<u>37.752</u>	<u>107.251</u>	<u>79.745</u>

**22 Provisão para garantias de obras**

Alocada na João Fortes Construtora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Garantia de obras	<u>4.547</u>	<u>7.081</u>
Passivo circulante	<u>1.695</u>	<u>2.650</u>
Passivo não circulante	<u>2.852</u>	<u>4.431</u>

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

## 23 Provisão para rescisões a pagar

Em 31/12/2020, os saldos individuais e consolidados compreendem R\$9.264 e R\$213.818 (R\$7.129 e R\$201.578 em 31/12/2019) dos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis distratados. Sendo assim, os empreendimentos em andamento que possuem probabilidade de distrato por parte dos compradores e suas consequências financeiras para todos os contratos com os clientes, bem como para os distratos já efetuados, os quais a Companhia reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de clientes e as respectivas baixas do contas a receber anteriormente registradas, sendo os efeitos de ganho ou perda reconhecidos imediatamente no resultado.

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

## 24 Indenizações a pagar

Em 31/12/2020, os saldos individuais e consolidados compreendem R\$ 26.703 e R\$ 313.233 (R\$ 21.589 e R\$ 265.114 em 31/12/2019) é decorrente de multas e indenizações.

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

## 25 Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Valores reembolsáveis a clientes (a)	-	-	9.629	9.582
Créditos não identificados (b)	3.400	3.369	9.320	9.330
Outras contas a pagar (c)	1.911	2.046	14.677	14.685
	<u>5.311</u>	<u>5.415</u>	<u>33.626</u>	<u>33.597</u>
Parcela circulante	<u>5.311</u>	<u>5.415</u>	<u>28.232</u>	<u>28.240</u>
Parcela não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.394</u>	<u>5.357</u>

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

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



## **26 Cobertura de Seguros (Não auditado)**

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

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Engenharia	370.197	545.197
Responsabilidade Civil	10.100	10.900
Incêndio e Empresarial	9.250	9.250
	<u>389.547</u>	<u>565.347</u>

## **27 Passivo a descoberto**

### **27.1 Capital social**

O Capital Social Subscrito e integralizado da Companhia em 31/12/2020 e 31/12/2019 é de R\$ 2.103.387, dividido em 105.203.815 ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais sem valor nominal.

### **27.2 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, tendo sido autorizado pelo Conselho de Administração na Reunião de 28 de março de 2018 a venda das referidas ações em bolsa, devendo ser realizada conforme condições de mercado.

Efetivamente, em agosto de 2019, a Companhia realizou um leilão das suas ações em tesouraria, que foram utilizadas para quitar ações judiciais.

## **28 Informação por segmento de negócio**

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

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

Como consequência, devido ao fato de a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31/12/2020 e 31/12/2019, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**29 Prejuízo operacional bruto**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Demonstração da Receita Líquida</b>				
Incorporação de imóveis	(4.931)	1.291	28.429	172.789
Contrato de construção				
Obras por administração	-	-	847	2.793
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	317	505
Receita de aluguel	-	-	2.799	2.961
Outras receitas	3	1.383	28	3.396
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>(4.928)</b>	<b>2.674</b>	<b>32.420</b>	<b>182.444</b>
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(166)	383	(3.436)	(7.688)
<b>Receita Líquida</b>	<b>(5.094)</b>	<b>3.057</b>	<b>28.984</b>	<b>174.756</b>
<b>Custo dos Produtos Vendidos e dos Serviços Prestados</b>				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	2.785	(4.854)	(28.105)	(187.203)
Custo financeiro das unidades vendidas	373	(861)	(10.375)	(50.993)
Custo de Manutenção	(291)	(519)	754	(631)
Constituição/ Reversão de estimadas na realização dos estoques	(300)	183	4.671	(22.215)
	2.567	(6.051)	(33.055)	(261.042)
Contrato de construção				
Obras por administração	(327)	(363)	(2.322)	(4.617)
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>	<b>2.240</b>	<b>(6.414)</b>	<b>(35.377)</b>	<b>(265.659)</b>
<b>(Prejuízo) operacional bruto</b>	<b>(2.854)</b>	<b>(3.357)</b>	<b>(6.393)</b>	<b>(90.903)</b>

**30 Despesas por natureza****30.1. Despesas comerciais**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Provisão das Perdas Estimadas de				
Créditos	(36.696)	(4.877)	(50.727)	(4.822)
Corretagem	-	(13)	(100)	(1.305)
Publicidade	(43)	(30)	(107)	(505)
Outras despesas de comercialização	(5.315)	(2.026)	(15.714)	(14.070)
	(42.054)	(6.946)	(66.648)	(20.702)

**30.2. Despesas gerais e administrativas**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Pessoal	(5.329)	(6.819)	(12.754)	(15.934)
Gastos gerais	(11.377)	(14.795)	(13.516)	(20.334)
Depreciação	(873)	(863)	(1.430)	(1.497)
Honorários da administração	(528)	(636)	(1.533)	(1.277)
	(18.107)	(23.113)	(29.233)	(39.042)

### **31 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo na venda de investimentos <b>(a)</b>	-	-	(15.498)	-
Outros custos de investimentos <b>(b)</b>	-	(11.785)	-	(11.785)
Perda na rescisão de terrenos <b>(c)</b>	-	-	-	(19.835)
(Provisão) / Reversão para contingências cíveis <b>(d)</b>	634	(2.663)	2.145	(13.994)
Provisão para contingências fiscais	-	-	112	2
(Despesas) de Indenizações <b>(e)</b>	(6.237)	(14.706)	(56.398)	(33.487)
Prov. indenizações por atraso de obra	-	(6)	3.096	1.485
(Despesas) operacionais diversas	-	485	(52)	(1.555)
	<u>(5.603)</u>	<u>(28.675)</u>	<u>(66.596)</u>	<u>(79.169)</u>
Receita na venda de investimentos <b>(a)</b>	-	-	15.576	-
Reembolso de despesas	-	15	-	124
Outras receitas <b>(f)</b>	14	2.718	13.120	2.752
	<u>14</u>	<u>2.733</u>	<u>28.696</u>	<u>2.876</u>

**(a)** Refere-se ao custo e a receita na venda da participação na empresa Santa Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda, efetuada através da controlada Frank Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., ocorrida no exercício.

**(b)** Este resultado negativo corresponde ao prejuízo auferido com o leilão das ações em tesouraria da controladora, ocorrido no exercício.

**(c)** A perda da rescisão de terrenos é decorrente do prejuízo na venda do terreno da controlada Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

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

**(f)** Refere-se a receita obtida pela controlada Frank Empreendimentos Imobiliários Ltda. através da cessão de dívidas, assumidas pelo sócio MRM Construtora Ltda. na compra da totalidade das ações da investida da Santa Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

**32 Resultado financeiro**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Despesas				
Juros sobre Empréstimos e financiamentos	(546)	(649)	(14.272)	(58.675)
Variações monetárias passivas	(23.879)	(40.492)	(15.587)	(43.117)
Descontos concedidos	(477)	(964)	(390)	(15.607)
Encargos moratórios	(718)	(926)	(5.519)	(4.788)
Outras despesas	(223)	(791)	(865)	(1.615)
	<u>(25.843)</u>	<u>(43.822)</u>	<u>(36.633)</u>	<u>(123.802)</u>
(-) Despesas alocadas aos empreendimentos <b>(a)</b>	-	-	-	-
	<u>(25.843)</u>	<u>(43.822)</u>	<u>(36.633)</u>	<u>(123.802)</u>
Receitas				
Variação monetárias ativas <b>(b)</b>	7.628	8.010	22.436	7.512
Receitas de aplicações financeiras	59	201	427	1.933
Outras receitas	80	2.070	4.868	5.104
	<u>7.767</u>	<u>10.281</u>	<u>27.731</u>	<u>14.549</u>
	<u>(18.076)</u>	<u>(33.541)</u>	<u>(8.902)</u>	<u>(109.253)</u>

**(a)** Em decorrência da paralização das obras a despesa de juros não foram capitalizadas a partir de 01/01/2019, e como pode ser visto elas estão integralmente registradas no resultado.

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

**33 Prejuízo líquido por ação (Básico e Diluído)**

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o prejuízo por ação para os exercícios de 2020 e 2019.

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

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

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

	<b>Controladora</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	(168.657)	(374.183)
Quantidade ponderada de ações	105.203.815	105.029.815
Prejuízo por ação básico e diluído	<u>(1,6031)</u>	<u>(3,5567)</u>

## 34 Empreendimentos em Construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos seus empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	-	99.132	101.652
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	-	(67.886)	(72.010)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	-	(84.810)	(84.899)
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	-	-	415.079	431.343
Receita de vendas apropriadas:				
Receitas de vendas apropriadas	-	-	486.760	503.251
Distratos – receitas estornadas	-	-	(169.812)	(173.560)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-	<b>(316.948)</b>	<b>(329.691)</b>
<b>Receita de vendas a apropriar (a+b)</b>	-	-	<b>98.132</b>	<b>101.652</b>
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	1.436	1.063	3.479	4.825
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	-	-	-	-
<b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajustes em receitas apropriadas	-	-	169.812	173.560
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-	(73.989)	(69.944)
Receita de indenização por distratos	(1.436)	(1.063)	(3.479)	(4.825)
Ajuste em adiantamento de clientes	-	-	5.357	5.521
<b>(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado das unidades	-	-	(295.340)	(315.468)
Custo incorrido das unidades:				
Custo de construção	-	-	(335.166)	(351.467)
Distratos – custos de construção	-	-	107.713	108.009
(b) Custo incorrido líquido	-	-	<b>227.454</b>	<b>243.458</b>
<b>Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)</b>	-	-	<b>(67.886)</b>	<b>(72.010)</b>
<b>(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>				
Empreendimentos em construção:				
Custo orçado das unidades	-	-	(421.113)	(480.424)
Custo incorrido das unidades	-	-	336.303	395.525
<b>Custo orçado a apropriar</b>	-	-	<b>(84.810)</b>	<b>(84.899)</b>

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

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

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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