

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2018	Reapresentado		31/12/2018	Reapresentado	
			31/12/2017	01/01/2017		31/12/2017	01/01/2017
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	6	3.974	4.994	7.910	16.741	31.208	21.246
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	-	-	65	5	5
Contas a receber	7	39.261	74.014	124.921	325.584	528.212	787.269
Imóveis a comercializar	8	24.413	32.367	50.125	979.053	1.089.181	1.154.021
Impostos e contribuições a compensar		5.908	6.436	6.451	11.643	11.865	11.012
Direito real de aquisição		-	-	-	-	3.579	3.579
Outros ativos	10	33.544	33.201	20.358	79.554	82.744	116.002
		107.100	151.012	209.765	1.412.640	1.746.794	2.093.134
Não circulante							
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	5.5	-	40	1.482	3.503	6.175	7.109
Contas a receber	7	5.918	8.648	11.406	30.246	49.426	80.481
Contas a receber - alienação de investimento		2.636	2.553	2.458	2.636	2.553	2.458
Imóveis a comercializar	8	9.196	9.089	92.568	186.492	236.954	395.362
Valores a receber de partes relacionadas	17	464.248	489.864	565.487	63.477	76.695	85.081
Depositos judiciais	22	-	-	434	2.170	2.170	2.524
Dividendos a receber	9	32.486	14.768	16.804	-	-	175
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.1	-	23.381	-	-	10.300	-
Outros ativos	10	-	-	-	6.337	11.171	6.232
		514.484	548.343	690.639	294.861	395.444	579.422
Investimentos	11	1.043.093	1.095.299	1.159.469	3.092	8.584	10.143
Propriedade para investimento	12	-	-	-	18.384	-	-
Imobilizado	13	2.377	2.648	2.961	3.848	4.733	5.866
Intangível	14	208	384	1.396	21.322	22.675	24.972
		1.045.678	1.098.331	1.163.826	46.646	35.992	40.981
		1.560.162	1.646.674	1.854.465	341.507	431.436	620.403
Total do ativo		1.667.262	1.797.686	2.064.230	1.754.147	2.178.230	2.713.537

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**João Fortes Engenharia S.A.****Balanco Patrimonial**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

Passivo	Notas	Controladora			Consolidado		
		31/12/2018	Reapresentado		31/12/2018	Reapresentado	
			31/12/2017	01/01/2017		31/12/2017	01/01/2017
Circulante							
Empréstimos e financiamentos	15	140.738	184.327	266.624	494.164	598.222	560.038
Debêntures	16	53.615	242.182	217.325	53.615	242.182	217.325
Fornecedores		12.913	12.702	18.791	58.405	57.217	71.343
Contas a pagar por aquisição de imóveis	18.1	91.429	11.992	66.729	116.823	53.802	97.324
Adiantamentos de clientes	19	-	808	6.985	26.155	43.632	78.276
Salários e encargos sociais		360	851	1.176	2.102	4.539	6.069
Imposto de renda e contribuição social a pagar		-	-	-	8.668	3.544	14.570
Demais tributos e contribuições a pagar	21	8.965	15.896	14.464	36.978	38.362	62.417
Dividendos a pagar		530	530	530	7.630	355	530
Provisão para garantia de obras	23	-	-	-	3.410	3.496	2.800
Programa de recuperação fiscal		17	3.075	211	615	2.641	4.493
Obrigações pela aquisição de Direitos		-	-	-	-	3.579	3.579
Provisão para rescisões a pagar	24	5.446	5.711	6.012	87.752	90.537	49.484
Outros passivos	25	5.856	6.021	17.863	31.518	42.787	53.239
		319.869	484.095	616.710	927.835	1.184.895	1.221.487
Não circulante							
Empréstimos e financiamentos	15	27.830	22.310	96.064	72.024	91.481	327.510
Debêntures	16	240.000	240.000	333.143	-	-	93.143
Valores a pagar para partes relacionadas	17	337.290	206.321	220.558	102.771	46.566	112.752
Contas a pagar por aquisição de imóveis	18.1	-	45.600	45.600	28.908	76.383	120.534
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.1	28.889	-	32.957	46.074	-	60.745
Demais contribuições sociais diferidas		1.916	2.119	2.545	5.196	6.042	8.402
Programa de Recuperação Fiscal		1.393	1.393	1.606	2.912	58.026	12.421
Provisão para contingências	22	163.728	125.449	89.779	237.442	144.314	100.202
Provisão para garantia de obras	23	-	-	-	6.703	7.833	10.665
Provisão para passivo a descoberto de controladas	11	205.214	144.887	75.603	-	-	-
Adiantamentos de clientes	19	-	-	-	2.605	2.037	6.493
Outros passivos	25	4.974	9.680	21.289	60.838	50.618	69.271
		1.011.234	797.759	919.144	565.473	483.300	922.138
Patrimônio líquido							
Capital social	27.1 / 27.2	2.103.387	1.851.386	1.440.888	2.103.387	1.851.386	1.440.888
Ações em tesouraria	27.3	(12.058)	(12.058)	(12.058)	(12.058)	(12.058)	(12.058)
Operação com não Controladores		(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados		(1.754.159)	(1.322.485)	(899.443)	(1.754.159)	(1.322.485)	(899.443)
		336.159	515.832	528.376	336.159	515.832	528.376
Participação dos não controladores		-	-	-	(75.320)	(5.797)	41.536
Total do patrimônio líquido		336.159	515.832	528.376	260.839	510.035	569.912
Total do passivo e patrimônio líquido		1.667.262	1.797.686	2.064.230	1.754.147	2.178.230	2.713.537

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**João Fortes Engenharia S.A.****Demonstração do Resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2018	Reapresentado	01/01/2018	Reapresentado
		a	a	a	a
Demonstração dos resultados		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receita líquida das vendas e da prestação de serviços</b>	28	8.117	28.726	98.781	160.486
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	28	(16.078)	(49.328)	(160.770)	(231.272)
<b>Lucro bruto</b>	28	(7.961)	(20.602)	(61.989)	(70.786)
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>					
Comerciais	31.1	(2.725)	(7.025)	(23.251)	(32.543)
Reversão/ Provisão das Perdas Estimadas de Créditos		(5.666)	7.794	(14.537)	(7.649)
Gerais e administrativas	31.2	(11.215)	(21.019)	(45.278)	(44.875)
Honorários da Administração	17.1	(829)	(1.162)	(2.282)	(3.583)
		(20.435)	(21.412)	(85.348)	(88.650)
Outras despesas operacionais	30	(62.970)	(176.214)	(233.217)	(358.221)
Outras receitas operacionais	30	2.509	64.782	2.968	77.685
		(60.461)	(111.432)	(230.249)	(280.536)
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias</b>		(88.857)	(153.446)	(377.586)	(439.972)
<b>Resultado financeiro</b>					
Despesas financeiras	29	(12.616)	(16.967)	(74.363)	(103.431)
Receitas financeiras	29	17.821	13.186	42.230	17.942
	29	5.205	(3.781)	(32.133)	(85.489)
<b>Resultado de participações societárias</b>					
Equivalência patrimonial	11	(337.373)	(321.635)	(27.129)	(6.671)
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(421.025)	(478.862)	(436.848)	(532.132)
Imposto de renda e contribuição social					
Do período	20.2	-	-	(10.950)	(9.238)
Diferidos	20.2	14.597	56.337	19.979	70.817
		14.597	56.337	9.029	61.579
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	32	(406.428)	(422.525)	(427.819)	(470.553)
<b>Atribuível a</b>					
Acionista da Companhia		(406.428)	(422.525)	(406.428)	(422.525)
Participação dos não controladores		-	-	(21.391)	(48.028)
		(406.428)	(422.525)	(427.819)	(470.553)
Prejuízo líquido por ação (básico e diluído) do capital social	32			(1,9618)	(1,0048)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**João Fortes Engenharia S.A.**

## Demonstração do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	Reapresentado		Reapresentado	
	01/01/2018	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2017
	a	a	a	a
<b>Demonstração dos resultados abrangentes</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Lucro Líquido do período	(406.428)	(422.525)	(427.819)	(470.553)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	(406.428)	(422.525)	(427.819)	(470.553)
Atribuído a sócios da empresa controladora	(406.428)	(422.525)	(406.428)	(422.525)
Atribuído a sócios não controladores	-	-	(21.391)	(48.028)
	(406.428)	(422.525)	(427.819)	(470.553)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**João Fortes Engenharia S.A.**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido	Atribuível aos acionistas da controladora				Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Operação com não controladores	Ações em tesouraria	Prejuízos acumulados	Total	
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	1.440.888	(1.011)	(12.058)	(899.443)	528.376	569.912
Operações com não controladores	-	-	-	-	-	695
Participação de minoritários em controladas	-	-	-	(517)	(517)	(517)
Redução de participação acionária	-	-	-	-	-	-
Transação de Capital com os sócios	201.899	-	-	-	201.899	201.899
Aumento de capital	208.599	-	-	-	208.599	208.599
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(422.525)	(422.525)	(470.553)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2017 (Reapresentado)</b>	1.851.386	(1.011)	(12.058)	(1.322.485)	515.832	510.035
Reconhecimento de perda de crédito esperada conforme o CPC 48 / IFRS 9	-	-	-	(25.246)	(25.246)	(25.642)
Operações com não controladores	-	-	-	-	-	683
Redução de participação acionária	-	-	-	-	-	(48.419)
Transação de Capital com os sócios	252.001	-	-	-	252.001	252.001
Aumento de capital	-	-	-	(406.428)	(406.428)	(427.819)
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	2.103.387	(1.011)	(12.058)	(1.754.159)	336.159	260.839

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Exercícios finos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2018</b>	<b>Reapresentado</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>Reapresentado</b>
	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>	<b>a</b>
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Demonstração dos fluxo de caixa</b>				
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(421.025)	(478.862)	(436.848)	(532.132)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	1.027	26.604	1.027	26.604
Depreciação e amortização	757	1.743	1.414	2.025
Provisão para contingências e reversão de provisões	27.122	36.303	76.170	55.041
Resultado da equivalência patrimonial	337.373	321.635	27.129	6.671
Juros provisionados	67.053	98.977	141.570	184.785
Pis e cofins diferidos	14.394	55.911	19.133	68.458
Imposto de renda e contribuição social diferidos	52.270	(56.338)	56.374	(71.045)
<b>Lucro (prejuízo) líquido ajustado</b>	<b>78.971</b>	<b>5.973</b>	<b>(114.031)</b>	<b>(259.593)</b>
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	36.885	53.665	220.814	290.112
Imóveis a comercializar	7.847	101.237	160.590	223.248
Impostos e contribuições a compensar	528	15	222	(853)
Gastos com vendas a propriar	(23)	(4.011)	(1.689)	(8.046)
Outros ativos	(320)	(8.832)	13.292	36.365
Fornecedores	211	(6.089)	1.188	(14.126)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	33.837	(54.737)	15.546	(87.673)
Salários e encargos sociais	(491)	(325)	(2.437)	(1.530)
Tributos a pagar	(9.989)	4.083	(58.524)	19.698
Provisões	11.157	(199)	15.742	(12.711)
Adiantamentos de clientes	(808)	(6.177)	(16.909)	(39.100)
Outros passivos	(5.136)	(23.752)	(7.473)	11.948
	<b>152.669</b>	<b>60.851</b>	<b>226.331</b>	<b>157.739</b>
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(15.753)	(96.943)	(54.154)	(145.161)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(5.826)	(20.264)
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>136.916</b>	<b>(36.092)</b>	<b>166.351</b>	<b>(7.686)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>				
(Aumento) dos investimentos	(225.867)	(215.302)	(22.664)	(32.233)
(Aumento) da propriedade para investimento	-	-	(18.384)	-
(Aumento) / Redução de bens do ativo imobilizado e intangível	(310)	(418)	824	1.404
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	40	1.442	2.672	934
Valor recebido (concedido) pela alienação de investimentos	(83)	(95)	(83)	(95)
Dividendos recebidos	(17.718)	2.036	-	175
Mútuos recebidos (concedidos) à controladas	70.805	125.115	(9.698)	-
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(173.133)</b>	<b>(87.222)</b>	<b>(47.333)</b>	<b>(29.815)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(68.108)	(151.155)	(215.739)	(286.835)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	5.232	14.000	31.301	70.296
Debêntures	(215.060)	(89.216)	(215.060)	(89.216)
Dos acionistas/partes relacionadas				
Aumento de capital	252.001	201.899	252.001	201.899
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	208.599	-	208.599
Dividendos pagos	-	-	7.275	(175)
Obtenção (concessão) de empréstimos com outras partes relacionadas	61.132	(63.729)	54.473	(57.800)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	(47.736)	695
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>35.197</b>	<b>120.398</b>	<b>(133.485)</b>	<b>47.463</b>
<b>Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.020)</b>	<b>(2.916)</b>	<b>(14.467)</b>	<b>9.962</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>4.994</b>	<b>7.910</b>	<b>31.208</b>	<b>21.246</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>3.974</b>	<b>4.994</b>	<b>16.741</b>	<b>31.208</b>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

**João Fortes Engenharia S.A.**

## Demonstração do Valor Adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2018 a 31/12/2018	Reapresentado 01/01/2017 a 31/12/2017	01/01/2018 a 31/12/2018	Reapresentado 01/01/2017 a 31/12/2017
<b>Demonstração do valor adicionado</b>				
<b>Receitas</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	8.937	31.983	103.671	168.750
Outras receitas operacionais	2.509	64.782	2.968	77.685
	11.446	96.765	106.639	246.435
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(15.937)	(49.132)	(153.105)	(215.697)
Materiais, energias, servs. de terceiros e outros	(9.639)	(7.533)	(60.979)	(56.454)
Outras despesas operacionais	(24.407)	(140.832)	(119.106)	(320.033)
Despesas com provisões	(38.564)	(35.381)	(114.111)	(38.188)
	(88.547)	(232.878)	(447.301)	(630.372)
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	(77.101)	(136.113)	(340.662)	(383.937)
Retenções:				
Depreciação	(757)	(1.743)	(1.414)	(2.025)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(77.858)</u>	<u>(137.856)</u>	<u>(342.076)</u>	<u>(385.962)</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(337.373)	(321.635)	(27.129)	(6.671)
Receita financeiras	17.821	13.186	42.230	17.942
	(319.552)	(308.449)	15.101	11.271
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>(397.410)</u>	<u>(446.305)</u>	<u>(326.975)</u>	<u>(374.691)</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal				
Remuneração direta	8.287	9.287	27.243	40.145
Honorários da administração	829	1.162	2.282	3.583
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(13.778)	(53.082)	(4.491)	(54.072)
Municipais	-	2	352	756
Remuneração capital de terceiros				
Juros	12.616	16.967	74.363	103.431
Aluguéis	1.064	1.884	1.095	2.019
Lucros retidos/prejuízo do exercício	(406.428)	(422.525)	(427.819)	(470.553)
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>(397.410)</u>	<u>(446.305)</u>	<u>(326.975)</u>	<u>(374.691)</u>

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

## **João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, 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, à redução no acesso ao crédito imobiliário e momentâneo baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Consequentemente, a Companhia apresentou prejuízo de R\$406.428 na controladora e R\$427.819 no consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$422.525 na controladora e R\$470.553 no consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

No decorrer do ano de 2017 a companhia apresentou uma geração de caixa operacional positiva (consolidado), contudo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, devido ao grande volume de amortizações de empréstimos e juros de empréstimos no período a companhia apresentou uma geração de caixa operacional negativa. A companhia gerenciou sua necessidade de liquidez através de renovação e alongamento de operações existentes e aumento de capital (vide Nota Explicativa nº 27.2).

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

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



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

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

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

As demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas.

As demonstrações contábeis 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 contábeis**

Em 15 de maio de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

A preparação das demonstrações contábeis 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 contábeis da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes ao custo orçado total dos empreendimentos, seleção das vidas úteis do ativo imobilizado e de intangíveis, além da determinação de provisões para tributos e contingências e outras similares, cujos resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

As demonstrações contábeis 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 contábeis.

## **João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **(i) Demonstrações contábeis individuais**

As demonstrações contábeis 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 demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações contábeis 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 contábeis consolidadas**

As demonstrações contábeis 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 contábeis 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 na aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

## **2.3.Consolidação**

### **(i) Demonstrações contábeis consolidadas**

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

#### ***a. Controladas***

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 contábeis ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Controladora.

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

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

*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 contábeis 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 contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis 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 11.

*(ii) Demonstrações contábeis individuais*

Nas demonstrações contábeis 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 contábeis individuais quanto nas demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação do Consolidado.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2.6. Reapresentação**

Entre os exercícios de 2011 e de 2013 a Companhia adquiriu nove empresas que na época não se enquadravam na definição de negócio, nos termos do pronunciamento técnico CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios, mas sim como ativo, e desta forma as registraram como se tivesse adquirido um ativo quando da divulgação das demonstrações contábeis. Isto é, apenas na apresentação das demonstrações contábeis quando divulgadas, os saldos das empresas adquiridas eram classificados linha a linha como ativos, passivos e resultado dentro da controladora. Após o período da aquisição as empresas se tornaram um negócios contudo continuaram sendo divulgada como sendo um ativo da controladora. Em 2018 para corrigir este procedimento a Companhia deixou de divulgar como sendo um Ativo como segue:

- retirou os valores de ativo, passivo e resultado, linha a linha da Controladora (Companhia).
- está divulgando as empresas adquiridas como investimento no ativo não circulante e os consolidados.

Ativo	Controladora					
	31/12/2017			01/01/2017		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	16.968	(11.974)	4.994	8.518	(608)	7.910
Contas a receber	152.364	(78.350)	74.014	255.495	(130.574)	124.921
Imóveis a comercializar	247.534	(215.167)	32.367	235.065	(184.940)	50.125
Impostos e contribuições a compensar	6.720	(284)	6.436	6.688	(237)	6.451
Outros ativos	44.678	(11.477)	33.201	31.246	(10.888)	20.358
	<u>468.264</u>	<u>(317.252)</u>	<u>151.012</u>	<u>537.012</u>	<u>(327.247)</u>	<u>209.765</u>
<b>Não circulante</b>						
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	40	-	40	7.109	(5.627)	1.482
Contas a receber	49.655	(41.007)	8.648	55.007	(43.601)	11.406
Contas a receber - alienação de investimento	2.553	-	2.553	2.458	-	2.458
Imóveis a comercializar	107.705	(98.616)	9.089	189.100	(96.532)	92.568
Valores a receber de partes relacionadas	510.314	(20.450)	489.864	560.827	4.660	565.487
Depósitos judiciais	-	-	-	373	61	434
Dividendos a receber	13.520	1.248	14.768	15.556	1.248	16.804
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20.259	3.122	23.381	-	-	-
Outros ativos	1.592	(1.592)	-	369	(369)	-
	<u>705.638</u>	<u>(157.295)</u>	<u>548.343</u>	<u>830.799</u>	<u>(140.160)</u>	<u>690.639</u>
<b>Investimentos</b>						
Imobilizado	710.382	384.917	1.095.299	789.071	370.398	1.159.469
Intangível	2.660	(12)	2.648	2.977	(16)	2.961
	<u>384</u>	<u>-</u>	<u>384</u>	<u>1.395</u>	<u>1</u>	<u>1.396</u>
	<u>713.426</u>	<u>384.905</u>	<u>1.098.331</u>	<u>793.443</u>	<u>370.383</u>	<u>1.163.826</u>
	<u>1.419.064</u>	<u>227.610</u>	<u>1.646.674</u>	<u>1.624.242</u>	<u>230.223</u>	<u>1.854.465</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>1.887.328</u>	<u>(89.642)</u>	<u>1.797.686</u>	<u>2.161.254</u>	<u>(97.024)</u>	<u>2.064.230</u>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

P a s s i v o	C o n t r o l a d o r a					
	31/12/2017			01/01/2017		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	212.792	(28.465)	184.327	322.291	(55.667)	266.624
Debêntures	242.182	-	242.182	217.325	-	217.325
Fornecedores	17.575	(4.873)	12.702	25.115	(6.324)	18.791
Contas a pagar por aquisição de imóveis	24.191	(12.199)	11.992	67.654	(925)	66.729
Adiantamentos de clientes	16.381	(15.573)	808	23.076	(16.091)	6.985
Salários e encargos sociais	1.240	(389)	851	1.538	(362)	1.176
Imposto de renda e contribuição social a pagar	93	(93)	-	2.380	(2.380)	-
Demais tributos e contribuições a pagar	18.078	(2.182)	15.896	19.461	(4.997)	14.464
Dividendos a pagar	530	-	530	530	-	530
Programa de recuperação fiscal	8.874	(5.799)	3.075	429	(218)	211
Rescisões a Pagar	19.903	(14.192)	5.711	10.408	(4.396)	6.012
Outros passivos	15.007	(8.986)	6.021	23.775	(5.912)	17.863
	<u>576.846</u>	<u>(92.751)</u>	<u>484.095</u>	<u>713.982</u>	<u>(97.272)</u>	<u>616.710</u>
<b>Não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	22.310	-	22.310	96.064	-	96.064
Debêntures	209.000	31.000	240.000	302.143	31.000	333.143
Valores a pagar para partes relacionadas	218.166	(11.845)	206.321	215.032	5.526	220.558
Contas a pagar por aquisição de imóveis	48.925	(3.325)	45.600	60.199	(14.599)	45.600
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	-	37.948	(4.991)	32.957
Demais contribuições sociais diferidas	3.798	(1.679)	2.119	4.599	(2.054)	2.545
Programa de Recuperação Fiscal	1.517	(124)	1.393	2.410	(804)	1.606
Provisão para contingências	125.691	(242)	125.449	89.779	-	89.779
Provisão para passivo a descoberto de controla	144.886	1	144.887	75.603	-	75.603
Outros passivos	20.357	(10.677)	9.680	35.119	(13.830)	21.289
	<u>794.650</u>	<u>3.109</u>	<u>797.759</u>	<u>918.896</u>	<u>248</u>	<u>919.144</u>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	1.851.386	-	1.851.386	1.440.888	-	1.440.888
Ações em tesouraria	(12.058)	-	(12.058)	(12.058)	-	(12.058)
Operação com não Controladores	(10.11)	-	(10.11)	(10.11)	-	(10.11)
Prejuízos acumulados	(1.322.485)	-	(1.322.485)	(899.443)	-	(899.443)
Total do patrimônio líquido	<u>515.832</u>	<u>-</u>	<u>515.832</u>	<u>528.376</u>	<u>-</u>	<u>528.376</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u><u>1.887.328</u></u>	<u><u>(89.642)</u></u>	<u><u>1.797.686</u></u>	<u><u>2.161.254</u></u>	<u><u>(97.024)</u></u>	<u><u>2.064.230</u></u>
A t i v o	C o n s o l i d a d o					
	31/12/2017			01/01/2017		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	30.689	519	31.208	20.786	460	21.246
Ativos financeiros ao valor justo por meio de res	5	-	5	5	-	5
Contas a receber	428.141	100.071	528.212	729.494	57.775	787.269
Imóveis a comercializar	1.036.817	52.364	1.089.181	1.102.650	51.371	1.154.021
Impostos e contribuições a compensar	11.836	29	11.865	10.983	29	11.012
Direito real de aquisição	3.579	-	3.579	3.579	-	3.579
Outros ativos	81.993	751	82.744	115.800	202	116.002
	<u>1.593.060</u>	<u>153.734</u>	<u>1.746.794</u>	<u>1.983.297</u>	<u>109.837</u>	<u>2.093.134</u>
<b>Não circulante</b>						
Ativos financeiros ao valor justo por meio de res	6.175	-	6.175	7.109	-	7.109
Contas a receber	140.829	(91.403)	49.426	119.231	(38.750)	80.481
Contas a receber - alienação de investimento	2.553	-	2.553	2.458	-	2.458
Imóveis a comercializar	236.968	(14)	236.954	395.361	1	395.362
Valores a receber de partes relacionadas	100.769	(24.074)	76.695	85.025	56	85.081
Depósitos judiciais	2.170	-	2.170	2.524	-	2.524
Dividendos a receber	175	(175)	-	175	-	175
Imposto de renda e contribuição social diferidos	32.166	(21.866)	10.300	-	-	-
Outros ativos	6.398	4.773	11.171	5.124	1.108	6.232
	<u>528.203</u>	<u>(132.759)</u>	<u>395.444</u>	<u>617.007</u>	<u>(37.585)</u>	<u>579.422</u>
<b>Investimentos</b>						
Imobilizado	8.583	1	8.584	10.407	(264)	10.143
Intangível	4.733	-	4.733	5.864	2	5.866
	<u>22.675</u>	<u>-</u>	<u>22.675</u>	<u>24.972</u>	<u>-</u>	<u>24.972</u>
	<u>35.991</u>	<u>1</u>	<u>35.992</u>	<u>41.243</u>	<u>(262)</u>	<u>40.981</u>
	<u>564.194</u>	<u>(132.758)</u>	<u>431.436</u>	<u>658.250</u>	<u>(37.847)</u>	<u>620.403</u>
<b>Total do ativo</b>	<u><u>2.157.254</u></u>	<u><u>20.976</u></u>	<u><u>2.178.230</u></u>	<u><u>2.641.547</u></u>	<u><u>71.990</u></u>	<u><u>2.713.537</u></u>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

P a s s i v o	C o n s o l i d a d o					
	31/12/2017			01/01/2017		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	594.628	3.594	598.222	556.584	3.454	560.038
Debêntures	242.182	-	242.182	217.325	-	217.325
Fornecedores	55.541	1.676	57.217	69.520	1.823	71.343
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.802	-	53.802	95.249	2.075	97.324
Adiantamentos de clientes	43.583	49	43.632	78.220	56	78.276
Salários e encargos sociais	4.537	2	4.539	6.039	30	6.069
IR e CS s/lucro líquido a pagar	3.418	126	3.544	14.461	109	14.570
Demais tributos e contribuições sociais a pagar	38.267	95	38.362	62.087	330	62.417
Dividendos a pagar	530	(175)	355	530	-	530
Provisão para garantia de obras	3.496	-	3.496	2.800	-	2.800
Programa de recuperação fiscal	8.250	(5.609)	2.641	3.040	1.453	4.493
Obrigações pela aquisição de Direitos	3.579	-	3.579	3.579	-	3.579
Rescisões a Pagar	89.490	1.047	90.537	49.029	455	49.484
Outros passivos	42.729	58	42.787	53.182	57	53.239
	<u>1.184.032</u>	<u>863</u>	<u>1.184.895</u>	<u>1.211.645</u>	<u>9.842</u>	<u>1.221.487</u>
<b>Não circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	91.481	-	91.481	327.510	-	327.510
Debêntures	-	-	-	93.143	-	93.143
Valores a pagar para partes relacionadas	69.506	(22.940)	46.566	112.736	16	112.752
Contas a pagar por aquisição de imóveis	74.307	2.076	76.383	120.534	-	120.534
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21.528	(21.528)	-	59.980	765	60.745
Demais contribuições sociais diferidas	6.020	22	6.042	8.121	281	8.402
Programa de Recuperação Fiscal	51.849	6.177	58.026	13.719	(1.298)	12.421
Provisão para contingências	143.592	722	144.314	100.202	-	100.202
Provisão para garantia de obras	7.833	-	7.833	10.665	-	10.665
Adiantamentos de clientes	2.037	-	2.037	6.493	-	6.493
Outros passivos	49.957	661	50.618	68.807	464	69.271
	<u>518.110</u>	<u>(34.810)</u>	<u>483.300</u>	<u>921.910</u>	<u>228</u>	<u>922.138</u>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	1.851.386	-	1.851.386	1.440.888	-	1.440.888
Ações em tesouraria	(12.058)	-	(12.058)	(12.058)	-	(12.058)
Operação com não Controladores	(10.111)	-	(10.111)	(10.111)	-	(10.111)
Prejuízos acumulados	(1.322.485)	-	(1.322.485)	(899.443)	-	(899.443)
	<u>515.832</u>	<u>-</u>	<u>515.832</u>	<u>528.376</u>	<u>-</u>	<u>528.376</u>
<b>Participação dos não controladores</b>	<u>(60.720)</u>	<u>54.923</u>	<u>(5.797)</u>	<u>(20.384)</u>	<u>61.920</u>	<u>41.536</u>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<u>455.112</u>	<u>54.923</u>	<u>510.035</u>	<u>507.992</u>	<u>61.920</u>	<u>569.912</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>2.157.254</u>	<u>20.976</u>	<u>2.178.230</u>	<u>2.641.547</u>	<u>71.990</u>	<u>2.713.537</u>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2017					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração dos resultados</b>						
<b>Receita líquida das vendas e da prestação de serviços</b>	42.185	(13.459)	28.726	165.162	(4.676)	160.486
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	(62.319)	12.991	(49.328)	(232.508)	1.236	(231.272)
<b>Lucro bruto</b>	(20.134)	(468)	(20.602)	(67.346)	(3.440)	(70.786)
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>						
Comerciais	(9.544)	2.519	(7.025)	(32.128)	(415)	(32.543)
Reversão/ Provisão das Perdas Estimadas de Créditos	6.769	1.025	7.794	(6.826)	(823)	(7.649)
Gerais e administrativas	(21.492)	473	(21.019)	(44.704)	(171)	(44.875)
Honorários da Administração	(1.161)	(1)	(1.162)	(3.583)	-	(3.583)
	(25.428)	4.016	(21.412)	(87.241)	(1.409)	(88.650)
Outras despesas operacionais	(18.131)	5.097	(176.214)	(356.421)	(1.800)	(358.221)
Outras receitas operacionais	64.785	(3)	64.782	77.685	-	77.685
	(116.526)	5.094	(111.432)	(278.736)	(1.800)	(280.536)
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e das participações societárias</b>	(162.088)	8.642	(153.446)	(433.323)	(6.649)	(439.972)
<b>Resultado financeiro</b>						
Despesas financeiras	(32.366)	15.399	(16.967)	(102.108)	(1.323)	(103.431)
Receitas financeiras	14.354	(1.168)	13.186	17.780	162	17.942
	(18.012)	14.231	(3.781)	(84.328)	(1.161)	(85.489)
<b>Resultado de participações societárias</b>						
Equivalência patrimonial	(298.098)	(23.537)	(321.635)	(6.672)	1	(6.671)
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(478.198)	(664)	(478.862)	(524.323)	(7.809)	(532.132)
Imposto de renda e contribuição social						
Do período	(1.684)	1.684	-	(9.082)	(156)	(9.238)
Diferidos	57.357	(1.020)	56.337	70.523	294	70.817
	55.673	664	56.337	61.441	138	61.579
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>	(422.525)	-	(422.525)	(462.882)	(7.671)	(470.553)
<b>Atribuível a</b>						
Acionista da Companhia	(422.525)	-	(422.525)	(422.525)	-	(422.525)
Participação dos não controladores	-	-	-	(40.357)	(7.671)	(48.028)
	(422.525)	-	(422.525)	(462.882)	(7.671)	(470.553)

	31/12/2017					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração dos resultados abrangentes</b>						
Lucro Líquido do período	(422.525)	-	(422.525)	(462.882)	(7.671)	(470.553)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente total</b>	(422.525)	-	(422.525)	(462.882)	(7.671)	(470.553)
Atribuído a sócios da empresa controladora	(422.525)	-	(422.525)	(422.525)	-	(422.525)
Atribuído a sócios não controladores	-	-	-	(40.357)	(7.671)	(48.028)
	(422.525)	-	(422.525)	(462.882)	(7.671)	(470.553)



**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2017					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<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>	(478.198)	(664)	(478.862)	(524.323)	(7.809)	(532.132)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa						
Resultado na alienação de participação	26.604	-	26.604	26.604	-	26.604
Depreciação e amortização	1.747	(4)	1.743	2.793	(768)	2.025
Provisão para contingências e reversão de provisões	35.209	1.094	36.303	51.854	3.187	55.041
Resultado da equivalência patrimonial	298.098	23.537	321.635	6.672	(1)	6.671
Juros provisionados	86.692	12.285	98.977	121.539	63.246	184.785
Pis e cofins diferidos	56.556	(645)	55.911	68.422	36	68.458
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(57.357)	1.019	(56.338)	(70.523)	(522)	(71.045)
<b>Lucro (prejuízo) líquido ajustado</b>	<b>(30.649)</b>	<b>36.622</b>	<b>5.973</b>	<b>(316.962)</b>	<b>57.369</b>	<b>(259.593)</b>
Variações nos ativos e passivos						
Contas a receber	108.483	(54.818)	53.665	279.753	10.359	290.112
Imóveis a comercializar	68.926	32.311	101.237	224.226	(978)	223.248
Impostos e contribuições a compensar	(32)	47	15	(853)	-	(853)
Gastos com vendas a propriar	(4.652)	641	(4.011)	(8.044)	(2)	(8.046)
Outros ativos	(10.002)	1.170	(8.832)	40.577	(4.212)	36.365
Fornecedores	(7.540)	1.451	(6.089)	(13.979)	(147)	(14.126)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(54.737)	-	(54.737)	(87.674)	1	(87.673)
Salários e encargos sociais	(298)	(27)	(325)	(1.502)	(28)	(1.530)
Tributos a pagar	6.169	(2.086)	4.083	19.520	178	19.698
Provisões	1.075	(1.274)	(199)	(10.246)	(2.465)	(12.711)
Adiantamentos de clientes	(6.695)	518	(6.177)	(39.093)	(7)	(39.100)
Outros passivos	(14.886)	(8.866)	(23.752)	11.066	882	11.948
	<b>55.162</b>	<b>5.689</b>	<b>60.851</b>	<b>96.789</b>	<b>60.950</b>	<b>157.739</b>
Caixa utilizado nas operações						
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(53.040)	(43.903)	(96.943)	26.856	(172.017)	(145.161)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.971)	3.971	-	(20.126)	(138)	(20.264)
<b>Caixa gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(1.849)</b>	<b>(34.243)</b>	<b>(36.092)</b>	<b>103.519</b>	<b>(111.205)</b>	<b>(7.686)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>						
(Aumento) dos investimentos	(177.247)	(38.055)	(215.302)	(31.968)	(265)	(32.233)
(Aumento) / Redução de bens do ativo imobilizado e intangível	(419)	1	(418)	635	769	1.404
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	7.069	(5.627)	1.442	933	1	934
Valor recebido (concedido) pela alienação de investimentos	(95)	-	(95)	(95)	-	(95)
Dividendos recebidos	2.036	-	2.036	-	175	175
Mútuos recebidos (concedidos) à controladas	113.002	12.113	125.115	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado (utilizado) nas atividades de investimento</b>	<b>(55.654)</b>	<b>(31.568)</b>	<b>(87.222)</b>	<b>(30.495)</b>	<b>680</b>	<b>(29.815)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>						
De terceiros						
Amortização de empréstimos e financiamentos	(209.974)	58.819	(151.155)	(395.745)	108.910	(286.835)
Ingressos de empréstimos e financiamentos	14.000	-	14.000	70.296	-	70.296
Debêntures	(89.216)	-	(89.216)	(89.216)	-	(89.216)
Dos acionistas/partes relacionadas						
Aumento de capital	201.899	-	201.899	201.899	-	201.899
Adiantamento para futuro aumento de capital	208.599	-	208.599	208.599	-	208.599
Dividendos pagos	-	-	-	-	(175)	(175)
Obtenção (concessão) de empréstimos com outras partes relacionadas	(59.355)	(4.374)	(63.729)	(58.975)	1.175	(57.800)
Outros movimentos de acionistas não controladores	-	-	-	21	674	695
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>65.953</b>	<b>54.445</b>	<b>120.398</b>	<b>(63.121)</b>	<b>110.584</b>	<b>47.463</b>
<b>Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>8.450</b>	<b>(11.366)</b>	<b>(2.916)</b>	<b>9.903</b>	<b>59</b>	<b>9.962</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do período</b>	<b>8.518</b>	<b>(608)</b>	<b>7.910</b>	<b>20.786</b>	<b>460</b>	<b>21.246</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do período</b>	<b>16.968</b>	<b>(11.974)</b>	<b>4.994</b>	<b>30.689</b>	<b>519</b>	<b>31.208</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2017					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente divulgado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração do valor adicionado</b>						
<b>Receitas</b>						
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	45.932	(13.949)	31.983	173.545	(4.795)	168.750
Outras receitas operacionais	64.785	(3)	64.782	77.685	-	77.685
	110.717	(13.952)	96.765	251.230	(4.795)	246.435
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>						
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(62.070)	12.938	(49.132)	(216.933)	1.236	(215.697)
Materiais, energias, servs. de terceiros e outros	(11.547)	4.014	(7.533)	(55.047)	(1.407)	(56.454)
Outras despesas operacionais	(148.700)	7.868	(140.832)	(318.593)	(1.440)	(320.033)
Despesas com provisões	(32.611)	(2.770)	(35.381)	(37.828)	(360)	(38.188)
	(254.928)	22.050	(232.878)	(628.401)	(1.971)	(630.372)
<b>Valor Adicionado Bruto</b>	(144.211)	8.098	(136.113)	(377.171)	(6.766)	(383.937)
Retenções:						
Depreciação	(1.747)	4	(1.743)	(2.023)	(2)	(2.025)
<b>Valor adicionado líquido produzido pela entidade</b>	<u>(145.958)</u>	<u>8.102</u>	<u>(137.856)</u>	<u>(379.194)</u>	<u>(6.768)</u>	<u>(385.962)</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>						
Resultado de equivalência patrimonial	(298.096)	(23.539)	(321.635)	(6.672)	1	(6.671)
Receita financeiras	14.354	(1.168)	13.186	17.780	162	17.942
	(283.742)	(24.707)	(308.449)	11.108	163	11.271
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<u>(429.700)</u>	<u>(16.605)</u>	<u>(446.305)</u>	<u>(368.086)</u>	<u>(6.605)</u>	<u>(374.691)</u>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>						
Pessoal						
Remuneração direta	9.340	(53)	9.287	40.144	1	40.145
Honorários da administração	1.161	1	1.162	3.583	-	3.583
Impostos, taxas e contribuições						
Federais	(51.928)	(1.154)	(53.082)	(53.813)	(259)	(54.072)
Municipais	2	-	2	755	1	756
Remuneração capital de terceiros						
Juros	32.366	(15.399)	16.967	102.107	1.324	103.431
Aluguéis	1.883	1	1.884	2.019	-	2.019
Lucros retidos/prejuízo do exercício	(422.524)	(1)	(422.525)	(462.881)	(7.672)	(470.553)
<b>Valor adicionado distribuído</b>	<u>(429.700)</u>	<u>(16.605)</u>	<u>(446.305)</u>	<u>(368.086)</u>	<u>(6.605)</u>	<u>(374.691)</u>

**2.7.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.

## **2.8. 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, empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

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

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

#### ***b. Empréstimos e recebíveis***

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

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

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

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2.9. Contas a receber de clientes**

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

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

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

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

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

O valor justo das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é ajustado a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 de 4% ao ano (2017 - 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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2.10. Imóveis a comercializar**

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

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

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

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

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

**2.11. Ativos intangíveis*****(i) Projetos de empreendimentos***

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Ágio

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

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

(iii) Software

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

## **2.12. Imobilizado**

O imobilizado é demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota Explicativa nº 13, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

**2.13. 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.

**2.14. 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, as provisões para perdas são mensuradas 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.



**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia optou por mensurar provisões para perdas com contas a receber e outros recebíveis e 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.

**2.15. 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.

**2.16. 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.

**2.17. 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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Para ativos no escopo do modelo de impairment do CPC 48 / IFRS 9, as perdas por impairment devem aumentar e se tornar mais voláteis. A Companhia determinou que a aplicação dos requerimentos de impairment do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 resultaram em uma provisão adicional de R\$ 995.

**2.18. 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.

**2.19. 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 12). 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.

**2.20. 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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

**2.21. 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.

**2.22. 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.

**2.23. 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.

**2.24. 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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

*(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 da Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 6).

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

Conforme disposto em contrato, a Sociedade 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.

*(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.

*(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.

## **2.25. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2.26. Benefícios a empregados**

*(i) Participação nos lucros*

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

O reconhecimento dessa participação é usualmente efetuado quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela Companhia.

*(ii) Plano de previdência*

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

**2.27. 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.

**2.28. Reconhecimento da receita**

**2.28.1. 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:

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

*(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.

*(i) 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, 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.

*(ii) 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.

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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

*(iii) 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.

**2.28.2. Prestação de serviços**

A sociedade controladora presta serviços de administração de obra para as suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações contábeis 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.



**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**2.28.3. 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.

**2.29. Custos de empréstimos**

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

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

**2.30. Lucro por ação**

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

**2.31. Distribuição de dividendos**

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

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

**2.32. Reservas de lucros**

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

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

**2.33. Demonstração do Valor Adicionado - DVA**

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira 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 contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

**2.34. Normas, alterações e interpretações de normas emitidas****IFRS 9 - Instrumentos Financeiros**

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui novos modelos para a classificação e mensuração e instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela a seguir resume o impacto, líquido de impostos, da transição para o CPC 48 / IFRS 9 sobre o saldo inicial das reservas em 1º de janeiro de 2018.

	<b>Consolidado</b>
	<b>Impacto da adoção do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018</b>
<b>Reserva de lucros:</b>	
Reconhecimento da perda de crédito esperada <b>(a)</b>	(25.642)

**(a)** R\$ (396) corresponde a parcela atribuída a participação acionistas não controladores.

A tabela a seguir resume os impactos da adoção do CPC 48 / IFRS 9 no Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2017, na Demonstração do resultado do exercício e na Demonstração dos resultados abrangentes findos naquela data para cada linha afetada. Não houve impacto material na Demonstração dos fluxos de caixa da Companhia em 31 de dezembro de 2017.

	<b>Conforme apresentado em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Consolidado Valores após adoção do CPC 48 / IFRS 9</b>
<b>Impacto nas contas de ativo do balanço patrimonial:</b>			
Provisão para perda de contas a receber de clientes	(23.246)	(994)	(24.240)
Provisão para perda de crédito esperada em mútuos	-	(24.648)	(24.648)
<b>Ativo circulante</b>	<b>1.593.062</b>	<b>(994)</b>	<b>1.592.068</b>
<b>Ativo não circulante</b>	<b>564.194</b>	<b>(24.648)</b>	<b>539.546</b>
<b>Impacto na demonstração do resultado e do resultado abrangente:</b>			
Despesas comerciais	(39.197)	(994)	(40.191)
Despesas financeiras	(78.783)	(24.648)	(103.431)

O CPC 48 / IFRS 9 retém em grande parte os requerimentos existentes no CPC 38 / IAS 39 para a classificação e mensuração de passivos financeiros. No entanto, ele elimina as antigas categorias do CPC 38 / IAS 39 para ativos financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

A adoção do CPC 48 / IFRS 9 não teve um efeito significativo nas políticas contábeis da Companhia relacionadas a passivos financeiros e instrumentos financeiros derivativos. O impacto do CPC 48 / IFRS 9 na Classificação e Mensuração de ativos Financeiros está descrito abaixo.

Conforme o CPC 48 / IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; VJORA – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou VJR. A classificação dos ativos financeiros segundo o CPC 48 / IFRS 9 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

(i) é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

(ii) seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

(iii) é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

(iv) seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48 / IFRS 9).

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo que seja inicialmente mensurado pelo preço da transação) é inicialmente mensurado pelo valor justo, acrescido, para um item não mensurado a VJR, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição. As seguintes políticas contábeis aplicam-se à mensuração subsequente dos ativos financeiros:

<b>Ativos financeiros mensurados a VJ</b>	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método do juros efetivo. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Instrumentos de dívida ao VJORA</b>	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método do juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em resultados abrangentes. No desreconhecimento, o resultado acumulado em resultados abrangentes é reclassificado para o resultado.
<b>Instrumentos patrimoniais ao VJORA</b>	Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em resultados abrangentes e nunca são reclassificados para o resultado.

O efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9 sobre o valor contábil dos ativos financeiros em 1º de janeiro de 2018 refere-se apenas aos novos requerimentos de impairment, conforme descrito.

	<b>Classificação original conforme CPC 38 / IAS 39</b>	<b>Nova classificação conforme CPC 48 / IFRS 9</b>
<b>Ativo financeiro:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	Instrumento ao Valor Justo por meio do Resultado	Ativo Financeiro a VJR
Instrumento Financeiro derivativo	Instrumento ao Valor Justo por meio do Resultado	Ativo Financeiro a VJR
Contas a receber	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Contas a receber - alienação de investimento	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Direito real de aquisição	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Valores a receber de partes relacionadas	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Depósitos judiciais	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Dividendos a receber	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
Outros ativos financeiros	Empréstimos e Recebíveis	AF pelo Custo Amortizado
<b>Passivo financeiro:</b>		
Empréstimos e financiamentos	Custo amortizado	Custo Amortizado
Debêntures	Custo amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros
Contas a pagar por aquisição de imóveis	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros
Dividendos a pagar	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros
Outros passivos	Outros passivos financeiros	Outros passivos financeiros

**IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes**

O CPC 47 (IFRS 15) exige que uma entidade reconheça o montante da receita refletindo a contraprestação que se espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma substitui a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando esta for adotada. Para o setor de incorporação imobiliária a avaliação decorrerá sobre o reconhecimento da receita pela manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado pela porcentagem completada (“over time”) ou adoção do método de entrega das chaves (“at a point time”).

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia adotou os novos preceitos de reconhecimento de receita de acordo com a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação do CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, sendo que não gerou efeitos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia.

**2.35. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas**

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para períodos contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2019. Não houve adoção antecipada dessas normas por parte da Companhia.

**IFRS 16 – Leases**

Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, o tratamento contábil permanece praticamente o mesmo, com a classificação dos arrendamentos como arrendamentos operacionais ou arrendamentos financeiros, e a contabilização desses dois tipos de contratos de arrendamento de forma diferente.

Nossa avaliação está sendo conduzida junto à diversas áreas da Companhia com o objetivo de identificar os contratos de arrendamento existentes, bem como o ambiente de controles internos e sistemas impactados pela adoção da nova norma.

A administração da Companhia não estima efeito relevante quando da adoção inicial da referida norma.

**ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro**

Esta Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 – Tributos sobre o Lucro, quando há incerteza sobre os tratamentos de tributo sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base em lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação.

De acordo com a IFRIC 23, a Companhia deve considerar se é provável que a autoridade fiscal aceitará o tratamento fiscal escolhido pela Companhia. Se a Companhia entende que é provável que as autoridades fiscais aceitarão o tratamento escolhido, então ela deve mensurar seu imposto de renda de acordo com esse pressuposto. Apenas se a Companhia acreditar que é provável que o tratamento fiscal não será aceito, haverá uma incerteza a ser endereçada pelo IFRIC 23.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A incerteza deve ser refletida na mensuração para fornecer a melhor previsão da resolução da incerteza, baseando-se na abordagem do (i) valor mais provável ou (ii) do valor esperado.

A Interpretação também exige que as empresas reavaliem os julgamentos e as estimativas aplicadas se os fatos e as circunstâncias mudarem – por exemplo: com base no resultado de inspeção das autoridades fiscais, seguindo as mudanças nas regras tributárias ou quando há a expiração do direito de uma autoridade tributária contestar um tratamento.

A Companhia avaliou a Interpretação e o tratamento tributário adotado atualmente para fins de apuração do imposto de renda e concluiu que não há impactos para sua adoção que devam ser refletidos nas demonstrações contábeis ou alterar o reconhecimento e mensuração de incertezas sobre tratamentos de tributos sobre o lucro.

Ainda, não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que a Companhia espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações contábeis.

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

#### **Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### **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 já incorridos.

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

*(ii) Provisão para rescisões de contratos com clientes*

De acordo com o cenário macro econômico e restrições de créditos para financiamento impostos pelas instituições financeiras, a Companhia avaliou os eventuais impactos sobre os cancelamentos de vendas (distratos) com cliente e complementou a provisão de acordo com o cenário atual.

Os estudos de distratos são concluídos com base em estimativas apuradas através de controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela administração como provável. A estimativa da Companhia considera (i) a margem bruta e o percentual de andamento de obra ("PoC") de cada um dos empreendimentos e (ii) retenção de parte dos valores já pagos pelo cliente.

No ano de 2018, o impacto em outras despesas oriundo da provisão para rescisões de contratos com clientes no consolidado foi de R\$ 31.429 (2017 – R\$ 63.877), conforme divulgado na Nota Explicativa nº 33.

*(iii) 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.



## **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 nºs 5.5 e 15. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "*pro rata temporis*".

##### *b. Risco cambial*

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

##### *c. Risco de fluxo de caixa*

Sobre 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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures estão mencionadas nas Notas Explicativas nº 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 17, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

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

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

									Consolidado
									Reapresentado
	31/12/2018				31/12/2017				01/01/2017
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Total
Financiamento imobiliário	380.172	24.328	10.684	415.184	437.237	40.838	-	478.075	532.038
Empréstimos	113.992	20.034	16.978	151.004	160.985	42.466	8.177	211.628	355.510
	494.164	44.362	27.662	566.188	598.222	83.304	8.177	689.703	887.548
Contas a pagar de terrenos	36.075	28.908	-	64.983	53.802	30.782	-	84.584	172.258
Debêntures	53.615	-	-	53.615	242.182	-	-	242.182	310.468
Partes relacionadas	-	102.771	-	102.771	-	46.566	-	46.566	112.752
	<u>583.854</u>	<u>176.041</u>	<u>27.662</u>	<u>787.557</u>	<u>894.206</u>	<u>160.652</u>	<u>8.177</u>	<u>1.063.035</u>	<u>1.483.026</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.

**4.2. Gestão de capital**

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

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

A Companhia inclui na estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras:

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Empréstimos, financiamentos e debêntures	462.183	688.819	913.156	619.803	931.885	1.198.016
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	(3.974)	(5.034)	(9.392)	(20.309)	(37.388)	(28.360)
Dívida líquida (b)	458.209	683.785	903.764	599.494	894.497	1.169.656
Total do patrimônio líquido (a)	336.159	515.832	528.376	260.839	510.035	569.912
Índice de alavancagem financeira (b)/(a)	1,36	1,33	1,71	2,30	1,75	2,05

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**4.3. Estimativa do valor justo**

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em CDB no montante de R\$ 3.414 Em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 6.180 em 31 de dezembro de 2017) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **5 Instrumentos financeiros por categoria**

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

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

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (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 contábeis.

### **5.3. Instrumentos financeiros derivativos - "Valor justo contra resultado"**

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

#### **Contrato de Swap**

São contratados com o objetivo principal de trocar o indexador de dívidas em moeda estrangeira para o Real. A Companhia não possui contratos de swap Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

### **5.4. Análise de sensibilidade**

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

Aplicações financeiras indexados a à Taxa Referencial (TR) e Depósito Interbancário (CDI);

Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);

Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 6,40%, TR a 0%, INCC a 3,84%, IPCA a 3,75% e IGP-M a 7,55%. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2018. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

					Consolidado
Risco	Instrumento/operação	Cenário provável (I)	Efeito	Cenário II	Cenário III
		Descrição			
De taxa de juros					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(2.090)	(2.613)	(3.136)
	Empréstimos - TR	-	(3.189)	(3.986)	(4.783)
	Debênture - CDI	-	(536)	(670)	(804)
		Efeito total líquido	(5.815)	(7.269)	(8.723)
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(2.452)	(3.064)	(3.677)
	Contas a pagar- Terrenos	-	650	812	975
			(1.802)	(2.252)	(2.702)

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

	Controladora			Consolidado		
	Representado			Representado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Aplicações financeiras						
CDBs (a)	-	40	1.482	3.568	6.180	7.114
Ativo circulante	-	-	-	65	5	5
Não circulante	-	40	1.482	3.503	6.175	7.109

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

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

As variações dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas como "Receitas financeiras e Despesas financeiras" no resultado (Nota Explicativa nº 29).

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Os saldos consolidados Em 31 de dezembro de 2018 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados totalizam R\$ 65 (31 de dezembro de 2017 – R\$ 5). Os títulos privados são CDBs emitidos pelos seguintes bancos: Brasil, Alfa, Credit Suisse.

**5.7. Contas vinculadas**

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

**6 Caixa e equivalente de caixa**

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Caixas e bancos	3.851	4.845	2.104	11.865	13.379	9.584
Equivalentes de caixa						
Aplicação em título de liquidez imediata	123	149	5.806	4.876	17.829	11.662
	<u>3.974</u>	<u>4.994</u>	<u>7.910</u>	<u>16.741</u>	<u>31.208</u>	<u>21.246</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.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7 Contas a receber**

	<b>Controladora</b>		
	<b>Respresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Empreendimentos em construção			
Receita de unidades vendidas em construção	-	132.341	241.073
(-) Receita a apropriar	-	(1.130)	(13.335)
(=) Receita apropriada	-	131.211	227.738
(+) Adiantamento de clientes	-	808	6.985
(-) Recebimentos acumulados	-	(108.746)	(176.269)
Contas a receber de unidades em construção	-	23.273	58.454
Empreendimentos concluídos	41.701	42.712	69.219
Total a receber de clientes	41.701	65.985	127.673
Ajuste a valor presente	-	-	(228)
Prestação de serviços a receber	4.806	18.081	18.081
(-) Provisão p/creditos de liquidação duvidosa	(1.328)	(1.404)	(9.199)
Total de contas a receber	45.179	82.662	136.327
Circulante	39.261	74.014	124.921
Não circulante	5.918	8.648	11.406

  

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Reparesentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Empreendimentos em construção			
Receita de unidades vendidas em construção	440.163	1.100.583	1.899.780
(-) Receita a apropriar	(106.364)	(151.100)	(325.914)
(=) Receita apropriada	333.799	949.483	1.573.866
(+) Adiantamento de clientes	28.760	45.670	84.770
(-) Recebimentos acumulados	(263.481)	(685.864)	(1.087.016)
Contas a receber de unidades em construção	99.078	309.289	571.620
Empreendimentos concluídos	275.360	262.960	284.222
Total a receber de clientes	374.438	572.249	855.842
Ajuste a valor presente	(380)	(1.009)	(3.863)
Prestação de serviços a receber	8.320	23.246	24.970
(-) Provisão p/creditos de liquidação duvidosa	(26.548)	(16.848)	(9.199)
Total de contas a receber	355.830	577.638	867.750
Circulante	325.584	528.212	787.269
Não circulante	30.246	49.426	80.481

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



**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Vencidos			
Até 30 dias	522	1.156	4.138
31 a 60 dias	851	1.008	5.794
61 a 90 dias	127	3.927	2.189
91 a 180 dias	1.136	1.834	4.149
mais de 180 dias	24.072	24.596	19.262
	26.708	32.521	35.532
A vencer:			
Até 30 dias	1.949	6.129	7.220
31 a 60 dias	2.497	7.012	14.343
61 a 90 dias	1.595	5.109	30.036
91 a 120 dias	1.576	5.125	26.047
121 a 360 dias	1.458	1.763	9.439
	9.075	25.138	87.085
Prestação de serviços	4.806	18.081	18.081
Adiantamento de clientes	-	808	6.985
Ajuste a valor presente	-	-	(228)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	(1.130)	(13.335)
(-) Provisão p/creditos de liquidação duvidosa	(1.328)	(1.404)	(9.199)
Ativo circulante	39.261	74.014	124.921

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Vencidos			
Até 30 dias	7.953	11.554	36.155
31 a 60 dias	29.342	9.296	30.329
61 a 90 dias	1.462	9.440	8.480
91 a 180 dias	27.193	22.950	15.391
mais de 180 dias	139.410	144.762	138.085
	205.360	198.002	228.440
A vencer:			
Até 30 dias	16.845	22.658	37.689
31 a 60 dias	17.795	90.817	218.104
61 a 90 dias	71.037	110.767	126.833
91 a 120 dias	11.971	85.209	58.576
121 a 360 dias	98.789	120.795	283.224
	216.437	430.246	724.426
Prestação de serviços	8.319	23.246	24.970
Adiantamento de clientes	26.155	43.633	78.276
Ajuste a valor presente	(380)	(1.005)	(2.054)
(-) Receita de vendas a apropriar	(103.759)	(149.063)	(257.590)
(-) Provisão p/creditos de liquidação duvidosa	(26.548)	(16.847)	(9.199)
Ativo circulante	325.584	528.212	787.269
	Controladora		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
A vencer			
entre 1 e 2 anos	1.744	2.262	2.669
entre 2 e 3 anos	1.315	1.802	2.267
entre 3 e 4 anos	1.018	1.420	1.841
Após 4 anos	1.841	3.164	4.629
	5.918	8.648	11.406
Não circulante	5.918	8.648	11.406
	Consolidado		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
A vencer			
entre 1 e 2 anos	8.843	23.021	115.383
entre 2 e 3 anos	7.013	7.783	8.430
entre 3 e 4 anos	5.168	6.114	6.400
Após 4 anos	9.221	12.511	13.908
	30.245	49.429	144.121
Adiantamento de clientes	2.605	2.037	6.493
Ajuste a valor presente	-	(3)	(1.809)
(-) Receita de vendas a apropriar	(2.605)	(2.037)	(68.324)
Não circulante	30.245	49.426	80.481

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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7.1. Operações de cessão de créditos**

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos à instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e reconheceu o montante recebido nessa transferência como cessão de créditos (Nota Explicativa nº 15). Em 31 de dezembro de 2018, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$20.372 (31 de dezembro de 2017 - R\$ 52.249).

**8 Imóveis a comercializar**

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

	<b>Controladora</b>		
	<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Adiantamento para compra de terrenos	3.221	3.114	3.000
Terrenos	5.975	5.975	89.568
Imóveis concluídos	18.657	24.821	25.725
Imóveis em construção	6.546	9.368	24.930
Provisão para reavaliação de estoque	(790)	(1.822)	(530)
	<b>33.609</b>	<b>41.456</b>	<b>142.693</b>
Parcela circulante	24.413	32.367	50.125
Parcela não circulante	9.196	9.089	92.568

  

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Adiantamento para compra de terrenos	7.384	7.113	11.134
Terrenos	182.743	222.893	369.289
Imóveis concluídos	541.909	482.045	386.045
Imóveis em construção	390.981	513.958	602.178
Provisão para reavaliação de estoque	(214.590)	(127.031)	(9.251)
Encargos financeiros (a)	257.118	227.157	189.988
	<b>1.165.545</b>	<b>1.326.135</b>	<b>1.549.383</b>
Parcela circulante	979.053	1.089.181	1.154.021
Parcela não circulante	186.492	236.954	395.362

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Saldo nos estoques no início do período	227.157	189.988	183.555
Encargos financeiros incorridos no período	70.930	99.766	97.630
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(40.969)	(62.597)	(91.197)
Saldo nos estoques no fim do período	257.118	227.157	189.988

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

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

**9 Dividendos a receber**

Os dividendos a receber em 31 de dezembro de 2018 totalizam R\$ 32.486 (31 de dezembro de 2017 – R\$14.768), este saldo é composto pela parcela dos lucros decorrentes das participações societárias em controladas, já destinados ao pagamento através de atos societários.

**10 Outros ativos**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>Reapresentado</b>			<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Adto a fornecedores	23.159	21.052	465	32.374	32.044	9.551
Adiantamentos diversos	7.307	6.213	6.967	34.022	29.356	69.075
Comissão sobre vendas	3.078	3.101	7.111	8.517	10.206	18.252
Reembolsáveis de cliente	-	2.835	5.815	4.640	11.138	19.124
Dividendos antecipados	-	-	-	6.338	11.171	6.232
	<u>33.544</u>	<u>33.201</u>	<u>20.358</u>	<u>85.891</u>	<u>93.915</u>	<u>122.234</u>
Parcela circulante	33.544	33.201	20.358	79.554	82.744	116.002
Parcela não circulante	-	-	-	6.337	11.171	6.232

## João Fortes Engenharia S.A.

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Investimentos

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

Investidas Diretas	Participação - %				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC				Lucro (prejuízo) do Exercício			
	Reapresentado						Reapresentado				Reapresentado			
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017				31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017		31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		249.230	202.550	51.907	41.429	23.823	(33.191)	(39.802)	(89.657)		
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		91.545	18.523	73.022	82.925	91.589	(14.136)	(20.426)	(33.538)		
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		100.136	48.650	51.486	47.860	46.335	656	1.525	4.311		
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		75.113	40.352	34.760	52.528	60.728	(21.692)	(12.067)	4.079		
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	30,83%	30,83%		56.607	10.946	45.661	75.710	74.885	(26.787)	(3.709)	(3.248)		
NS Empreendimentos Imobiliários Noroeste I SPE	25,00%	25,00%	25,00%		7.540	1.870	5.670	7.076	12.653	(4.835)	(79)	(79)		
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		49.753	39.433	10.320	30.307	25.635	(27.076)	(2.603)	(2.690)		
JFE Rosário Empreendimentos Imobiliários SPE Lt	99,99%	99,99%	99,99%		10.276	2.036	8.240	9.414	8.914	(1.574)	(2.754)	613		
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		78.163	761	77.401	77.309	80.871	(72)	(3.644)	(75)		
JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		57.458	16.329	41.129	46.253	41.509	(6.886)	(6.585)	(5.728)		
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participa	99,99%	99,99%	99,99%		92.757	35.649	57.108	100.802	90.884	6.305	9.917	12.640		
Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		39.133	3.227	35.906	34.542	30.825	989	131	(96)		
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Imobiliário	99,99%	99,99%	99,99%		46.754	22.323	24.430	23.353	33.343	312	(9.990)	669		
JFE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		35.772	14.767	21.005	23.943	15.557	(3.996)	(1.561)	(3.300)		
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		25.328	1.836	23.492	23.184	22.757	(314)	427	2.480		
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		25.466	1.734	23.732	35.113	61.888	1.277	(809)	4.439		
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		18.681	528	18.154	16.224	16.400	582	(175)	(589)		
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		48.397	34.782	13.616	13.512	17.410	(1.094)	(3.898)	(1.315)		
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		24.675	10.089	14.585	13.396	15.315	(361)	(1.919)	(1.674)		
JFE 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		22.814	13.879	8.935	13.949	12.533	(8.466)	(1.498)	139		
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	70,00%		19.972	23	19.966	19.927	19.922	(7)	(7)	(5)		
JFE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		19.361	4.633	14.728	11.808	12.128	17	(320)	542		
JFE 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		28.228	21.638	6.590	12.480	11.508	(8.893)	(1.128)	(2.778)		
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		15.382	2.804	12.578	12.467	12.485	(7)	(29)	(7)		
JFE 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	80,00%	80,00%		63.059	49.163	14.555	17.740	15.883	(6.279)	1.857	220		
JFE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		18.938	7.614	11.324	9.068	10.223	564	(1.155)	(1.934)		
MNR 3 Empreendimentos Imobiliários S/A	99,99%	99,99%	99,99%		6.933	1.202	5.731	5.344	5.059	15	285	416		
JFE 62 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		3.229	265	2.964	2.922	25.494	(6)	(22.572)	-		
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		18.063	6.493	11.570	8.142	8.566	2.209	(2.172)	(1.898)		
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	70,00%		46.365	80.733	-	3.898	68.678	-	(64.780)	(10.723)		
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	30,00%		28.280	(585)	28.865	34.261	34.261	(17.084)	9.941	3.493		
Outros (25 empresas)					239.323	184.400	56.105	56.318	88.854	(53.945)	(28.680)	(57.715)		
Total Investimentos					825.535	963.204	1.096.915			(220.509)	(213.035)	(183.008)		

João Fortes Engenharia S.A.

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Investidas Diretas	Participação - %				Controladora			
	Reapresentado				Investimento		Equivalência Patrimonial	
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017		31/12/2018	01/01/2017	31/12/2018	01/01/2017
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	Ativo	249.230	202.550	23.823	(39.802)
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	Passivo	91.545	18.523	82.925	91.589
JFE 68 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		100.136	48.650	51.486	47.860
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		75.113	40.352	34.760	60.728
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	30,83%	30,83%		56.607	10.946	22.108	23.085
NS Empreendimentos Imobiliários Noroeste I SPE SA	25,00%	25,00%	25,00%		7.540	1.870	1.418	1.769
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		49.753	39.433	10.320	30.307
JFE Rosário Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		10.276	2.036	8.240	9.414
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		78.163	761	77.401	80.871
JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%		57.458	16.329	41.129	41.509
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participações	99,99%	99,99%	99,99%		92.757	35.649	57.108	90.884
Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		39.133	3.227	35.906	34.542
SPE Ceilandia BSB Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		46.754	22.323	24.430	23.343
JFE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		35.772	14.767	21.005	23.943
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		25.328	1.836	23.492	23.184
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		25.466	1.734	23.732	22.757
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		18.681	528	16.224	16.400
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		48.397	34.782	13.616	17.410
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		24.675	10.089	13.996	15.315
JFE 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		22.814	13.879	8.935	12.533
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	70,00%		19.972	23	13.976	13.949
JFE 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		19.361	4.633	14.728	11.808
JFE 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		28.228	21.638	6.590	11.508
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		15.382	2.804	12.578	12.485
JFE 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	80,00%	80,00%		63.059	49.163	11.644	14.192
JFE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		18.938	7.614	11.324	9.068
MNR 3 Empreendimentos Imobiliários S/A	99,99%	99,99%	99,99%		6.933	1.202	5.731	5.344
JFE 62 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		3.229	265	2.964	2.922
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%		18.063	6.493	11.570	8.142
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	70,00%		46.365	80.733	2.729	48.075
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	30,00%		28.280	-	5.850	10.975
Juros atribuídos aos estoques das investidas					-	-	257.118	189.988
Outros (25 empresas)					239.323	184.400	52.713	82.737
Outros movimentos pela compra/venda de participação / Minoritários					-	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>					<b>1.043.093</b>	<b>1.095.299</b>	<b>(263.907)</b>	<b>(229.321)</b>
								<b>(214.513)</b>

Investidas Diretas	Participação - %				Consolidado			
	Reapresentado				Investimento		Equivalência Patrimonial	
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017		31/12/2018	01/01/2017	31/12/2018	01/01/2017
João Fortes Construtora Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	Ativo	249.230	202.550	(2.758)	1.701
MNR 6 Empreendimentos S/A	30,00%	30,00%	30,00%	Passivo	28.280	(585)	5.850	(2.392)
Outros movimentos pela compra/venda de participação / Minoritários					-	-	(21.105)	(9.075)
<b>Total Investimentos</b>					<b>3.092</b>	<b>8.584</b>	<b>(27.129)</b>	<b>(6.671)</b>
								<b>(788)</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**ii) Participações Societárias – passivo a descoberto:**

	Participação - %			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (prejuízo) do Exercício	
	31/12/2018	31/12/2017	Reapresentado			31/12/2017	Reapresentado	31/12/2017	Reapresentado
<b>Provisão para Passivo a Descoberto</b>									
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%		137.648	266.137	(128.490)	(120.694)	(7.801)	(31.719)
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%		28.186	120.912	(92.726)	(70.940)	(28.527)	(53.195)
JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%		15.094	29.476	(14.382)	(7.945)	(8.294)	(4.779)
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	0,00%		46.365	80.733	(34.155)	-	(38.472)	-
Outros (13 empresas)				101.409	114.327	(12.917)	(17.723)	(13.441)	(2.1652)
<b>Total Passivo a Descoberto</b>						<b>(282.670)</b>	<b>(217.302)</b>	<b>(96.535)</b>	<b>(111.345)</b>
									<b>(85.964)</b>

	Participação - %			Ativo	Passivo	Investimento		Equivalência Patrimonial	
	31/12/2018	31/12/2017	Reapresentado			31/12/2017	Reapresentado	31/12/2017	Reapresentado
<b>Provisão para Passivo a Descoberto</b>									
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	40,00%		137.648	266.137	(51.396)	(48.278)	(3.120)	(9.858)
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%		28.186	120.912	(92.726)	(70.940)	(28.527)	(53.195)
JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%		15.094	29.476	(14.382)	(7.945)	(8.294)	(4.779)
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	0,00%		46.365	80.733	(23.909)	-	(26.930)	-
Outros (13 empresas)				101.409	114.327	(22.801)	(17.724)	(6.595)	(2.1405)
<b>Total Passivo a Descoberto</b>						<b>(205.214)</b>	<b>(144.887)</b>	<b>(73.466)</b>	<b>(92.314)</b>
<b>Total Equivalência Patrimonial</b>								<b>(337.373)</b>	<b>(285.692)</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Participação - %				Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (prejuízo) do Exercício		
	Reapresentado						Reapresentado		Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017				31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Investidas Indiretas											
IPP Ile Saint Louis Empr. Imobiliário Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	1.435	1.583		(148)	139	(116)	(257)	311
IPP Residencial Kandinsky Empr. Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	99,99%	1.125	116		1010	959	(33)	(20)	54
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A	76,57%	99,99%	99,99%	3.234	1.286		1948	1.946	(494)	(3)	6
Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85,73%	99,99%	99,99%	28.211	44.283		(16.740)	(7.227)	-	(9.514)	(14.322)
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	27.846	13.377		14.469	13.350	(10)	(27)	(65)
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	17.577	6.787		10.790	9.973	(263)	(41)	(1617)
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.	82,09%	99,99%	99,99%	7.176	7.838		(663)	(2.194)	(415)	405	(5.025)
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	38.524	4.534		33.990	26.713	(211)	2.193	(16.794)
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	6.572	7.455		(883)	(801)	(856)	(760)	(2.360)
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.	86,62%	99,99%	99,99%	25.943	4.043		21.900	(7.534)	(6.390)	(11.505)	(22.978)
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	8.142	13.307		(5.165)	(1.432)	(1.052)	(4.644)	(4.345)
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	50,00%	6.259	1.926		4.333	3.866	416	130	455
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	50,00%	587	665		(78)	514	(93)	(499)	52
Charitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43,71%	36,43%	45,46%	73.853	10.832		63.021	66.023	607	9.675	8.341
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	50,00%	50,00%	1.112	1.861		(748)	(121)	(243)	(83)	(377)
Papagaio João Pessoa Emp. Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	50,00%	410	584		(174)	545	(1.075)	(719)	(281)
Cyrela Pimenton Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	25,00%	25,00%	2.595	1.751		844	939	(959)	(120)	(1.475)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	25,00%	-	-		-	1.525	-	-	4.493
Total Investimentos											
				128.374			111.138	107.374	(11.187)	(16.083)	(55.572)



# João Fortes Engenharia S.A.

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Participação - %				Controladora			
	Representado		Ativo	Passivo	Investimento		Equivalência Patrimonial	
	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Investidas Indiretas</b>								
IPP Ile Saint Louis Empr. Imobiliário Ltda	99,99%	99,99%	1.435	1.583	(148)	139	(116)	(257)
IPP Residencial Kandinsky Empr. Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.125	116	1.009	980	(33)	(20)
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A	76,57%	99,99%	3.234	1.286	1.491	1.945	(379)	(3)
Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	85,73%	99,99%	28.211	44.283	(13.779)	(7.226)	-	(9.514)
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.	99,99%	99,99%	27.846	13.377	14.468	13.349	(10)	(27)
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.	99,99%	99,99%	17.577	6.787	10.789	9.972	(263)	(41)
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.	82,09%	99,99%	7.176	7.838	(544)	(2.194)	(341)	405
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.	99,99%	99,99%	38.524	4.534	33.987	26.700	(211)	2.193
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.	99,99%	99,99%	6.572	7.455	(882)	(800)	(856)	(760)
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.	86,62%	99,99%	25.943	4.043	18.969	(8.863)	(5.535)	(11.505)
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.	99,99%	99,99%	8.142	13.307	(5.164)	(14.32)	(10.52)	(4.644)
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.259	19.26	4.332	1.893	416	(6)
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	50,00%	587	665	(77)	15	(94)	26
Charitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43,77%	36,43%	73.853	10.832	27.546	30.012	607	9.675
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.112	1.861	78	(249)	(122)	(189)
Papagaio João Pessoa Emp. Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	410	584	(541)	(87)	(538)	(360)
Cyrela Pientorte Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	25,00%	2.595	1.751	(2.295)	(2.056)	(238)	(29)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-
<b>Total Investimentos</b>					<b>89.239</b>	<b>64.383</b>	<b>(8.766)</b>	<b>(57.907)</b>

	Participação - %				Consolidado			
	Representado		Ativo	Passivo	Investimento		Equivalência Patrimonial	
	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Investidas Indiretas</b>								
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.259	19.26	-	1.893	-	228
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	50,00%	587	665	-	(7)	-	26
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.112	1.861	78	64	(122)	(189)
Papagaio João Pessoa Emp. Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	410	584	(541)	273	(538)	(360)
Cyrela Pientorte Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	25,00%	2.595	1.751	(2.295)	(2.027)	(238)	(29)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	0,00%	0,00%	-	-	-	1.505	-	1.123
<b>Total Investimentos</b>					<b>(2.758)</b>	<b>(2.392)</b>	<b>(898)</b>	<b>826</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**(iv) Movimentação dos Investimentos**

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>1.159.469</b>	<b>10.143</b>
Aumento/Redução de Capital	201.899	5.112
Aquisições / Vendas de Participações	(50.787)	-
Dividendos	(100)	-
Equivalência Patrimonial	(321.635)	(6.671)
Provisão para passivo a descoberto	69.284	-
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	37.169	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>1.095.299</b>	<b>8.584</b>
Aumento/Redução de Capital	252.001	6.202
Aquisições / Vendas de Participações	(7.123)	21.272
Dividendos	(50.000)	(5.837)
Equivalência Patrimonial	(337.373)	(27.129)
Provisão para passivo a descoberto	60.328	-
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	29.961	-
<b>Saldo Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>1.043.093</b>	<b>3.092</b>

**12 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 foi cedido 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 deverá ser 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 será liberado para a Companhia, quando as garantias forem registradas.

A Companhia deu o próprio imóvel como garantia, no caso de inadimplemento da Ceconsud, imóvel avaliado em R\$36.008. Devido a isso, a cessão está classificada na conta de “Empréstimos e Financiamento” (Nota Explicativa nº 15), e está registrada registrada pelo valor líquido recebido de R\$20.052.

A receita decorrente do aluguel e os custos da operação, que correspondem a amortização da dívida, serão mensalmente apropriados de acordo com o prazo das parcelas cedidas.

O valor registrado na rubrica de propriedade para investimento, no montante de R\$18.384, corresponde a fração do custo de construção da unidade relacionada ao contrato de aluguel.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**13 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>31/12/2018</b>			<b>Reapresentado</b>	
					<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.712	(1.691)	21	5	36
Instalações	3%	1.955	(520)	1.435	1.501	1.565
Máquinas e Equipamentos	10%	295	(270)	25	54	71
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.422)	547	739	937
Stand e apartamento decorado		2.545	(2.196)	349	349	352
		<u>8.476</u>	<u>(6.099)</u>	<u>2.377</u>	<u>2.648</u>	<u>2.961</u>

  

		<b>Consolidado</b>				
		<b>31/12/2018</b>			<b>Reapresentado</b>	
					<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.775	(1.742)	32	23	153
Instalações	3%	3.882	(1.744)	2.138	2.774	2.967
Máquinas e Equipamentos	10%	438	(344)	94	135	168
Móveis e Utensílios	10%	2.391	(1.732)	659	887	1.084
Stand e apartamento decorado		4.631	(3.707)	925	914	1.494
		<u>13.117</u>	<u>(9.269)</u>	<u>3.848</u>	<u>4.733</u>	<u>5.866</u>

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

**14 Intangível**

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora	Consolidado		
	Softwares	Projetos de empreendimentos	Softwares	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>1.396</b>	<b>23.542</b>	<b>1.430</b>	<b>24.972</b>
Amortização	(1.463)	(1.251)	(1.497)	(2.748)
Aquisições	451	-	451	451
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>384</b>	<b>22.291</b>	<b>384</b>	<b>22.675</b>
Amortização	(464)	(1.147)	(494)	(1.641)
Aquisições	288	-	288	288
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>208</b>	<b>21.144</b>	<b>178</b>	<b>21.322</b>

**15 Empréstimos e financiamentos**

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Em moeda nacional						
Capital de giro	131.297	165.581	291.612	131.297	165.582	291.612
Cessão de recebíveis	320	8.920	19.146	20.372	52.249	70.400
Crédito imobiliário	37.617	38.339	58.433	415.185	478.075	532.039
	<u>169.234</u>	<u>212.840</u>	<u>369.191</u>	<u>566.854</u>	<u>695.906</u>	<u>894.051</u>
Custo da transação a apropriar	(666)	(6.203)	(6.503)	(666)	(6.203)	(6.503)
	<u>168.568</u>	<u>206.637</u>	<u>362.688</u>	<u>566.188</u>	<u>689.703</u>	<u>887.548</u>
Passivo circulante	140.738	184.327	266.624	494.164	598.222	560.038
Não circulante	27.830	22.310	96.064	72.024	91.481	327.510

Modalidade de empréstimos no passivo circulante:

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Em moeda nacional						
Capital de giro	112.771	142.375	202.317	112.771	142.375	202.317
Cessão de recebíveis	320	8.920	19.146	1.790	23.917	39.050
Crédito imobiliário	28.216	38.339	48.811	380.172	437.237	322.321
	<u>141.307</u>	<u>189.634</u>	<u>270.274</u>	<u>494.733</u>	<u>603.529</u>	<u>563.688</u>
Custo da transação a apropriar	(569)	(5.307)	(3.650)	(569)	(5.307)	(3.650)
	<u>140.738</u>	<u>184.327</u>	<u>266.624</u>	<u>494.164</u>	<u>598.222</u>	<u>560.038</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.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado		
		Reapresentado	
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Estoque	109.474	79.739	157.289
Contas a receber	226.801	381.932	910.008
Aplicações financeiras	2.509	3.358	13.009
	<u>338.784</u>	<u>465.029</u>	<u>1.080.306</u>

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

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

Períodos	Controladora			Consolidado		
		Reapresentado			Reapresentado	
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
entre 1 e 2 anos	23.695	22.310	74.718	43.471	83.303	267.055
entre 2 e 3 anos	4.135	-	21.346	13.179	1.931	55.848
entre 3 e 4 anos	-	-	-	1.471	2.217	4.607
de 4 em diante	-	-	-	13.903	4.030	-
	<u>27.830</u>	<u>22.310</u>	<u>96.064</u>	<u>72.024</u>	<u>91.481</u>	<u>327.510</u>
Custo da transação a apropriar	(96)	(897)	(2.853)	(96)	(897)	(2.853)

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

		Controladora	Consolidado
<b>Financiamentos Imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>		
CDI+4,80%	entre jan/2019 e abr/2019	-	77.430
TR + 11,28% a.a.	entre jan/2019 a jul/2021	37.617	318.880
138,4%CDI	abr/2019	-	18.874
		<u>37.617</u>	<u>415.184</u>
<b>Empréstimos, financiamentos e cessão em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>		
148,92% CDI	entre jul/2017 a nov/2019	63.010	63.010
CDI +6,10% a.a.	entre jul/2016 a mai/2023	68.607	68.607
10,02% a.a.	entre jan/2019 a jul/2031	-	20.052
		<u>131.617</u>	<u>151.669</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 informações demonstrações contábeis consolidadas da Companhia e em *Rating* independente da Fitch, sendo todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2018:

- 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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Destaca-se que Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado.

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

	Antes Covenants			Ajuste Efeito Covenants	Após Covenants		
	Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida		Curto Prazo	Longo Prazo	Total da Dívida
Banco do Brasil	23.275	-	23.275	-	23.275	-	23.275
Credit Suisse	19.594	-	19.594	-	19.594	-	19.594
	<u>42.869</u>	<u>-</u>	<u>42.869</u>	<u>-</u>	<u>42.869</u>	<u>-</u>	<u>42.869</u>

**16 Debêntures**

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		
					Reapresentado		
					31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
16/05/2013	3ª Emissão - 3ª serie	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	19/01/2016	53.615	242.833	215.932
15/08/2015	4ª Emissão	150.000	Variável (a)	17/05/2021	150.000	150.000	150.000
15/08/2015	5ª Emissão	100.000	Variável (a)	31/12/2021	90.000	90.000	90.000
10/05/2016	6ª Emissão	Opportunity	CDI + Juros 0,055 a.a	03/12/2018	-	-	95.187
					293.615	482.833	551.119
			Custo da transação a apropriar (-)		-	(651)	(651)
					<u>293.615</u>	<u>482.182</u>	<u>550.468</u>
			Passivo circulante		53.615	242.182	217.325
			Passivo não circulante		240.000	240.000	333.143
					<u>53.615</u>	<u>242.182</u>	<u>217.325</u>
					<u>240.000</u>	<u>240.000</u>	<u>333.143</u>

  

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Consolidado		
					Reapresentado		
					31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
16/05/2013	3ª Emissão - 3ª serie	50.129	CDI + Juros 0,055 a.a	19/01/2016	53.615	242.833	215.932
10/05/2016	6ª Emissão	Opportunity	CDI + Juros 0,055 a.a	03/12/2018	-	-	95.187
					53.615	242.833	311.119
			Custo da transação a apropriar (-)		-	(651)	(651)
					<u>53.615</u>	<u>242.182</u>	<u>310.468</u>
			Passivo circulante		53.615	242.182	217.325
			Passivo não circulante		-	-	93.143
					<u>53.615</u>	<u>242.182</u>	<u>217.325</u>
					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93.143</u>

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As debêntures serão amortizadas conforme prazos apresentados:

Períodos	Amortizações					
	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
entre 1 e 2 anos	53.615	242.833	217.976	53.615	242.833	217.976
entre 2 e 3 anos	-	-	93.143	-	-	93.143
entre 3 e 4 anos	240.000	240.000	240.000	-	-	-
	293.615	482.833	551.119	53.615	242.833	311.119
Custo da transação a apropriar (-)	-	(651)	(651)	-	(651)	(651)
	293.615	482.182	550.468	53.615	242.182	310.468

**17 Partes relacionadas**

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

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

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

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

	Ativo		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Mútuos com Sociedades Controladas (i)	397.161	409.298	481.980
Cartas de Crédito com Controladas	11.286	6.607	3.051
Demais Partes relacionadas não consolidadas (a) (ii)	86.254	73.959	80.456
(-) Provisão para perda estimada de créditos (a) (ii)	(30.453)	-	-
<b>Total Controladora</b>	<b>464.248</b>	<b>489.864</b>	<b>565.487</b>
Outras partes Relacionadas (b)	7.676	2.736	4.625
<b>Total Consolidado (a) + (b)</b>	<b>63.477</b>	<b>76.695</b>	<b>85.081</b>

  

Demais partes relacionadas não consolidadas	Ativo		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	58.560	52.962	46.373
BFC Administradora de Bens S/A	-	8.614	21.700
Shopping Park Lagos S/A	-	11.262	11.262
Shopinvest Empreendimentos Imobiliários S/A	27.473	900	900
Shopping Park Europeu S/A	190	190	190
JFE 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	31	31	31
	<b>86.254</b>	<b>73.959</b>	<b>80.456</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Outras Partes Relacionadas - Sócios</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Reapresentado</b>	
		<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
MRM Construtora Ltda.	-	-	993
BV Empreendimentos e Participações SA	4.457	-	-
Performance Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	2.901	2.736	2.450
Outros	318	-	1.182
	<b>7.676</b>	<b>2.736</b>	<b>4.625</b>
<b>Passivo</b>			
	<b>31/12/2018</b>	<b>Reapresentado</b>	
		<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Mútuos com Sociedades Controladas (i)	236.840	163.795	107.806
Demais Partes relacionadas não consolidadas (a)	2.208	2.208	2.233
Mútuo com Acionistas (a)	98.242	40.318	110.519
<b>Total Controladora</b>	<b>337.290</b>	<b>206.321</b>	<b>220.558</b>
Outras partes Relacionadas (b)	2.321	4.040	-
<b>Total Consolidado (a) + (b)</b>	<b>102.771</b>	<b>46.566</b>	<b>112.752</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Demais partes relacionadas não consolidadas</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Reapresentado</b>	
		<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
MNR 6 Empreendimentos Imobiliários S/A	2.208	2.208	2.208
	<b>2.208</b>	<b>2.208</b>	<b>2.208</b>
<b>Outras Partes Relacionadas - Sócios</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Mútuo com Acionistas	98.242	40.318	110.519
MRM Construtora Ltda.	2.321	2.126	-
Outros	-	1.914	-
	<b>100.563</b>	<b>44.358</b>	<b>110.519</b>

- (i) Os mútuos com sociedades controladas são decorrentes das transações financeiras realizadas para a manutenção das atividades operacionais relacionadas ao financiamento as obras. O maior parte saldo ativo é composto pelo valor de R\$ 260.257, decorrente do financiamento da obra executada pela controlada Macaé Realty Empreendimentos Imobiliarios Ltda, o qual a controladora possui 60% de participação.
- (ii) O saldo ativo de demais Partes relacionadas não consolidadas é composto pelo montante de R\$ 58.560, a receber da Gelub Investimentos Imobiliários Ltda., parceira em alguns empreendimentos realizados pela empresa. Este montante está em sofrendo um processo da arbitragem, na intensão de garantir o recebimento em sua totalidade. Em 2018, foi constituído uma provisão para perda estimada de créditos sobre este montante no valor de R\$ 30.453.

**17.1. Remuneração dos administradores**

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>Reapresentado</b>			<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Honorários do Conselho	324	480	480	324	480	480
Honorários da Administração	505	682	632	1.958	3.103	2.997
	<b>829</b>	<b>1.162</b>	<b>1.112</b>	<b>2.282</b>	<b>3.583</b>	<b>3.477</b>



**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

**17.2. Benefícios a empregados**

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

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

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

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

**18 Contas a pagar por aquisição de imóveis****18.1. Terrenos para futuras incorporações**

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Em unidades (permuta)	80.748	45.600	64.954	139.913	117.135	142.888
Em moeda corrente	10.681	11.992	47.375	5.818	13.050	74.970
	<u>91.429</u>	<u>57.592</u>	<u>112.329</u>	<u>145.731</u>	<u>130.185</u>	<u>217.858</u>
Passivo circulante	91.429	11.992	66.729	116.823	53.802	97.324
Passivo não circulante	-	45.600	45.600	28.908	76.383	120.534

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Em moeda (R\$) até 1 ano	10.681	11.992	47.375	5.818	13.050	74.970
Em unidades (permuta)	80.748	-	19.354	111.005	40.752	22.354
Passivo circulante	<u>91.429</u>	<u>11.992</u>	<u>66.729</u>	<u>116.823</u>	<u>53.802</u>	<u>97.324</u>
Em moeda (R\$) entre 1 e 2 anos	-	45.600	45.600	-	45.600	45.600
	<u>-</u>	<u>45.600</u>	<u>45.600</u>	<u>-</u>	<u>45.600</u>	<u>45.600</u>
Em unidades (permuta)	-	-	-	28.908	30.783	74.934
Passivo circulante	<u>-</u>	<u>45.600</u>	<u>45.600</u>	<u>28.908</u>	<u>76.383</u>	<u>120.534</u>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**19 Adiantamento de clientes**

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a orientação OCPC-04. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes. (Nota Explicativa nº 2.21)

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Cientes de						
Incorporação imobiliária	-	808	6.985	26.155	43.632	78.276
Permuta por terrenos	-	-	-	139.161	139.161	139.161
Apropriada	-	-	-	(136.556)	(137.124)	(132.668)
A apropriar	-	-	-	2.605	2.037	6.493
	-	808	6.985	28.760	45.669	84.769
Passivo circulante	-	808	6.985	26.155	43.632	78.276
Passivo não circulante	-	-	-	2.605	2.037	6.493

**20 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).

**20.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos**

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

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

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

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

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	<b>Controladora</b>		
	<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>Prejuízos fiscais</b>	8.464	9.626	10.386
<b>Bases negativas</b>	3.047	3.465	3.739
<b>Diferenças temporárias:</b>			
Contingências	55.668	42.654	30.524
Provisão p/ perdas em Investimentos permanentes	777	777	777
Provisão p/ perdas de estoques	269	619	180
Outros ativos	-	-	778.100
<b>Ativo</b>	<b>68.225</b>	<b>57.141</b>	<b>823.706</b>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	8.420	7.069	789.078
Despesas diferidas	88.694	80.618	69.446
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	-	-	(1.861)
<b>Passivo</b>	<b>97.114</b>	<b>87.687</b>	<b>856.663</b>
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b>(28.889)</b>	<b>(30.546)</b>	<b>(32.957)</b>
Ativo Diferido PERT	-	53.927	-
<b>Saldo Diferido Líquido</b>	<b>(28.889)</b>	<b>23.381</b>	<b>(32.957)</b>

	<b>Consolidado</b>		
	<b>Reapresentado</b>		
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>Prejuízos fiscais</b>	8.464	9.626	10.386
<b>Bases negativas</b>	3.047	3.465	3.739
<b>Diferenças temporárias:</b>			
Contingências	80.731	49.068	34.069
Provisão p/ perdas em Investimentos permanentes	777	777	777
Provisão p/ perdas de estoques	269	619	180
Provisão p/garantia de obras	3.438	3.852	4.578
Outro ativos	-	-	778.100
<b>Ativo</b>	<b>96.726</b>	<b>67.407</b>	<b>831.829</b>
Lucro líquido diferido de incorporação de imóveis	54.229	41.803	824.988
Despesas diferidas	88.693	80.619	69.447
Ganhos líquidos na venda de investimento permanente	-	-	(1.861)
<b>Passivo</b>	<b>142.922</b>	<b>122.422</b>	<b>892.574</b>
<b>Imposto diferido líquido</b>	<b>(46.196)</b>	<b>(55.015)</b>	<b>(60.745)</b>
Ativo Diferido PERT	122	65.315	-
<b>Saldo Diferido Líquido</b>	<b>(46.074)</b>	<b>10.300</b>	<b>(60.745)</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**20.2. Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017	31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(421.025)	(478.862)	(436.848)	(532.132)
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	(143.150)	(162.813)	(148.528)	(180.925)
<b>Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva</b>				
(-) Resultado de participações societárias	114.707	109.356	9.223	2.269
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	43.040	109.794	148.334	240.235
(-) Recuperação de ativo fiscal	1.581	1.033	1.581	1.033
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	(1.581)	(1.033)	(1.581)	(1.033)
<b>Imposto de renda e contribuição social no período</b>	<u>14.597</u>	<u>56.337</u>	<u>9.029</u>	<u>61.579</u>
Parcela corrente	-	-	(10.950)	(9.238)
Parcela diferida	<u>14.597</u>	<u>56.337</u>	<u>19.979</u>	<u>70.817</u>
	<u>14.597</u>	<u>56.337</u>	<u>9.029</u>	<u>61.579</u>

**21 Demais tributos e contribuições a pagar**

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

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017	01/01/2017
Ret a pagar	-	-	-	15.474	8.683	12.881
Pis a pagar	820	1.852	1.322	1.270	2.194	3.421
Cofins a pagar	5.037	9.711	6.278	7.185	11.074	16.038
ISS a recolher	901	902	1.147	2.594	2.252	5.070
INSS a recolher	176	-	1.268	2.079	1.315	5.449
IRRF a recolher	79	490	1.272	4.129	2.056	5.037
Encargos financeiros	-	586	231	312	7.155	7.875
Outros	1.952	2.355	2.946	3.935	3.633	6.646
	<u>8.965</u>	<u>15.896</u>	<u>14.464</u>	<u>36.978</u>	<u>38.362</u>	<u>62.417</u>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**22 Provisão para contingências**

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	Consolidado			Controladora		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Cíveis	151.074	118.293	84.660	224.554	136.903	94.519
Trabalhistas	10.065	5.956	5.119	10.297	6.211	5.683
Tributárias	2.589	1.200	-	2.591	1.200	-
	<u>163.728</u>	<u>125.449</u>	<u>89.779</u>	<u>237.442</u>	<u>144.314</u>	<u>100.202</u>
Depósitos judiciais	-	-	434	2.170	2.170	2.524

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

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

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

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

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

	Consolidado			Controladora		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Cíveis	60.230	40.345	38.371	68.764	46.649	41.835
Trabalhistas	16.700	19.714	19.499	22.865	25.655	23.447
Tributárias	19.046	20.132	30.505	19.046	20.132	39.647
	<u>95.976</u>	<u>80.191</u>	<u>88.375</u>	<u>110.675</u>	<u>92.436</u>	<u>104.929</u>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**23 Provisão para garantia de obra**

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

	Consolidado		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Garantia de obras	10.113	11.329	13.465
Passivo circulante	3.410	3.496	2.800
Passivo não circulante	6.703	7.833	10.665

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

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

**24 Provisão para resisões a pagar**

Em 31 de dezembro de 2018 ao saldo de provisões para rescisões a pagar no montante de R\$ 87.752 (Em 31 de dezembro de 2017 – R\$ 90.537) é decorrentes dos processos de distrato o contrato de compromisso de compra e venda de imóveis.

Por efeito do distrato, a empresa reconhece o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e baixas do contas a receber registrados e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**25 Outros passivos**

	Controladora			Consolidado		
	Reapresentado			Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Indenizações a pagar	412	412	2.726	49.369	29.331	35.436
Reembolsáveis a clientes	227	3.287	23.674	10.524	23.127	47.535
Dividendos antecipados	4.687	4.733	3.361	5.521	5.517	4.146
Créditos não identificados	3.198	3.110	2.736	11.759	14.344	14.599
Outros contas a pagar	2.306	4.159	6.655	15.183	21.086	20.794
	<u>10.830</u>	<u>15.701</u>	<u>39.152</u>	<u>92.356</u>	<u>93.405</u>	<u>122.510</u>
Parcela circulante	5.856	6.021	17.863	31.518	42.787	53.239
Parcela não circulante	4.974	9.680	21.289	60.838	50.618	69.271

**26 Seguros**

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

	Consolidado		
	Reapresentado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Engenharia	508.148	686.955	932.694
Responsabilidade civil	8.900	17.900	29.900
Incêndio e Empresarial	9.250	8.530	8.486
	<u>526.298</u>	<u>713.385</u>	<u>971.080</u>

**27 Patrimônio Líquido****27.1. Capital social**

O Capital Social integralizado da Companhia Em 31 de dezembro de 2018 é de R\$2.103.387 e em 31 de dezembro de 2017 era de R\$1.851.386.

**27.2. Aumento de capital**

Em 28 de março de 2018 foi homologado o processo de aumento de capital, no valor total de R\$ 460.599, através da emissão de 511.776.594 novas ações ordinárias escriturais e sem valor nominal. O novo capital social da empresa passa a ser R\$ 2.103.387, divididos em 1.052.038.158 ações, todas ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. O valor de R\$ 222.034 será integralizado na medida da amortização da dívida da Companhia, à qual se destina o referido aumento. Em razão do grupamento de ações aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de setembro de 2017, na proporção de 10 ações ordinárias para 1 ação ordinária, o número de ações passou a ser de 105.203.815, implementado pela Bovespa a partir de 05 de abril de 2018.

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**27.3. 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, a ser realizada conforme condições de mercado.

**28 Informação por segmento de negócio**

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

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

Como consequência, devido ao fato de a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

**Resultado operacional bruto**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017	31/12/2018	Reapresentado 31/12/2017
<b>Demonstração da Receita Líquida</b>				
Incorporação de imóveis	8.788	31.549	91.839	149.709
Contrato de construção				
Obras por administração	-	53	7.499	14.612
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	580	1.909
Receita de aluguel	8	58	3.612	2.195
Outras receitas	141	323	141	325
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>8.937</b>	<b>31.983</b>	<b>103.671</b>	<b>168.750</b>
Impostos Incidentes sobre vendas	(820)	(3.257)	(4.890)	(8.264)
<b>Receita Líquida</b>	<b>8.117</b>	<b>28.726</b>	<b>98.781</b>	<b>160.486</b>
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>				
Incorporação de imóveis				
Custo da Unidade Vendida	(11.008)	(33.609)	(106.154)	(149.180)
Custo financeiro das unidades vendidas	(4.131)	(13.867)	(40.969)	(62.597)
Custo de Manutenção	(798)	(1.638)	(5.430)	(2.877)
	(15.937)	(49.114)	(152.553)	(214.654)
Contrato de construção				
Obras por administração	(141)	(214)	(8.217)	(16.618)
<b>Custo dos Produtos e Serviços Prestados</b>	<b>(16.078)</b>	<b>(49.328)</b>	<b>(160.770)</b>	<b>(231.272)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>(7.961)</b>	<b>(20.602)</b>	<b>(61.989)</b>	<b>(70.786)</b>



**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**29 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Resultado financeiro				
Despesas				
Empréstimos e financiamentos	(5.791)	(46.043)	(49.133)	(96.301)
Variações monetárias passivas	(58.933)	(41.608)	(59.476)	(42.652)
Descontos concedidos	(2.523)	(2.010)	(21.713)	(30.717)
Encargos moratórios	377	(2.601)	4.801	(6.132)
Outras	(6.391)	(1.797)	(9.488)	(4.721)
	(73.261)	(94.059)	(135.009)	(180.523)
(-) Despesas alocadas ao empreendimentos	60.645	77.092	60.646	77.092
	(12.616)	(16.967)	(74.363)	(103.431)
Receitas				
Variação monetárias ativas	15.782	11.162	32.388	5.571
Receitas de aplic. financeiras	(649)	(251)	657	2.523
Outras	2.688	2.275	9.185	9.848
	17.821	13.186	42.230	17.942
	5.205	(3.781)	(32.133)	(85.489)

**30 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Custo na venda de investimentos (a)	(3.527)	(42.604)	(3.527)	(42.604)
Outras receitas / (custos) de investimento	-	(1.753)	-	(1.753)
Perda na rescisão de terrenos (b)	(2)	(92.037)	(2)	(126.476)
Perdas estimadas na realização dos estoques	1.030	(1.292)	(87.559)	(117.780)
Provisões cíveis	(36.890)	(34.470)	(91.738)	(40.130)
Indenizações	(9.767)	(1.834)	(15.568)	(14.911)
Prov. para indenizações por atraso de obra	(1.674)	(912)	(22.373)	1.942
Despesas operacionais diversos	(12.140)	(1.312)	(12.450)	(16.509)
	(62.970)	(176.214)	(233.217)	(358.221)
Receita na venda de investimentos (c)	2.500	16.000	2.500	16.000
Reembolso de despesas	-	143	-	195
Outras receitas	9	48.639	468	61.490
	2.509	64.782	2.968	77.685

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Custo na venda de investimentos				
JFE 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(4.197)	-	(4.197)
JFE 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(37.981)	-	(37.981)
JFE 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(426)	-	(426)
JFE 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(3.527)	-	(3.527)	-
(a)	(3.527)	(42.604)	(3.527)	(42.604)

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Perda na rescisão de terrenos</b>				
João Fortes Engenharia S.A.	(2)	(92.037)	(2)	(92.037)
JFE 62 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(34.439)
<b>(b)</b>	<b>(2)</b>	<b>(92.037)</b>	<b>(2)</b>	<b>(126.476)</b>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receita na venda de investimentos</b>				
JFE 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.596	-	1.596
JFE 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	14.242	-	14.242
JFE 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	162	-	162
JFE 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.500	-	2.500	-
<b>(c)</b>	<b>2.500</b>	<b>16.000</b>	<b>2.500</b>	<b>16.000</b>

**31 Despesas por natureza****31.1.Despesas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Corretagem	(127)	(4.431)	(4.596)	(12.359)
Publicidade	(271)	(335)	(894)	(1.102)
Stands de Venda e Apto decorado	-	(3)	(139)	(647)
Outras despesas de comercialização	(2.327)	(2.256)	(17.622)	(18.435)
	<b>(2.725)</b>	<b>(7.025)</b>	<b>(23.251)</b>	<b>(32.543)</b>

**31.2.Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pessoal	(4.943)	(7.583)	(18.368)	(24.221)
Gastos gerais	(5.515)	(11.693)	(25.496)	(18.629)
Depreciação	(757)	(1.743)	(1.414)	(2.025)
	<b>(11.215)</b>	<b>(21.019)</b>	<b>(45.278)</b>	<b>(44.875)</b>

**32 Prejuízo líquido por ação**

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação parcial para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

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

O prejuízo diluído por ação é calculado através da divisão do prejuízo 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:

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Prejuízo líquido do período</b>	(406.428)	(422.525)
Quantidade ponderada de ações	207.170.143	420.527.092
Resultado por ação diluído	(1,9618)	(1,0048)

**33 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 empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2018:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	1.129	13.335	106.364	151.100	325.914
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	(1.007)	(11.824)	(75.111)	(100.412)	(216.345)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	(24)	(1.906)	(83.264)	(136.473)	(153.871)
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>						
Empreendimentos em construção:						
(a) Receita de vendas contratadas	-	132.340	241.073	440.163	1.100.583	1.899.780
Receita de vendas apropriadas:						
Receitas de vendas apropriadas	-	87.417	145.794	166.925	610.024	1.043.633
Distratos – receitas estornadas	-	(43.794)	(81.944)	(166.874)	(339.459)	(530.233)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	<b>(131.211)</b>	<b>(227.738)</b>	<b>(333.799)</b>	<b>(949.483)</b>	<b>(1.573.866)</b>
<b>Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)</b>	-	<b>1.129</b>	<b>13.335</b>	<b>106.364</b>	<b>151.100</b>	<b>325.914</b>
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	2.718	5.960	6.381	10.290	20.988	11.014
<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	23.136	43.794	81.944	166.874	339.459	530.233
Ajustes em contas a receber de clientes	13.876	28.612	56.604	75.234	213.451	347.633
Receita indenização por distratos	(2.718)	(5.960)	(6.381)	(10.290)	(20.988)	(11.014)
Passivo – devolução por distratos	6.437	6.596	19.721	74.656	83.727	157.403
<b>(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>						
Empreendimentos em construção:						
(a) Custo orçado das unidades	-	(118.000)	(209.164)	(314.635)	(781.802)	(1.356.336)
Custo incorrido das unidades:						
Custo de construção	-	(84.148)	(135.882)	(114.369)	(426.796)	(742.316)
Distratos – custos de construção	-	32.845	61.458	125.155	254.594	397.675
(b) Custo incorrido líquido	-	<b>116.993</b>	<b>197.340</b>	<b>239.524</b>	<b>681.390</b>	<b>1.139.991</b>
<b>Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)</b>	-	<b>(1.007)</b>	<b>(11.824)</b>	<b>(75.111)</b>	<b>(100.412)</b>	<b>(216.345)</b>
<b>(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>						
Empreendimentos em construção:						
Custo orçado das unidades	-	(2.844)	(20.616)	(463.802)	(644.899)	(748.902)
Custo incorrido das unidades	-	2.820	18.710	380.538	508.426	595.031
<b>Custo orçado a apropriar</b>	-	<b>(24)</b>	<b>(1.906)</b>	<b>(83.264)</b>	<b>(136.473)</b>	<b>(153.871)</b>

**João Fortes Engenharia S.A.**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações 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.
- (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer 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.

Em 31 de dezembro de 2018, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 29,39% (45,79% em 2017).

### **34 Comunicação com órgãos reguladores**

Durante o ano de 2018, foram feitas comunicações com a CVM sobre o processo de aumento de capital que estava em andamento, foram respondidos questionamentos deste órgão regulador acerca de pedido de falência e movimentações atípicas de ações e prestados esclarecimentos sobre negociação em período de vedação. Além disso, foram prestadas todas as informações periódicas de cunho obrigatório.

### **35 Evento subsequente**

Não ocorreram, até a presente data, eventos que pudessem alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, bem como as operações da companhia.

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

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