

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025	17
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	85
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	87
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	88

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	12.802.745
Preferenciais	0
Total	12.802.745
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0
#Error	
#Error	

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	689.793	908.865
1.01	Ativo Circulante	55.849	60.564
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	608	4.055
1.01.03	Contas a Receber	8.441	10.005
1.01.03.01	Clientes	7.201	8.765
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.240	1.240
1.01.03.02.01	Valores a receber de partes relacionadas	1.240	1.240
1.01.04	Estoques	24.803	25.270
1.01.06	Tributos a Recuperar	876	972
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	876	972
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	21.121	20.262
1.01.08.03	Outros	21.121	20.262
1.02	Ativo Não Circulante	633.944	848.301
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	225.670	250.161
1.02.01.04	Contas a Receber	3.463	3.726
1.02.01.04.01	Clientes	827	1.090
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	2.636	2.636
1.02.01.05	Estoques	3.001	3.001
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	219.206	243.434
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	201.740	225.889
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	17.466	17.545
1.02.02	Investimentos	405.341	594.717
1.02.02.01	Participações Societárias	405.341	594.717
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	405.341	594.717
1.02.03	Imobilizado	2.457	2.982
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	327	360
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.130	2.622
1.02.04	Intangível	476	441
1.02.04.01	Intangíveis	476	441
1.02.04.01.02	Softwares	476	441

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	689.793	908.865
2.01	Passivo Circulante	169.619	158.876
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.523	1.955
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.523	1.955
2.01.02	Fornecedores	8.057	8.424
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.057	8.424
2.01.03	Obrigações Fiscais	22.870	21.478
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	22.870	21.478
2.01.03.01.02	Demais tributos e contribuições a pagar	16.682	15.336
2.01.03.01.03	Programa de recuperação fiscal	6.188	6.142
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	103.589	91.341
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	100.937	87.942
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	100.937	87.942
2.01.04.02	Debêntures	2.652	3.399
2.01.05	Outras Obrigações	32.580	35.678
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.319	14.973
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	13.319	14.973
2.01.05.02	Outros	19.261	20.705
2.01.05.02.04	Obrigações por aquisição de imóveis	8.600	9.711
2.01.05.02.06	Obrigações por aquisições de direito	611	540
2.01.05.02.09	Provisão para rescisões a pagar	2.968	3.375
2.01.05.02.10	Outros passivos	7.082	7.079
2.02	Passivo Não Circulante	609.077	748.464
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	115.952	86.220
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	11.554	13.125
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	11.554	13.125
2.02.01.02	Debêntures	104.398	73.095
2.02.02	Outras Obrigações	188.767	404.777
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	161.298	381.481
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	161.298	381.481
2.02.02.02	Outros	27.469	23.296
2.02.02.02.07	Indenizações a pagar	24.445	19.395
2.02.02.02.08	Obrigações pela aquisição de direitos	1.814	2.281
2.02.02.02.09	Programa de recuperação fiscal	1.206	1.616
2.02.02.02.10	Outras Obrigações	4	4
2.02.03	Tributos Diferidos	18.745	30.549
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	18.745	30.549
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Sociais Diferidas	18.533	30.182
2.02.03.01.02	Demais Contribuições Sociais Diferidos	212	367
2.02.04	Provisões	285.613	226.918
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	18.031	17.806
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	1.414	1.324
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.226	4.586
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	12.391	11.896
2.02.04.02	Outras Provisões	267.582	209.112

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.02.04	Provisões para passivo a descoberto	267.582	209.112
2.03	Patrimônio Líquido	-88.903	1.525
2.03.01	Capital Social Realizado	3.095.855	3.094.855
2.03.02	Reservas de Capital	41.610	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.225.357	-3.092.319
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-1.011	-1.011

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	109	1.351	-317	-1.178
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-54	-735	150	163
3.03	Resultado Bruto	55	616	-167	-1.015
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-32.018	-127.818	-18.808	-79.744
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.500	-2.674	-1.329	-791
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.625	-14.277	-5.167	-14.761
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	6	4	4
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-559	-12.009	-118	-6.664
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-24.334	-98.864	-12.198	-57.532
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-31.963	-127.202	-18.975	-80.759
3.06	Resultado Financeiro	-5.425	-18.363	-8.583	-27.629
3.06.01	Receitas Financeiras	30	247	-2.248	2.715
3.06.02	Despesas Financeiras	-5.455	-18.610	-6.335	-30.344
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-37.388	-145.565	-27.558	-108.388
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.314	12.527	1.650	5.505
3.08.02	Diferido	1.314	12.527	1.650	5.505
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-36.074	-133.038	-25.908	-102.883
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-36.074	-133.038	-25.908	-102.883
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,8902	-10,6586	-0,1798	-0,7141

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-36.074	-133.038	-25.908	-102.883
4.03	Resultado Abrangente do Período	-36.074	-133.038	-25.908	-102.883

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.406	-116.943
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.364	-28.462
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Execício	-145.565	-108.388
6.01.01.02	Resultado de equivalência patrimonial	98.864	57.532
6.01.01.04	Juros e Encargos financeiros provisionados	34.503	23.256
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuições sociais diferidos	878	-182
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	663	941
6.01.01.07	Pis e Cofins diferido	-155	-49
6.01.01.08	Provisão para contingências	-11.552	-1.572
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.630	-82.586
6.01.02.01	Clientes	1.827	1.817
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	467	-2.094
6.01.02.07	Contas a pagar por aquisição de imóveis	-1.111	-34.418
6.01.02.08	Impostos e contribuições a recuperar	96	-2
6.01.02.10	Fornecedores	-367	-5.415
6.01.02.12	Salários, Encargos e Provisão para Bônus	568	628
6.01.02.15	Tributos a pagar	982	-3.294
6.01.02.16	Outros Ativos	-859	-804
6.01.02.17	Outros Passivos	74	-144
6.01.02.19	Indenizações a pagar	15.953	-38.860
6.01.03	Outros	-1.672	-5.895
6.01.03.01	Juros pagos	-1.672	-5.895
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-47.225	-683.692
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-173	-147
6.02.02	Aumento nos investimentos	183.987	-539.280
6.02.07	Mútuo recebido de controladas	-231.039	-144.265
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	50.184	797.816
6.03.01	Aumento de Capital	42.610	991.468
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-2.110	-81.764
6.03.05	Debêntures	11.681	-24.683
6.03.07	Concessão de Empréstimos de Controladas	-1.997	-87.205
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.447	-2.819
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.055	3.684
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	608	865

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.094.855	0	0	-3.092.319	-1.011	1.525
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.094.855	0	0	-3.092.319	-1.011	1.525
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.000	41.610	0	0	0	42.610
5.04.01	Aumentos de Capital	1.000	41.610	0	0	0	42.610
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-133.038	0	-133.038
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-133.038	0	-133.038
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.095.855	41.610	0	-3.225.357	-1.011	-88.903

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.103.387	0	0	-2.869.297	-1.011	-766.921
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.103.387	0	0	-2.869.297	-1.011	-766.921
5.04	Transações de Capital com os Sócios	991.468	0	0	0	0	991.468
5.04.01	Aumentos de Capital	991.468	0	0	0	0	991.468
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-102.883	0	-102.883
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-102.883	0	-102.883
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.094.855	0	0	-2.972.180	-1.011	121.664

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	494	303
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.367	-1.227
7.01.02	Outras Receitas	6	4
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-879	1.526
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-22.550	-18.401
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-412	-136
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.911	-12.019
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-218	418
7.02.04	Outros	-12.009	-6.664
7.02.04.01	Outras Despesas Operacionais	-11.783	-7.013
7.02.04.02	Despesas com provisões	-226	349
7.03	Valor Adicionado Bruto	-22.056	-18.098
7.04	Retenções	-663	-941
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-663	-941
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-22.719	-19.039
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-98.617	-54.817
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-98.864	-57.532
7.06.02	Receitas Financeiras	247	2.715
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-121.336	-73.856
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-121.336	-73.856
7.08.01	Pessoal	4.608	3.258
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.300	1.502
7.08.01.02	Benefícios	901	1.350
7.08.01.03	F.G.T.S.	128	127
7.08.01.04	Outros	279	279
7.08.01.04.01	Honorários da Administração	279	279
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-11.597	-4.865
7.08.02.01	Federais	-11.603	-4.865
7.08.02.03	Municipais	6	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.691	30.634
7.08.03.01	Juros	18.610	30.344
7.08.03.02	Aluguéis	81	290
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-133.038	-102.883
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-133.038	-102.883

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	748.692	857.867
1.01	Ativo Circulante	673.985	784.020
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.723	8.363
1.01.03	Contas a Receber	179.457	119.514
1.01.03.01	Clientes	178.217	118.274
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.240	1.240
1.01.04	Estoques	429.050	575.921
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.976	3.355
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.976	3.355
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	58.779	76.867
1.01.08.03	Outros	58.779	76.867
1.02	Ativo Não Circulante	74.707	73.847
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	68.454	66.515
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	45	48
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	45	48
1.02.01.04	Contas a Receber	16.115	8.002
1.02.01.04.01	Clientes	13.479	5.366
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	2.636	2.636
1.02.01.05	Estoques	48.183	50.763
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	801	801
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	801	801
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.310	6.901
1.02.01.10.03	Depósitos judiciais	3.310	6.901
1.02.03	Imobilizado	3.112	4.225
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	982	1.603
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	2.130	2.622
1.02.04	Intangível	3.141	3.107
1.02.04.01	Intangíveis	480	446
1.02.04.01.02	Softwares	480	446
1.02.04.02	Goodwill	2.661	2.661

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	748.692	857.867
2.01	Passivo Circulante	406.597	428.685
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.879	5.015
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.879	5.015
2.01.02	Fornecedores	34.446	59.132
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	34.446	59.132
2.01.03	Obrigações Fiscais	100.626	90.494
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	100.626	90.494
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	16.248	15.098
2.01.03.01.02	Demais tributos e contribuições a pagar	68.876	60.929
2.01.03.01.03	Programa de recuperação judicial	15.502	14.467
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	127.182	121.444
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	124.530	118.045
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	124.530	118.045
2.01.04.02	Debêntures	2.652	3.399
2.01.05	Outras Obrigações	136.464	152.600
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	13.350	15.002
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	13.350	15.002
2.01.05.02	Outros	123.114	137.598
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de imóveis	36.679	37.790
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	7.220	10.047
2.01.05.02.08	Obrigações pela aquisição de direitos	611	540
2.01.05.02.09	Provisão para rescisões a pagar	56.729	67.231
2.01.05.02.10	Outros passivos	21.875	21.990
2.02	Passivo Não Circulante	530.132	524.588
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	163.246	143.444
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	58.848	70.349
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	58.848	70.349
2.02.01.02	Debêntures	104.398	73.095
2.02.02	Outras Obrigações	255.968	263.656
2.02.02.02	Outros	255.968	263.656
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	13.044	20.808
2.02.02.02.07	Indenizações a pagar	227.049	224.861
2.02.02.02.08	Obrigações pela Aquisição de direitos	1.814	2.281
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	3.143	3.430
2.02.02.02.10	Obrigações Fiscais	10.918	12.276
2.02.03	Tributos Diferidos	22.936	34.861
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	22.936	34.861
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	22.405	34.085
2.02.03.01.02	Demais Contribuições Sociais Diferidas	531	776
2.02.04	Provisões	87.982	82.627
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	78.970	75.860
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	12.480	11.315
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	4.293	4.845
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	62.197	59.700

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2.02.04.02	Outras Provisões	9.012	6.767
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.275	1.396
2.02.04.02.04	Provisões para Passivo a Descoberto	6.737	5.371
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-188.037	-95.406
2.03.01	Capital Social Realizado	3.095.855	3.094.855
2.03.02	Reservas de Capital	41.610	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-3.225.357	-3.092.319
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	-1.011	-1.011
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-99.134	-96.931

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	49.778	173.377	27.574	119.738
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-63.332	-216.829	-32.947	-133.605
3.03	Resultado Bruto	-13.554	-43.452	-5.373	-13.867
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-15.033	-73.483	-13.622	-57.011
3.04.01	Despesas com Vendas	9.504	859	-2.548	-2.395
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.607	-26.427	-8.888	-25.993
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	3.287	5.149	170	174
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-17.535	-51.520	-2.174	-27.353
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-682	-1.544	-182	-1.444
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-28.587	-116.935	-18.995	-70.878
3.06	Resultado Financeiro	-8.578	-26.684	-6.328	-36.052
3.06.01	Receitas Financeiras	-418	2.358	672	3.012
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.160	-29.042	-7.000	-39.064
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-37.165	-143.619	-25.323	-106.930
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-160	8.200	-710	3.028
3.08.01	Corrente	-1.529	-4.407	-2.432	-4.830
3.08.02	Diferido	1.369	12.607	1.722	7.858
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-37.325	-135.419	-26.033	-103.902
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-37.325	-135.419	-26.033	-103.902
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-36.074	-133.038	-25.908	-102.883
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.251	2.381	-125	-1.019

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-37.325	-135.419	-26.033	-103.902
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-37.325	-135.419	-26.033	-103.902
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-36.074	-133.038	-25.908	-102.883
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.251	-2.381	-125	-1.019

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-35.188	-464.856
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-78.935	-71.101
6.01.01.01	Prejuízo Líquido do Exercício	-143.619	-106.930
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.544	1.444
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Provisionados	105.222	43.027
6.01.01.05	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	927	1.422
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	698	993
6.01.01.07	Pis e Cofins Diferido	-245	-402
6.01.01.09	Provisão para Contingência	-43.462	-10.655
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	45.608	-387.764
6.01.02.01	Clientes	-68.056	-15.257
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	82.235	106.020
6.01.02.04	Gastos com vendas a apropriar	-1.956	-720
6.01.02.07	Obrigações por Compra de Imóveis	-8.875	-35.096
6.01.02.08	Impostos e Contribuições a Recuperar	379	-132
6.01.02.10	Fornecedores	-24.686	-26.621
6.01.02.11	Adiantamento de Clientes	-2.827	-753
6.01.02.12	Salários, Encargos e Provisão para Bônus	2.864	2.209
6.01.02.15	Tributos a Pagar	4.555	800
6.01.02.16	Outros Ativos	20.044	-18.055
6.01.02.17	Outros Passivos	-798	14
6.01.02.19	Indenizações a Pagar	42.729	-400.173
6.01.03	Outros	-1.861	-5.991
6.01.03.01	Juros Pagos	-1.672	-5.895
6.01.03.02	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-189	-96
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	206	-449
6.02.01	Aquisição Ativo Imobilizado e Intangível	381	-215
6.02.02	Aumento de Investimentos	-178	-285
6.02.03	Resgate (Aplicação Financeira)	3	51
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	30.342	476.435
6.03.01	Aumento de Capital	42.610	991.468
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-22.475	-384.904
6.03.07	Debêntures	11.681	-24.683
6.03.09	Obtenção Empréstimos de Controladas	-1.652	-105.743
6.03.12	Outros movimentos de acionistas não controladores	178	297
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.640	11.130
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.363	20.845
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.723	31.975

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	3.094.855	0	0	-3.092.319	-1.011	1.525	-96.931	-95.406
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.094.855	0	0	-3.092.319	-1.011	1.525	-96.931	-95.406
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.000	41.610	0	0	0	42.610	178	42.788
5.04.01	Aumentos de Capital	1.000	41.610	0	0	0	42.610	0	42.610
5.04.08	Operação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	178	178
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-133.038	0	-133.038	-2.381	-135.419
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-133.038	0	-133.038	-2.381	-135.419
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.095.855	41.610	0	-3.225.357	-1.011	-88.903	-99.134	-188.037

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.103.387	0	0	-2.869.297	-1.011	-766.921	-96.633	-863.554
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.103.387	0	0	-2.869.297	-1.011	-766.921	-96.633	-863.554
5.04	Transações de Capital com os Sócios	991.468	0	0	0	0	991.468	297	991.765
5.04.01	Aumentos de Capital	991.468	0	0	0	0	991.468	0	991.468
5.04.08	Operações com não controladores	0	0	0	0	0	0	297	297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-102.883	0	-102.883	-1.019	-103.902
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-102.883	0	-102.883	-1.019	-103.902
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.094.855	0	0	-2.972.180	-1.011	121.664	-97.355	24.309

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	176.718	127.237
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	175.997	120.908
7.01.02	Outras Receitas	5.149	174
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-4.428	6.155
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-272.074	-181.074
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-275.989	-121.764
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.309	-21.405
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	60.744	-10.552
7.02.04	Outros	-51.520	-27.353
7.02.04.01	Outras Despesas Operacionais	-48.528	-27.542
7.02.04.02	Despesas com provisões	-2.992	189
7.03	Valor Adicionado Bruto	-95.356	-53.837
7.04	Retenções	-698	-993
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-698	-993
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-96.054	-54.830
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	814	1.568
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.544	-1.444
7.06.02	Receitas Financeiras	2.358	3.012
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-95.240	-53.262
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-95.240	-53.262
7.08.01	Pessoal	15.067	11.995
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.547	6.199
7.08.01.02	Benefícios	3.527	3.870
7.08.01.03	F.G.T.S.	592	579
7.08.01.04	Outros	1.401	1.347
7.08.01.04.01	Honorário Administração	1.401	1.347
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-4.011	-709
7.08.02.01	Federais	-4.224	-848
7.08.02.03	Municipais	213	139
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.123	39.354
7.08.03.01	Juros	29.042	39.064
7.08.03.02	Aluguéis	81	290
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-135.419	-103.902
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-135.419	-103.902

Comentário do Desempenho



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO PERÍODO FINDO EM 30/09/2025

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2025 - A João Fortes Engenharia S.A – Em Recuperação Judicial (B3: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do terceiro trimestre de 2025.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSOLIDADOS

- ▣ Valor líquido dos ativos (NAV) com saldo de R\$ 268 milhões.
- ▣ Estoques a valor de mercado de R\$ 340 milhões em 30/09/2025, com 40% de unidades prontas.
- ▣ Prejuízo líquido de R\$ 36 milhões no terceiro trimestre de 2025.
- ▣ Lucro bruto a apropriar de R\$ 3 milhões (unidades vendidas) no 3T25, com margem de 8%.
- ▣ Dívida líquida de R\$ 287 milhões em 30/09/2025.

Comentário do Desempenho**ÍNDICE**

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO EXERCÍCIO	3
DESEMPENHO OPERACIONAL	4
OBRAS.....	4
VENDAS CONTRATADAS.....	4
VELOCIDADE DE VENDAS	6
ESTOQUES	6
BANCO DE TERRENOS	7
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO	8
RECEITA LÍQUIDA.....	8
DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	9
EBITDA E MARGEM EBITDA.....	10
RESULTADO BRUTO.....	10
CONTAS A RECEBER.....	11
INADIMPLÊNCIA	11
ENDIVIDAMENTO	12
NAV - NET ASSET VALUE.....	13
GOVERNANÇA CORPORATIVA	14
RELACIONAMENTO COM NOSSOS AUDITORES INDEPENDENTES – RSM BRASIL.....	14
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA.....	14
PROTEÇÃO FINANCEIRA	15
RESULTADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS	16
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	16
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO.....	17
GLOSSÁRIO DO SETOR.....	18
NOTAS	19
RELAÇÕES COM INVESTIDORES	19

Comentário do Desempenho



DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO EXERCÍCIO

DADOS OPERACIONAIS	3T24	3T25
Vendas Contratadas Bruta - parte JFE (R\$ Mil)	31.007	36.448
DADOS FINANCEIROS	3T24	3T25
Receita Líquida (R\$ Mil)	27.574	49.778
Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ Mil)	(5.373)	(13.554)
Lucro/Prejuízo Bruto ajustado * (R\$ Mil)	(14.915)	(27.152)
Margem Bruta (%)	-19%	-27%
Margem Bruta ajustada* (%)	-54%	-55%
Lucro/Prejuízo Líquido (Atribuído aos Controladores) (R\$ Mil)	(25.908)	(36.074)
Receita Líquida a Apropriar de Unidades Vendidas (R\$ Mil)	38.590	35.478
Custo a Apropriar (R\$ Mil)	(31.823)	(32.712)
Margem Bruta a Apropriar (%)	18%	8%
Dívida Líquida (R\$ Milhões)	(222.213)	(286.660)
Geração de Caixa das Atividades Operacionais (R\$ Mil)	(4.404)	(44.059)

* exclui encargos financeiros alocados ao custo.

Comentário do Desempenho



DESEMPENHO OPERACIONAL

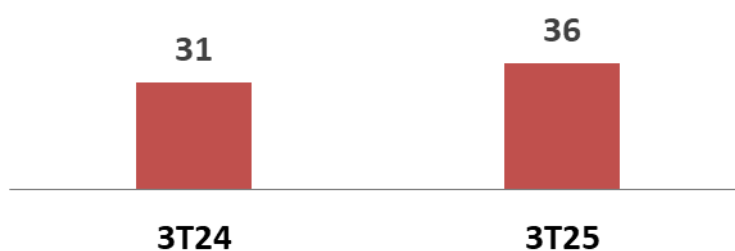
OBRAS

No final do 3T25, a João Fortes possuía 5 obras em andamento, o que corresponde a mais de 103 mil m². Das 5 obras, todas estão localizadas no estado do Rio de Janeiro.

VENDAS CONTRATADAS

O VGV contratado ao terceiro trimestre de 2025 foi de R\$ 36 milhões.

Vendas Contratadas Brutas (% JFE) Em VGV R\$ MM

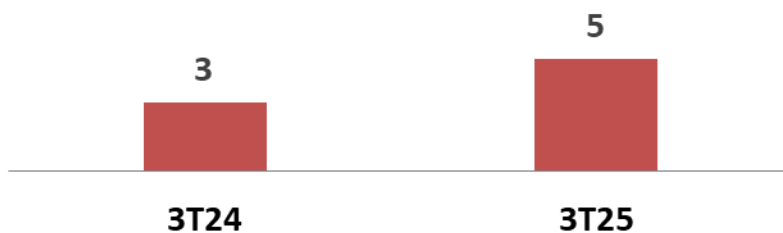


Comentário do Desempenho

Os distratos totalizaram R\$ 5 milhões no 3T25. A Companhia gerencia de forma ativa os distratos para minimizar o impacto negativo nos seus negócios, em especial buscando (i) realocação para outro produto mais adequado ao perfil do cliente; (ii) leilão dos direitos aquisitivos, na falta de alternativa para lidar com a inadimplência.

Vendas Contratadas Distratadas (% JFE)

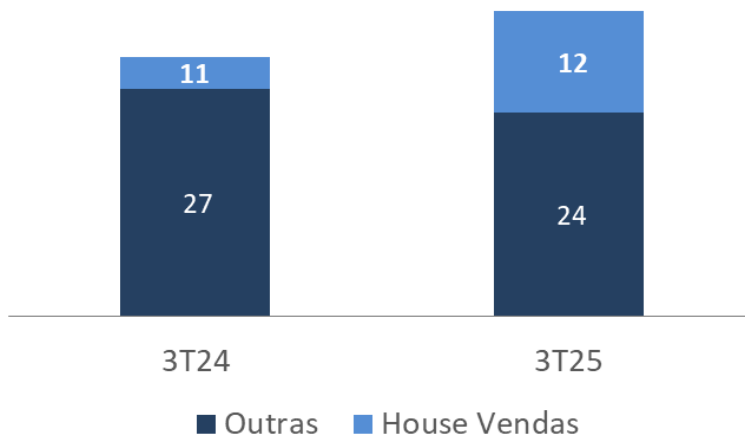
Em VGV R\$ MM



No terceiro trimestre de 2025, a House Vendas registrou R\$ 12 milhões de vendas contratadas, o que representa 33% do total das vendas da João Fortes neste exercício.

Evolução das Vendas - House Vendas*

Em VGV R\$ MM



* venda contratada bruta - % JFE

Comentário do Desempenho



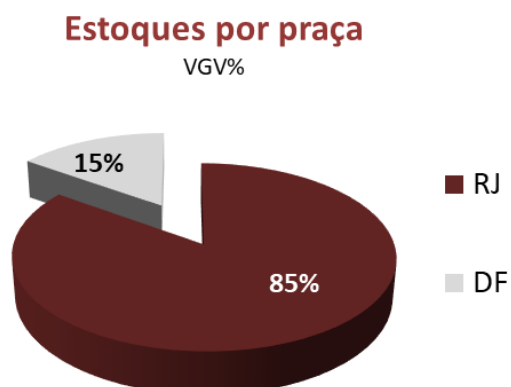
VELOCIDADE DE VENDAS

No 3T25, a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 9,7%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas brutas no 3T25 e estoque ajustado, que é o estoque a valor de mercado em 30 de junho de 2025 reduzido da oscilação de mercado e acrescido dos distratos e lançamentos no 3T25.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)	
Estoques - 30/06/25	378.655
Distratos 3T25	4.830
Oscilação de Mercado	(7.078)
Estoques Ajustados	376.407
Vendas Bruta 3T25	(36.448)
Estoques - 30/09/2025	339.960
VSO 3T25	9,7%

ESTOQUES

A João Fortes encerrou o terceiro trimestre de 2025 com 1.813 unidades em estoques, o que representa VGV de R\$ 340 milhões, sendo 85% localizados no Rio de Janeiro e 15% no Distrito Federal.



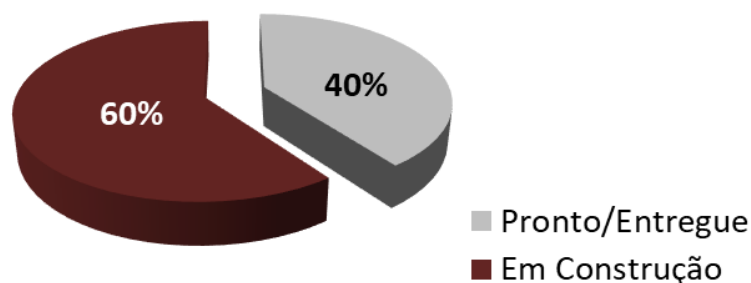
Comentário do Desempenho



Dos R\$ 340 milhões em estoque, 40% pertencem a empreendimentos já entregues e os 60% restantes estão representados por empreendimentos em construção e em fase de obtenção de HABITE-SE.

Tipo de Estoque

Em % calculado com base no VGV



BANCO DE TERRENOS

Encerramos o terceiro trimestre de 2025 com banco de terrenos equivalente a R\$ 527 milhões de VGV potencial de lançamento, distribuído em 5 diferentes empreendimentos. Destes, todos estão localizados no Estado do Rio de Janeiro (RJ).

Banco de Terrenos Por Praça

Em número de empreendimentos

RJ

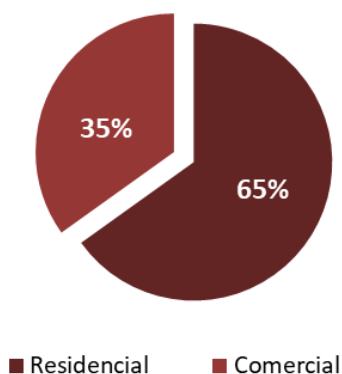
5

Comentário do Desempenho

O banco de terrenos está direcionado para empreendimentos residenciais (65%) e comerciais (35%)

Perfil Banco de Terrenos

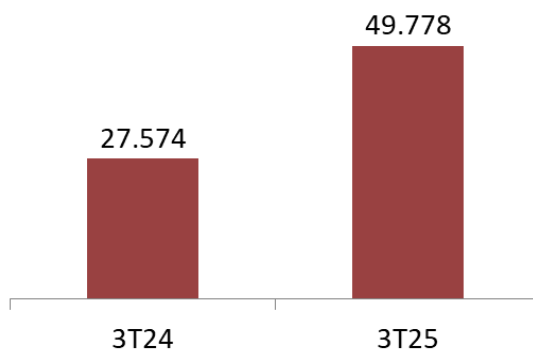
Em % do VGV Potencial

**DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO****RECEITA LÍQUIDA**

No terceiro trimestre de 2025, a Companhia contabilizou R\$ 50 milhões de receita líquida. Este valor é composto pela receita proveniente das unidades vendidas, pelo estorno de receita de unidades distratadas no período não provisionadas e, neste caso, principalmente pela reversão da provisão de distrato.

Receita Líquida

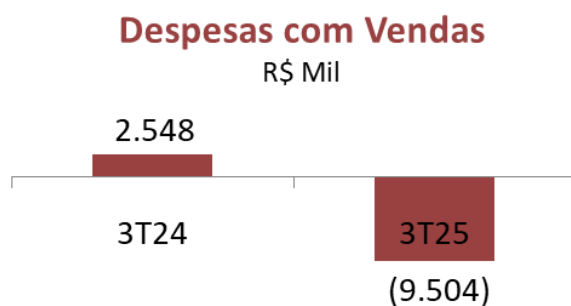
R\$ Mil



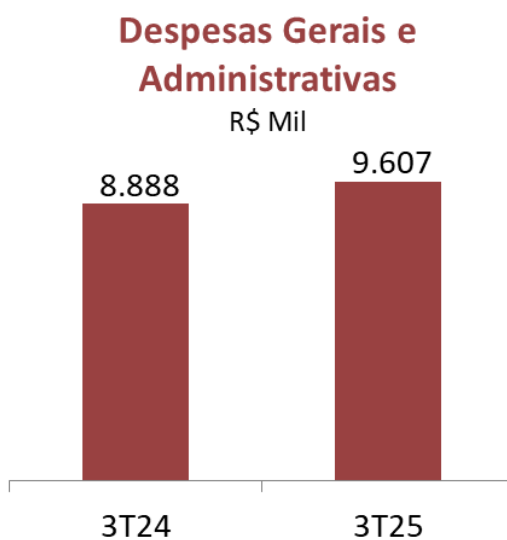
Comentário do Desempenho

**DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

No terceiro trimestre de 2025, as despesas com vendas totalizaram R\$ -10 milhões. Em 3T24, as despesas com vendas totalizaram R\$ 3 milhões.



As despesas gerais e administrativas alcançaram R\$ 10 milhões, representando um aumento de 8% em relação ao mesmo período do ano anterior.



Comentário do Desempenho



EBITDA E MARGEM EBITDA

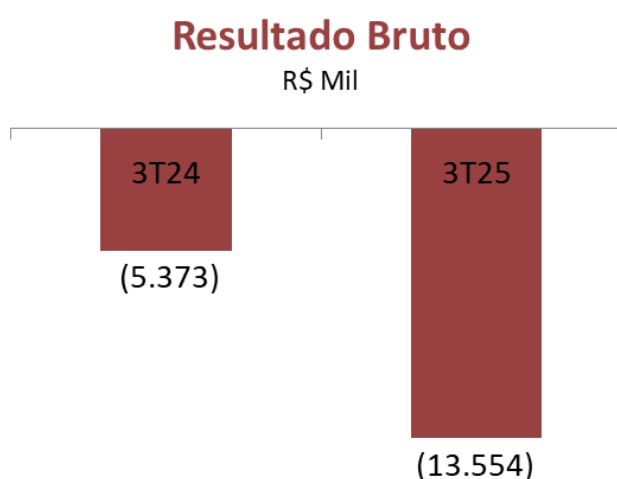
No terceiro trimestre de 2025, a João Fortes apurou EBITDA ajustado negativo em R\$ 33 milhões.

EBTIDA (R\$ Mil)	3T24	3T25	3T24 X 3T25
Receita Líquida	27.574	49.778	81%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(32.947)	(63.332)	-48%
Lucro/Prejuízo Bruto	(5.373)	(13.554)	-60%
(-) Despesas/Receitas Operacionais *	(12.802)	(33.615)	-62%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	(18.175)	(47.169)	-61%
Depreciação	328	233	41%
Custo de Empréstimo	9.542	13.598	-30%
EBITDA Ajustado	(8.305)	(33.337)	-75%

* exclui efeito de 1 milhão no 3T24 e 19 milhões no 3T25 referente a venda de ativos e/ou impairment de estoques/terrenos.

RESULTADO BRUTO

No terceiro trimestre de 2025, a Companhia apresentou um prejuízo bruto de R\$ 14 milhões.



Comentário do Desempenho



CONTAS A RECEBER

Encerramos o 3T25 com um montante de R\$ 196 milhões de contas a receber, relativo às receitas já contabilizadas nesse balanço.

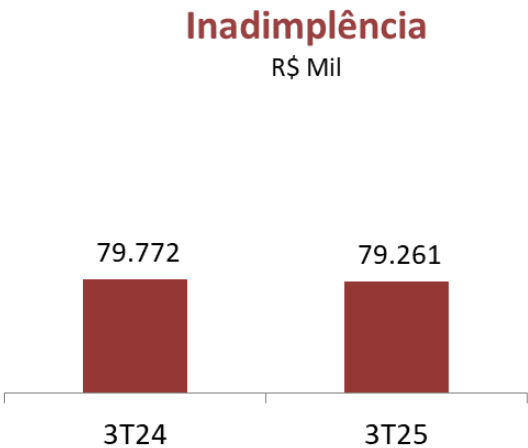
Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)	3T24	3T25	3T24 X 3T25
Curto prazo	69.060	179.457	160%
Clientes	67.820	178.217	163%
Outras Contas a Receber	1.240	1.240	0%
Longo prazo	40.329	16.916	-58%
Clientes	36.892	13.479	-63%
Outras Contas a Receber	801	801	0%
Contas a rec p/ venda de investimentos	2.636	2.636	0%
Total	109.389	196.373	80%

Abaixo apresentamos o total dos valores a receber das vendas de incorporação, incluindo as receitas a reconhecer.

Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)	3T24	3T25	3T24 X 3T25
Empreendimentos Concluídos	91.741	89.791	-2%
Empreendimentos Não Concluídos	76.257	171.956	125%
Total	167.998	261.747	56%

INADIMPLÊNCIA

Encerramos terceiro trimestre de 2025 com um volume de R\$ 79 milhões de inadimplência.



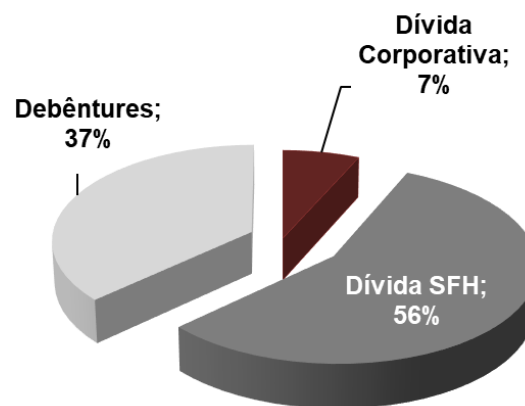
Comentário do Desempenho

**ENDIVIDAMENTO**

No terceiro trimestre 2025, observamos uma redução considerável no endividamento, tendo em vista as quitações decorrentes do aumento de capital no âmbito do cumprimento do plano de recuperação judicial da companhia.

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	3T24	3T25	3T24 X 3T25
<i>Empréstimos/Financiamentos/Debêntures (CP)</i>	(114.557)	(127.182)	11%
<i>Empréstimos/Financiamentos/Debêntures (LP)</i>	(139.678)	(163.246)	17%
DÍVIDA TOTAL	(254.235)	(290.428)	14%
Disponibilidades	32.022	3.768	-88%
DÍVIDA LÍQUIDA	(222.213)	(286.660)	29%

Nossa dívida bruta é composta de 56% SFH, 7% de dívida corporativa e 37% de debêntures.

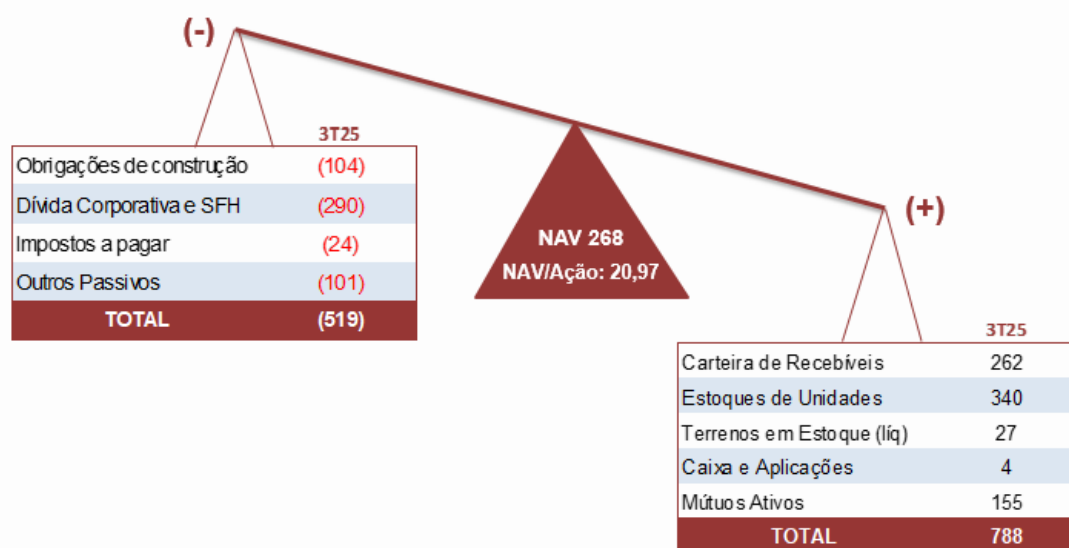
Composição da Dívida

Comentário do Desempenho



NAV - NET ASSET VALUE

O ativo líquido da companhia (NAV) encerrou o 3T25 com saldo de R\$ 268 milhões.



**valores expressos em R\$ milhões*

Obs: Estoques a valor de mercado. Impostos incluem projeção sobre recebimentos futuros de vendas.

Comentário do Desempenho



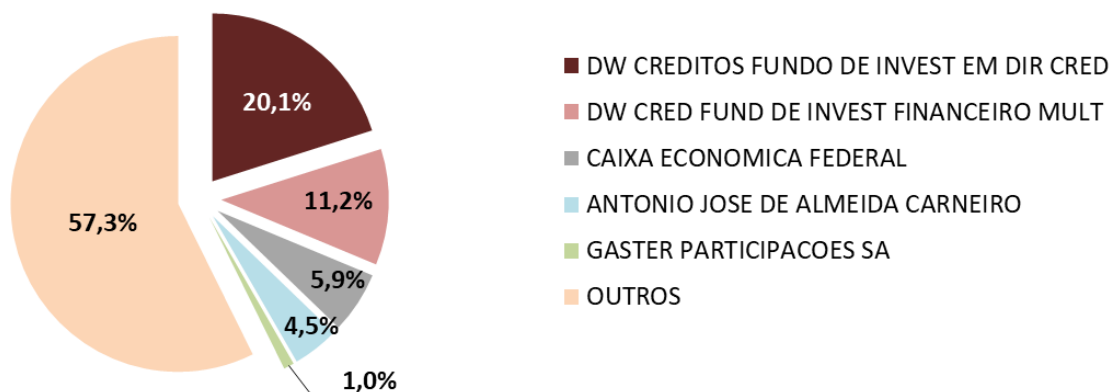
GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM NOSSOS AUDITORES INDEPENDENTES – RSM BRASIL

A Companhia firmou contrato com a RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., com a finalidade da prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis. A João Fortes Engenharia S.A, durante terceiro trimestre de 2025, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. não relacionados à auditoria externa. Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Em setembro de 2025, a Companhia possuía 12.802.745 ações, distribuídas da seguinte maneira:



Comentário do Desempenho



PROTEÇÃO FINANCEIRA

A fim de proteger o balanço da Companhia de riscos futuros, a João Fortes adota algumas medidas legais e práticas de mercado. A intenção destas medidas é promover o melhor fluxo financeiro da companhia e reduzir riscos com eventuais pressões externas à Companhia.

As referidas medidas podem ser assim resumidas:

- **Correção Monetária:** A Companhia, ao realizar uma venda, celebra contrato com programação de pagamentos futuros. Segundo este contrato, os valores destes pagamentos futuros deverão ser atualizados monetariamente pelo índice inflacionário nacional do mercado de construção civil (INCC). Esta atualização é feita mensalmente até o término da respectiva obra (emissão da certidão de habite-se). Após a emissão do Habite-se, o índice de correção monetária deve ser alterado para o índice geral de preços (IGP-M). Esta alteração de índice deve-se ao fato do risco inflacionário nos custos de obra cessar após o término da obra.
- **Análise de Crédito:** A Companhia mantém um fluxo de análise de crédito para 100% de suas vendas com a finalidade de manter seu nível de inadimplência baixo. Esta análise verifica fatores de risco do futuro comprador. Um dos fatores é o comprometimento de renda com as parcelas a serem pagas pela aquisição da unidade imobiliária. 30% é o percentual máximo de renda que poderá ser comprometido com as futuras parcelas de pagamentos. Outro fator é a verificação de restrições cadastrais dos compradores junto às instituições financeiras.
- **Otimização do Fluxo de Caixa:** Após o término de obras, a Companhia providencia o cadastro do empreendimento junto às principais instituições de crédito. Este procedimento objetiva agilizar o processo de “Repasse” bancário para quitação dos saldos devedores dos clientes, que não possuem patrimônio suficiente para a quitação com recursos próprios. Esta medida reduz o tempo de recebimento dos saldos devedores dos clientes para aproximadamente 12 meses e cessa o risco de inadimplência destes contratos.

Comentário do Desempenho



RESULTADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	3T24	3T25	3T24 X 3T25
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	27.574	49.778	81%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(32.947)	(63.332)	-92%
Resultado Bruto	(5.373)	(13.554)	-152%
Despesas/Receitas Operacionais	(13.622)	(15.033)	-10%
<i>Despesas com Vendas</i>	(2.548)	9.504	473%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(8.888)	(9.607)	-8%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	(2.186)	(14.930)	-583%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	(18.995)	(28.587)	-50%
Resultado Financeiro Líquido	(6.328)	(8.578)	-36%
<i>Receitas Financeiras</i>	(7.000)	(8.160)	-17%
<i>Despesas Financeiras</i>	672	(418)	-162%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	(25.323)	(37.165)	-47%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(710)	(160)	77%
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	(2.432)	(1.529)	37%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	1.722	1.369	-20%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	(26.033)	(37.325)	-43%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	(25.908)	(36.074)	-39%
<i>Atribuídos a Sócios Não Controladores</i>	(125)	(1.251)	-901%

Comentário do Desempenho

**BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO**

ATIVO	3T24	3T25	3T24 X 3T25
Ativo Circulante	796.827	673.985	-15%
Caixa e Equivalente de Caixa	31.975	3.723	-88%
Contas a receber	69.060	179.457	160%
Estoques	624.688	429.050	-31%
Tributos a Recuperar	3.307	2.976	-10%
Outros Ativos	67.797	58.779	-13%
Ativo Não Circulante	158.185	74.707	-53%
Ativo Realizável a Longo Prazo	134.974	68.454	-49%
Ativos financ ao valor justo por meio de resultado	47	45	-4%
Contas a Receber	39.528	16.115	-59%
Estoques	87.697	48.183	-45%
Créditos com Partes Relacionadas	801	801	0%
Outros Ativos Não Circulantes	6.901	3.310	-52%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	0%
Imobilizado, Intangível e Direito de uso de propriedade	23.211	6.253	-73%
ATIVO TOTAL	955.012	748.692	-22%
PASSIVO	3T24	3T25	3T24 X 3T25
Passivo Circulante	400.183	406.597	2%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.221	7.879	51%
Fornecedores	42.352	34.446	-19%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	11.546	16.248	41%
Outras Obrigações federais	69.465	84.378	21%
Empréstimos e Financiamentos	114.557	127.182	11%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	37.790	36.679	-3%
Adiantamento de Clientes	12.830	7.220	-44%
Outras obrigações	106.422	92.565	-13%
Passivo Não Circulante	530.520	530.132	0%
Empréstimos e financiamentos	139.678	163.246	17%
Outras Obrigações	19.308	13.044	-32%
Imposto de Renda/Contribuição Social Diferidos	42.642	22.405	-47%
Outras Obrigações federais	13.322	11.449	-14%
Provisões para garantia de obras	1.126	2.275	102%
Provisões para contingências e outras provisões	314.444	317.713	1%
Patrimônio Líquido Consolidado (Passivo a Descoberto)	24.309	(188.037)	-874%
Capital Social Realizado	3.094.855	3.095.855	0%
Reserva de Capital	-	41.610	
Operação com não controladores	(1.011)	(1.011)	0%
Prejuízos Acumulados	(2.972.180)	(3.225.357)	-9%
Participação de não Controladores	(97.355)	(99.134)	-2%
PASSIVO TOTAL	955.012	748.692	-22%

Comentário do Desempenho



GLOSSÁRIO DO SETOR

Área Privativa – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário.

Data de entrega de empreendimento – data da emissão do Habite-se por parte dos órgãos públicos (prefeitura ou administração distrital).

Hipoteca – é um tipo de garantia fornecida num financiamento de imóvel, pelo devedor ao credor. Nesta modalidade, o financiador detém a propriedade do imóvel adquirido até que a dívida seja totalmente quitada pelo cliente, ou devedor.

INCC – Índice Nacional da Construção Civil. Trata-se de um indicador elaborado pela Fundação Getúlio Vargas que mede a evolução dos custos de construções habitacionais. É um dos índices que compõe o IGP-M e tem peso de 10% no mesmo.

Incorporação Imobiliária – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Lançamento Imobiliário – trata-se do processo de início das vendas de um empreendimento imobiliário, que ocorre antes do início da obra de construção. Geralmente, a construção do empreendimento se inicia 6 meses após o lançamento.

Permuta – no setor imobiliário, a permuta é a transação onde a Companhia adquire um terreno junto a uma pessoa física ou jurídica mediante comprometimento em conceder algumas unidades prontas ao proprietário do terreno. Nada mais é do que uma troca entre o terreno e as unidades concluídas. Trata-se de um procedimento muito usado neste mercado.

Securitização de Recebíveis Imobiliários – operação pela qual créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

SFH (Sistema Financeiro de Habitação) – sistema financeiro criado para levantar recursos e direcionar aplicações para a construção de casas populares e obras de urbanização e saneamento.

SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) – conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não-financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

Comentário do Desempenho



SPE (Sociedade de Propósito Específico) – sociedade constituída com um objeto social específico que permite um isolamento das outras atividades comerciais dos acionistas controladores. Permite que os agentes financiadores tenham um acesso direto e menos burocrático aos ativos e recebíveis do empreendimento no caso de inadimplência da sociedade.

Valor de venda estimado – preço que o bem pode alcançar no mercado.

VGv – Valor Geral de Vendas.

VSO – Vendas Sobre Ofertas.

NOTAS

Os demonstrativos financeiros e as informações operacionais são apresentadas de acordo com as práticas contábeis vigentes, em Reais, e estão de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os comentários se referem ao desempenho operacional consolidado e as comparações, exceto quando indicado o contrário. Os auditores independentes não revisaram as informações de natureza operacional, estatística ou financeira que não derivam diretamente dos sistemas contábeis tais como: VGv (Valor Geral de Vendas), Banco de terrenos, vendas contratadas, lançamentos, etc. Além disso, as informações que representam medida não contábil (ex: EBITDA e Margem EBITDA) também não foram revisados.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Roberto Correa

Diretor Geral e de Relações com Investidores

Thais Sampaio

Relações com Investidores

E-mail: ri@joaofortes.com.br

Tel: (21) 2042-4204

Site: www.joaofortes.com.br/ri

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Balanço Patrimonial

Em 30 de setembro de 2025

(Em milhares de Reais – R\$)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	6	608	4.055	3.723	8.363
Contas a receber	7	7.201	8.765	178.217	118.274
Partes relacionadas	8	1.240	1.240	1.240	1.240
Imóveis a comercializar	9	24.803	25.270	429.050	575.921
Impostos e contribuições a compensar	-	876	972	2.976	3.355
Outros ativos	10	21.121	20.262	58.779	76.867
Total do ativo circulante		55.849	60.564	673.985	784.020
Não circulante					
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado	4.3	-	-	45	48
Contas a receber	7	827	1.090	13.479	5.366
Contas a receber por alienação de investimento	-	2.636	2.636	2.636	2.636
Partes relacionadas	8	219.206	243.434	801	801
Imóveis a comercializar	9	3.001	3.001	48.183	50.763
Depósitos judiciais	24	-	-	3.310	6.901
Investimentos	11	405.341	594.717	-	-
Imobilizado	12	327	360	982	1.603
Direito de uso de propriedade	-	2.130	2.622	2.130	2.622
Intangível	13	476	441	3.141	3.107
Total do ativo não circulante		633.944	848.301	74.707	73.847
Total do ativo		689.793	908.865	748.692	857.867

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Balanço Patrimonial
Em 30 de setembro de 2025
(Em milhares de Reais – R\$)

Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	100.937	87.942	124.530	118.045
Debêntures a pagar	15	2.652	3.399	2.652	3.399
Fornecedores	-	8.057	8.424	34.446	59.132
Partes relacionadas	8	13.319	14.973	13.350	15.002
Obrigação pela aquisição de direitos de uso	-	611	540	611	540
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	8.600	9.711	36.679	37.790
Adiantamentos de clientes	17	-	-	7.220	10.047
Salários e encargos sociais	-	2.523	1.955	7.879	5.015
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	-	-	16.248	15.098
Demais tributos e contribuições a pagar	19	16.682	15.336	68.876	60.929
Programa de recuperação fiscal	20	6.188	6.142	15.502	14.467
Provisão para rescisões a pagar	21	2.968	3.375	56.729	67.231
Outros passivos	25	7.082	7.079	21.875	21.990
Total do passivo circulante		169.619	158.876	406.597	428.685
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	11.554	13.125	58.848	70.349
Debêntures a pagar	15	104.398	73.095	104.398	73.095
Partes relacionadas	8	161.298	381.481	-	-
Obrigação pela aquisição de direitos de uso	-	1.814	2.281	1.814	2.281
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16	-	-	13.044	20.808
Programa de recuperação fiscal	20	1.206	1.616	10.918	12.276
Indenizações a pagar	23	24.445	19.395	227.049	224.861
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18.1	18.533	30.182	22.405	34.085
Demais contribuições sociais diferidas	-	212	367	531	776
Provisão para garantia de obras	22	-	-	2.275	1.396
Provisão para contingências	24	18.031	17.806	78.970	75.860
Provisão para passivo a descoberto de controladas	11	267.582	209.112	6.737	5.371
Outros passivos	25	4	4	3.143	3.430
Total do passivo não circulante		609.077	748.464	530.132	524.588
Patrimôni Líquido / (Passivo a Descoberto)					
Capital social	26.1	3.095.855	3.094.855	3.095.855	3.094.855
Reserva de capital	-	41.610	-	41.610	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(1.011)	(1.011)	(1.011)	(1.011)
Prejuízos acumulados	-	(3.225.357)	(3.092.319)	(3.225.357)	(3.092.319)
Total do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto) dos controladores		(88.903)	1.525	(88.903)	1.525
Participação (passivo a descoberto) dos não controladores	-	-	-	(99.134)	(96.931)
Total do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto)		(88.903)	1.525	(188.037)	(95.406)
Total do passivo e do patrimônio líquido/ (passivo a descoberto)		689.793	908.865	748.692	857.867

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração dos Resultados

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

Demonstrações dos resultados	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/07/2025	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2024
		a	a	a	a
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Demonstrações dos resultados					
Receitas e custos de atividade imobiliária					
Receita líquida das vendas e das prestações de serviços	29	109	(317)	49.778	27.574
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	29	(54)	150	(63.332)	(32.947)
Lucro/ (Prejuízo) bruto	29	55	(167)	(13.554)	(5.373)
Receitas (despesas/ perdas) operacionais					
Reversão/ (despesas) comerciais	30.1	(1.500)	(1.329)	9.504	(2.548)
(Despesas) gerais e administrativas	30.2	(5.625)	(5.167)	(9.607)	(8.888)
Outras receitas operacionais	31	-	4	3.287	170
Outras (despesas) operacionais	31	(559)	(118)	(17.535)	(2.174)
(Perdas) de Equivalência patrimonial	11	(24.334)	(12.198)	(682)	(182)
		(32.018)	(18.808)	(15.033)	(13.622)
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(31.963)	(18.975)	(28.587)	(18.995)
Resultado financeiro					
(Despesas) financeiras	32	(5.455)	(6.335)	(8.160)	(7.000)
Receitas financeiras	32	30	(2.248)	(418)	672
	32	(5.425)	(8.583)	(8.578)	(6.328)
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(37.388)	(27.558)	(37.165)	(25.323)
Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)					
Do período corrente	18.2	-	-	(1.529)	(2.432)
Diferidos	18.2	1.314	1.650	1.369	1.722
		1.314	1.650	(160)	(710)
(Prejuízo) do período		(36.074)	(25.908)	(37.325)	(26.033)
(Prejuízo) do período atribuível a					
Acionista Controlador da Companhia		(36.074)	(25.908)	(36.074)	(25.908)
Participação dos Acionistas não controladores		-	-	(1.251)	(125)
		(36.074)	(25.908)	(37.325)	(26.033)
(Prejuízo) por ação básico e diluído do capital social - Em R\$	33	(2,8902)	(0,1798)		

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Demonstração dos Resultados

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

Demonstrações dos resultados	Notas	Controladora		Consolidado	
		01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
		a	a	a	a
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Receitas e custos de atividade imobiliária					
Receita líquida das vendas e das prestações de serviços	29	1.351	(1.178)	173.377	119.738
Custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados	29	(735)	163	(216.829)	(133.605)
Lucro/ (Prejuízo) bruto	29	616	(1.015)	(43.452)	(13.867)
Receitas (despesas/ perdas) operacionais					
Reversão/ (despesas) comerciais	30.1	(2.674)	(791)	859	(2.395)
(Despesas) gerais e administrativas	30.2	(14.277)	(14.761)	(26.427)	(25.993)
Outras receitas operacionais	31	6	4	5.149	174
Outras (despesas) operacionais	31	(12.009)	(6.664)	(51.520)	(27.353)
(Perdas) de Equivalência patrimonial	11	(98.864)	(57.532)	(1.544)	(1.444)
		(127.818)	(79.744)	(73.483)	(57.011)
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(127.202)	(80.759)	(116.935)	(70.878)
Resultado financeiro					
(Despesas) financeiras	32	(18.610)	(30.344)	(29.042)	(39.064)
Receitas financeiras	32	247	2.715	2.358	3.012
	32	(18.363)	(27.629)	(26.684)	(36.052)
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		(145.565)	(108.388)	(143.619)	(106.930)
Imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)					
Do período corrente	18.2	-	-	(4.407)	(4.830)
Diferidos	18.2	12.527	5.505	12.607	7.858
		12.527	5.505	8.200	3.028
(Prejuízo) do período		(133.038)	(102.883)	(135.419)	(103.902)
(Prejuízo) do período atribuível a					
Acionista Controlador da Companhia		(133.038)	(102.883)	(133.038)	(102.883)
Participação dos Acionistas não controladores		-	-	(2.381)	(1.019)
		(133.038)	(102.883)	(135.419)	(103.902)
(Prejuízo) por ação básico e diluído do capital social - Em R\$	33	(10,6586)	(0,7141)		

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Demonstração dos Resultados Abrangentes
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2025	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Demonstração dos resultados abrangentes				
(Prejuízo) do período	(36.074)	(25.908)	(37.325)	(26.033)
Resultado abrangente total	(36.074)	(25.908)	(37.325)	(26.033)
(Prejuízo) abrangente atribuível a				
Acionista Controlador da Companhia	(36.074)	(25.908)	(36.074)	(25.908)
Participação dos Acionistas não controladores	-	-	(1.251)	(125)
Total do (Prejuízo) Abrangente do período atribuído	(36.074)	(25.908)	(37.325)	(26.033)

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Demonstração dos Resultados Abrangentes
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Demonstração dos resultados abrangentes				
(Prejuízo) do período	(133.038)	(102.883)	(135.419)	(103.902)
Resultado abrangente total	(133.038)	(102.883)	(135.419)	(103.902)
(Prejuízo) abrangente atribuível a				
Acionista Controlador da Companhia	(133.038)	(102.883)	(133.038)	(102.883)
Participação dos Acionistas não controladores	-	-	(2.381)	(1.019)
Total do (Prejuízo) Abrangente do período atribuído	(133.038)	(102.883)	(135.419)	(103.902)

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

	Atribuível aos acionistas da controladora						Total do (Passivo a Descoberto)
	Capital Social	Reserva de Capital	Ajuste de avaliação patrimonial	(Prejuízos) acumulados	Total do Patrimônio líquido/ (Passivo a Descoberto) da controladora	Participação dos acionistas não controladores	
Demonstração das mutações do (Passivo a Descoberto)							
Saldos em 31 de dezembro de 2023 (Reapresentado)	2.103.387	-	(1.011)	(2.869.297)	(766.921)	(96.633)	(863.554)
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	297	297
Aumento de Capital	991.468	-	-	-	991.468	-	991.468
(Prejuízo) do exercício	-	-	-	(102.883)	(102.883)	(1.019)	(103.902)
Saldos em 30 de setembro de 2024	3.094.855	-	(1.011)	(2.972.180)	121.664	(97.355)	24.309
Saldos em 31 de dezembro de 2024	3.094.855	-	(1.011)	(3.092.319)	1.525	(96.931)	(95.406)
Operações com acionistas não controladores	-	-	-	-	-	178	178
Aumento de Capital	1.000	41.610	-	-	42.610	-	42.610
(Prejuízo) do exercício	-	-	-	(133.038)	(133.038)	(2.381)	(135.419)
Saldos em 30 de setembro de 2025	3.095.855	41.610	(1.011)	(3.225.357)	(88.903)	(99.134)	(188.037)

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
 Demonstração dos Fluxos de Caixa
 Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Demonstração dos fluxo de caixa				
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
(Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(145.565)	(108.388)	(143.619)	(106.930)
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação e amortização	663	941	698	993
Provisão para contingências	(11.552)	(1.572)	(43.462)	(10.655)
Perda na equivalência patrimonial	98.864	57.532	1.544	1.444
Juros provisionados	34.503	23.256	105.222	43.027
Reversão de Pis e cofins diferidos	(155)	(49)	(245)	(402)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	878	(182)	927	1.422
Prejuízo do período ajustado	(22.364)	(28.462)	(78.935)	(71.101)
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber	1.827	1.817	(68.056)	(15.257)
Imóveis a comercializar	467	(2.094)	82.235	106.020
Impostos e contribuições a compensar	96	(2)	379	(132)
Gastos com vendas a apropriar	-	-	(1.956)	(720)
Outros ativos	(859)	(804)	20.044	(18.055)
Fornecedores	(367)	(5.415)	(24.686)	(26.621)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(1.111)	(34.418)	(8.875)	(35.096)
Salários e encargos sociais	568	628	2.864	2.209
Tributos a pagar	982	(3.294)	4.555	800
Adiantamentos de clientes	-	-	(2.827)	(753)
Indenizações a pagar	15.953	(38.860)	42.729	(400.173)
Outros passivos	74	(144)	(798)	14
Total de variações nos ativos e passivos operacionais	17.630	(82.586)	45.608	(387.764)
Caixa utilizado nas operações				
Pagamento de juros dos empréstimos e financiamentos	(1.672)	(5.895)	(1.672)	(5.895)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(189)	(96)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades operacionais	(6.406)	(116.943)	(35.188)	(464.856)
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
(Aumento)/ Diminuição dos investimentos	183.987	(539.280)	(178)	(285)
(Aumento) de bens do ativo imobilizado e do intangível	(173)	(147)	381	(215)
Ativos financeiros e instrumentos financeiros	-	-	3	51
Mútuos (pagos) à / recebidos de controladas	(231.039)	(144.265)	-	-
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de investimento	(47.225)	(683.692)	206	(449)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(2.110)	(81.764)	(22.475)	(384.904)
Debêntures recebidas/ pagas	11.681	(24.683)	11.681	(24.683)
Dos acionistas/partes relacionadas				
Aumento de capital	42.610	991.468	42.610	991.468
(Concessão) empréstimos de/ para outras partes relacionadas	(1.997)	(87.205)	(1.652)	(105.743)
Outros movimentos na participação de não controladores	-	-	178	297
Caixa líquido gerado (aplicado nas) pelas atividades de financiamento	50.184	797.816	30.342	476.435
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(3.447)	(2.819)	(4.640)	11.130
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4.055	3.684	8.363	20.845
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	608	865	3.723	31.975

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas**João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial****Demonstração dos Valores Adicionados**

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2025	Reapresentado 01/01/2024	01/01/2025	Reapresentado 01/01/2024
	a	a	a	a
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Demonstração do valores adicionados				
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e prestação de serviços	1.367	(1.227)	175.997	120.908
Outras receitas operacionais	6	4	5.149	174
Reversões / (Constituições) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	(879)	1.526	(4.428)	6.155
	494	303	176.718	127.237
(Insumos) adquiridos de terceiros				
Custo dos produtos vendidos, das mercadorias e dos serviços prestados	(412)	(136)	(275.989)	(121.764)
Materiais, energias, serviços de terceiros e outros	(9.911)	(12.019)	(5.309)	(21.405)
(Perda)/ Recuperações de valores estimados de ativos	(218)	418	60.744	(10.552)
Outras (despesas) operacionais	(11.783)	(7.013)	(48.528)	(27.542)
Provisões/ (Reversões) de provisões	(226)	349	(2.992)	189
	(22.550)	(18.401)	(272.074)	(181.074)
Valor adicionado Bruto (Negativo)	(22.056)	(18.098)	(95.356)	(53.837)
Retenções:				
Depreciação e amortização	(663)	(941)	(698)	(993)
Valor adicionado (Retido) líquido produzido pela Companhia	(22.719)	(19.039)	(96.054)	(54.830)
Valor adicionado utilizado em transferência				
(Perdas) de equivalência patrimonial	(98.864)	(57.532)	(1.544)	(1.444)
Receita financeiras	247	2.715	2.358	3.012
	(98.617)	(54.817)	814	1.568
Valor adicionado total a (reter)	(121.336)	(73.856)	(95.240)	(53.262)
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Remuneração direta	3.300	1.502	9.547	6.199
Honorários da administração	279	279	1.401	1.347
Benefícios	901	1.350	3.527	3.870
FGTS	128	127	592	579
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	(11.603)	(4.865)	(4.224)	(848)
Municipais	6	-	213	139
Remuneração capital de terceiros - juros				
Juros	18.610	30.344	29.042	39.064
Aluguéis	81	290	81	290
(Prejuízo) retido do período	(133.038)	(102.883)	(135.419)	(103.902)
Valor adicionado (retido)	(121.336)	(73.856)	(95.240)	(53.262)

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

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

A deterioração do ambiente de negócios e a situação política e econômica vivida pelo país, caracterizados por alta de juros, aliados à queda na atividade econômica e o baixo nível de investimento, são fatores que contribuíram para queda nas vendas e aumento de distratos, levando a uma elevação das despesas financeiras e do fluxo de caixa requerido ao serviço da dívida. Com o objetivo de readequar a estrutura de capital, equilibrando os passivos com os ativos disponíveis, tanto no curto quanto no longo prazo, no dia 27/04/2020, a Companhia entrou com um pedido de Recuperação judicial (RJ) que foi deferido no dia 11/05/2020.

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

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

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

A Companhia apresenta na controladora e no consolidado, respectivamente: (i) Capital circulante líquido negativo e positivo de (R\$113.770) e de R\$267.388 e (R\$98.312) e de R\$355.335 para o período findo em 30/09/2025 e exercício findo em 31/12/2024; (ii) patrimônio líquido (passivo a descoberto) de (R\$88.903) e de (R\$188.037) e R\$1.525 e de (R\$95.406) para os períodos findos em 30/09/2025 e exercício findo em 31/12/2024.

A Companhia apresentou prejuízo de R\$133.038 na controladora e R\$135.419 no consolidado no período findo em 30/09/2025 e um prejuízo de R\$102.883 na controladora e R\$103.902 no consolidado para o período findo em 30/09/2024.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

1.1. Recuperação Judicial (RJ)

1.1.1. Contexto geral

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

Com a homologação do plano de recuperação judicial de 56 empresas do Grupo João Fortes, a companhia começou o processo de cumprimento das obrigações previstas e aprovadas pelos credores. O cumprimento do plano envolve o pagamento de credores via entrega de ações da João Fortes, emitidas através de processo de aumento de capital, e com caixa da companhia em prazo de até 8 anos contados da homologação do plano.

O pagamento de outras obrigações previstas no plano começou em novembro de 2022 com pagamento de créditos estritamente salariais vencidos nos 6 meses anteriores ao pedido de RJ, limitados a 5 salários-mínimos.

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

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

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

1.1.2. Execução do Plano de Recuperação Judicial – PRJ

A Companhia vem cumprindo os termos do Plano de Recuperação Judicial que foram aprovados pelos credores e homologados em juízo. Os pagamentos em ações foram realizados em abril de 2024 e julho de 2025 através do aumento de capital, e os pagamentos em dinheiro estão sendo feitos conforme cronograma estabelecido no PRJ.

Existem passivos concursais e extraconcursais. Os passivos concursais estão adimplentes e seguem o cronograma de pagamento estabelecido no PRJ. Os passivos extraconcursais em atraso estão sendo renegociados com previsão de remissão de dívidas ou execução de ações em pagamento para liquidação das dívidas.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

1.2. Obra embargada

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

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

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

2. Apresentação das informações contábeis intermediárias e resumo das principais práticas contábeis materiais

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas são as mesmas adotadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

2.1. Base de preparação das informações intermediárias

As informações contábeis intermediárias foram preparadas em Real e por requererem o uso de certas estimativas por parte da diretoria e foram elaboradas substancialmente com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos. As transações, divulgações ou saldos que requerem maior nível de julgamento, que possuem maior complexidade e para as quais premissas e estimativas são significativas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

2.1.1. Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

As informações contábeis intermediárias da Companhia compreendem as informações contábeis intermediárias individuais da controladora, identificadas como Controladora, e as informações contábeis intermediárias consolidadas, identificadas como Consolidado, para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 e foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

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

A diretoria afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de informações contábeis intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 12 de novembro de 2025.

2.2. Reapresentação de saldos comparativos

As informações contábeis intermediárias da Companhia de 30 de setembro de 2024 estão sendo reapresentadas em consonância com o CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

2.2.1. Reapresentação da Demonstração do Valor Agregado (DVA)

A DVA-Demonstração do Valor Adicionado a Companhia efetuou a devida abertura do valor distribuído referente a linha de "Pessoal" como requerido pelo CPC 9 R1 aprovado pela Resolução CVM nº199/2024, as respectivas informações comparativas do período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2024, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23– Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

A diretoria revisa tais estimativas diante da evolução das respectivas circunstâncias ou à luz de novas informações ou experiências. Deste modo, as estimativas realizadas em 30 de setembro de 2025 utilizadas para a preparação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas serão revisadas continuamente. Os efeitos das revisões são reconhecidos no exercício que as estimativas são revistas, e os resultados efetivos podem diferir das estimativas.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

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

(i) Reconhecimento de receita

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

(ii) Custo orçado

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

(iii) Mensuração de perdas de créditos esperadas

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

(iv) Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito

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

(v) Apresentação de impairment

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

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

(vi) Contas a receber e ativos contratuais

A Companhia realiza a estimativa de perdas de crédito esperadas, conforme cálculo com base na experiência de perda de crédito real nos últimos anos. A Companhia realiza o cálculo da taxa de perda de crédito esperada de forma global por cliente, considerando sempre o prazo de título de cada cliente com o maior número de dias de atraso.

(vii) Contingências

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

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

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

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

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

(i) Risco de mercado

a. Risco de taxa de juros

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

b. Risco cambial

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

c. Risco de fluxo de caixa

Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7, incidem juros de 12% ao ano.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, cessão de recebíveis e debêntures a pagar estão mencionadas nas Notas Explicativas nº 14 e 15, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota Explicativa nº 8, a parcela dos saldos passivos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos estão sujeitos a encargos financeiros.

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

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

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

(ii) Risco de crédito

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

(iii) Risco de liquidez

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

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

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

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

	30/09/2025				31/12/2024			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total
Financiamento imobiliário	117.718	12.938	41.514	172.170	103.967	12.227	48.870	165.064
Empréstimos a pagar	7.230	3.202	12.070	22.502	15.261	3.760	17.363	36.384
	124.948	16.140	53.584	194.672	119.228	15.987	66.233	201.448
Contas a pagar de terrenos	36.342	13.044	-	49.386	37.453	20.808	-	58.261
Debêntures a pagar	3.857	-	213.272	217.129	3.863	3.466	166.505	173.834
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-
	165.147	29.184	266.856	461.187	160.544	40.261	232.738	433.543

A avaliação da Companhia em relação a suas necessidades de liquidez, bem como os planos para equalização de suas necessidades de caixa estão descritas na Nota Explicativa nº 1.

4.2. Gestão de capital

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	220.221	178.241	291.108	265.568
Menos: caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras	(608)	(4.055)	(3.768)	(8.411)
Dívida líquida	219.613	174.186	287.340	257.157
Total do Patrimônio Líquido/ Passivo a descoberto	(88.903)	1.525	(188.037)	(95.406)

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

4.3. Estimativa do valor justo

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

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

Em 30/09/2025 e 31/12/2024, a Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3, sendo a totalidade dos mesmos (mensurados pelo nível 2) de liquidez imediata. A Companhia classificou as aplicações em poupanças no montante de R\$45 em 30/09/2025 (R\$48 em 31/12/2024) como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado no nível 2.

5. Instrumentos financeiros por categoria

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

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

A Companhia não possui estes tipos de contratos em 30/09/2025 e 31/12/2024.

5.4. Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 2/20, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Risco	Instrumento/operação	Consolidado			
		Cenário provável Descrição	Efeito	Cenário II	Cenário III
De taxa de juros		Aumento de 100 pontos-base (bps)			
	Empréstimos - CDI		(2)	(3)	(3)
	Empréstimos - IGP-M	-	(40)	(49)	(59)
	Empréstimos - IPCA	-	(777)	(971)	(1.166)
	Empréstimos - TR	-	(979)	(1.224)	(1.468)
	Debêntures - CDI	-	(1.077)	(1.347)	(1.617)
		Efeito total líquido	<u>(2.875)</u>	<u>(3.594)</u>	<u>(4.313)</u>
De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(905)	(1.132)	(1.358)
	Contas a pagar- Terrenos	-	493	617	741
		Efeito total líquido	<u>(412)</u>	<u>(515)</u>	<u>(617)</u>

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5.5. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

Não existem saldos consolidados em 30/09/2025 e 31/12/2024 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados.

5.6. Contas vinculadas

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	545	4.004	1.579	5.741
Equivalentes de caixa:				
Aplicação em título de liquidez imediata	63	51	2.144	2.622
	<u>608</u>	<u>4.055</u>	<u>3.723</u>	<u>8.363</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).

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

7. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Empreendimentos em construção				
Receita de unidades vendidas em construção	-	-	279.801	149.607
(-) Receita a apropriar	-	-	(36.822)	(40.700)
(=) Receita apropriada	-	-	242.979	108.907
(+) Adiantamento de clientes	-	-	7.542	10.832
(-) Provisão devolução de adiantamento de clientes	-	-	(322)	(785)
(-) Recebimentos acumulados	-	-	(107.523)	(67.713)
Contas a receber de unidades em construção	-	-	142.676	51.241
Contas a receber de unidades concluídas	9.815	10.775	89.791	110.994
Total a receber de clientes imobiliários	9.815	10.775	232.467	162.235
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(3.258)	(1.368)
Prestação de serviços a receber	4.448	4.437	6.366	6.786
(-) Provisão distratos de contratos	-	-	(5.696)	(6.457)
(-) Provisão cré. de liquidação duvidosa	(6.235)	(5.357)	(38.183)	(37.556)
Total de contas a receber, líquido	8.028	9.855	191.696	123.640
Circulante	7.201	8.765	178.217	118.274
Não circulante	827	1.090	13.479	5.366

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

Em 30/09/2025 e de 31/12/2024 os saldos do ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Vencidos				
Até 30 dias	29	88	409	1.074
31 a 60 dias	24	35	397	5.658
61 a 90 dias	12	35	790	1.652
91 a 180 dias	89	105	557	1.473
mais de 180 dias	8.213	8.169	77.108	75.604
	8.367	8.432	79.261	85.461
A vencer:				
Até 30 dias	79	384	2.468	2.307
31 a 60 dias	55	92	8.715	2.118
61 a 90 dias	107	105	10.307	19.401
91 a 120 dias	49	55	613	1.263
121 a 360 dias	331	617	142.312	74.911
	621	1.253	164.415	100.000
Prestação de serviços	4.448	4.437	6.366	6.786
Adiantamentos de clientes	-	-	7.542	10.832
Ajuste a valor presente	-	-	(2.905)	(1.271)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(32.583)	(39.521)
(-) Provisão distratos de contratos	-	-	(5.696)	(6.457)
(-) Provisão créd. de liquidação duvidosa	(6.235)	(5.357)	(38.183)	(37.556)
Contas a receber – Ativo circulante	7.201	8.765	178.217	118.274
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
A vencer				
entre 1 e 2 anos	337	570	12.540	1.385
entre 2 e 3 anos	158	233	3.867	3.685
entre 3 e 4 anos	99	136	476	686
Após 4 anos	233	151	1.188	886
	827	1.090	18.071	6.642
Ajuste a valor presente	-	-	(353)	(97)
(-) Receita de vendas a apropriar	-	-	(4.239)	(1.179)
Contas a receber – Ativo Não circulante	827	1.090	13.479	5.366

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

7.1. Operações de cessão de recebíveis

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui saldos de contas a receber de clientes transferidos às instituições financeiras, com cláusulas de garantia sobre eventuais perdas futuras. Consequentemente, a Companhia continua a reconhecer integralmente o valor contábil dessas contas a receber e registrou o montante recebido nessa transferência como cessão de recebíveis (Nota Explicativa nº 14). Em 30/09/2025, o valor contábil do respectivo passivo no consolidado é de R\$7.560 (31/12/2024 - R\$18.780).

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

8. Partes relacionadas

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

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

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

	ATIVO			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Mútuos com controladas	201.740	225.889	-	-
Cartas de crédito com controladas	10.478	10.557	-	-
Demais partes relacionadas não consolidadas (a)	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão perda estimada de créditos (a)	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
Dividendos a receber	6.988	6.988	-	-
Dividendos antecipados	-	-	801	801
Total a receber de partes relacionadas	220.446	244.674	2.041	2.041
Ativo circulante	1.240	1.240	1.240	1.240
Ativo não circulante	219.206	243.434	801	801

	PASSIVO			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Mútuos com controladas	156.787	376.970	-	-
Demais partes relacionadas não consolidadas (a)	12.788	14.442	12.819	14.471
Mútuo com acionistas	1	1	1	1
Dividendos a pagar	530	530	530	530
Dividendos antecipados	4.511	4.511	-	-
Total de valores a pagar a partes relacionadas	174.617	396.454	13.350	15.002
Passivo circulante	13.319	14.973	13.350	15.002
Passivo não circulante	161.298	381.481	-	-

	ATIVO			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas				
Gelub Investimentos Imob. Ltda.	20.896	20.896	20.896	20.896
(-) Provisão perda estimada de créditos	(19.656)	(19.656)	(19.656)	(19.656)
	1.240	1.240	1.240	1.240

	PASSIVO			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
(a) Demais partes relacionadas não consolidadas				
DW Créditos Fundo de Invest.	11.030	12.684	11.061	12.713
MNR 6 Emp. Imob. S/A	1.758	1.758	1.758	1.758
	12.788	14.442	12.819	14.471

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

8.1 Remuneração dos administradores do período

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Honorários do Conselho	144	144	496	487
Honorários da Administração	135	135	905	860
	279	279	1.401	1.347

9. Imóveis a comercializar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Adiant. p/ compra de terrenos	3.001	3.001	9.109	8.797
Terrenos	12.673	12.673	67.340	73.297
Imóveis concluídos	14.270	14.520	272.843	330.803
Imóveis em construção (a)	-	-	191.412	291.643
Provisão para distratos (b)	-	-	10.638	10.824
Provisão p/ realização de estoques	(2.300)	(2.083)	(172.258)	(233.808)
Encargos financeiros (c)	160	160	98.149	145.128
	27.804	28.271	477.233	626.684
Circulante	24.803	25.270	429.050	575.921
Não circulante	3.001	3.001	48.183	50.763

- (a) Em 30/09/2025, do total registrado na rubrica de Imóveis em construção, destaca-se o montante de R\$81.524 (31/12/2024 - R\$80.940), correspondente ao empreendimento Quinta Verti, que está embargado, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1.2, e o montante de R\$27.483 (31/12/2024 - R\$26.858), correspondente ao empreendimento Start Collection, que está paralisado, aguardando a captação de recursos para a retomada das obras.
- (b) Refere-se a provisão para estoques a receber pela Companhia por distratos a serem efetivados.
- (c) A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Saldo nos estoques no início do período	160	139	145.128	175.033
Encargos financeiros incorridos no período	-	24	18.485	4.939
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	-	(3)	(65.464)	(34.844)
Saldo nos estoques no fim do período	160	160	98.149	145.128

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

Os encargos financeiros incorridos no período não incluem encargos financeiros sobre as contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos obtidos com esta destinação específica e financiamento imobiliário.

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

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

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

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

A Companhia deu o próprio imóvel como garantia, no caso de inadimplemento da Cencosud, imóvel avaliado em R\$36.008. Devido a isso, a cessão está classificada na conta de “Empréstimos e Financiamentos” (Nota Explicativa nº 14), e está registrada pelo valor líquido recebido de R\$3.605 em 30/09/2025 (R\$6.870 em 31/12/2024).

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

Em 30/09/2025, a Companhia mantém registrado na rubrica de Imóveis concluídos de coligada, um montante de R\$15.626, que corresponde a fração do custo de construção da unidade relacionada ao contrato de aluguel.

10. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores (a)	2.825	2.161	10.773	10.066
Valores diversos a receber (b)	16.256	16.064	20.783	20.532
Adiantamentos diversos (c)	2.040	2.037	8.742	10.210
Recebíveis da venda de terrenos	-	-	2.611	26.282
Valores a receber de CRI	-	-	8.242	3.365
Despesas antecipadas c/ comissão sobre vendas	-	-	2.884	4.840
Valores reembolsáveis de clientes	-	-	4.744	1.572
	21.121	20.262	58.779	76.867

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos e Provisão para passivo a descoberto de controladas

(i) Participações Societárias – Diretas:

Investidas Diretas	Participação - %		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Exercício		Controladora				Consolidado			
									Investimento		Equivalência Patrimonial		Investimento		Equivalência Patrimonial	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
JFE 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	154.695	46.112	108.583	60.250	9.323	9.232	108.583	60.250	9.323	9.232	-	-	-	-
JFE 45 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	103.107	26.945	76.162	16.419	15.087	(34.200)	76.162	16.419	15.087	(34.200)	-	-	-	-
Frank Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltd	99,99%	99,99%	2.803	2.641	162	61.434	152	(1.063)	162	61.434	152	(1.063)	-	-	-	-
JFE 49 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	68.362	29.427	38.935	39.357	(422)	(2.035)	38.935	39.357	(422)	(2.035)	-	-	-	-
JFE 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	45.500	18.740	26.760	27.819	(3.490)	17.396	26.760	27.819	(3.490)	17.396	-	-	-	-
JFE 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	30.436	15.005	15.431	15.606	(176)	140	15.431	15.606	(176)	140	-	-	-	-
JFE 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	15.653	2.127	13.527	13.533	(7)	(667)	13.527	13.533	(7)	(667)	-	-	-	-
JFE 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00%	70,00%	13.708	183	13.542	13.597	(55)	252	9.479	9.518	(38)	176	-	-	-	-
JFE 50 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	19.075	10.832	8.243	9.141	(898)	(13.691)	8.243	9.141	(898)	(13.691)	-	-	-	-
JFE 61 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.847	2.440	4.407	4.989	(582)	5	4.407	4.989	(582)	5	-	-	-	-
JFE 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.726	6.423	304	9.706	(704)	(564)	304	9.706	(704)	(564)	-	-	-	-
JFE 31 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	2.619	846	1.773	2.038	459	(82)	1.773	2.038	459	(82)	-	-	-	-
JFE 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	7.490	9.497	-	1.686	-	(471)	-	1.686	-	(471)	-	-	-	-
JFE 88 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	9.818	17.560	-	36.379	-	132	-	36.379	-	132	-	-	-	-
Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	26.409	36.953	-	23.732	-	(1.304)	-	23.732	-	(1.304)	-	-	-	-
LB12 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	21.263	24.259	-	17.987	-	2.301	-	17.987	-	2.301	-	-	-	-
JFE 5 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1.653	2.147	-	17.903	-	748	-	17.903	-	748	-	-	-	-
JFE 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	281	3.336	-	14.124	-	(1.273)	-	14.124	-	(1.273)	-	-	-	-
CNR Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	5.290	6.379	-	11.111	-	(2.935)	-	11.111	-	(2.935)	-	-	-	-
JFE 55 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	325	3.427	-	10.025	-	(359)	-	10.025	-	(359)	-	-	-	-
Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1	217	-	8.412	-	(65)	-	8.412	-	(65)	-	-	-	-
JFE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	6.691	13.806	-	5.426	-	222	-	5.426	-	222	-	-	-	-
Juros atribuídos aos estoques das investidas			-	-	-	-	-	-	97.989	144.968	(65.464)	(34.841)	-	-	-	-
Outros (13 empresas)			15.051	19.234	3.586	44.754	(616)	(364)	3.586	33.154	(615)	(461)	-	-	-	-
Outros movimentos pela compra/venta de participação / Minoritários			-	-	-	-	-	-	-	-	186	4.491	-	-	(178)	(1.067)
Total Investimentos e da (Perda) líquida de equivalência Patrimonial - (a)			311.415	485.428	18.071	(28.645)	594.717	(47.189)	405.341	(59.168)	(178)	(1.067)	-	-	(178)	(1.067)

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Passivo a descoberto	Participação - %		Ativo		Passivo		Passivo a descoberto + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Exercício		Passivo a descoberto		Equivalência Patrimonial		Passivo a descoberto		Equivalência Patrimonial		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
	99,99%	99,99%	89,298	169,744	(78,095)	(55,162)	(19,575)	(42,131)	(78,095)	(55,162)	(19,575)	(42,131)	(19,575)	(42,131)	(4,350)	(4,066)	(284)	(431)		
João Fortes Construtora Ltda	40,00%	40,00%	102,408	268,037	(155,170)	(153,827)	(3,575)	(2,185)	(62,068)	(61,531)	(1,430)	(874)	(1,430)	(874)	-	-	-	-		
Macacé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	7,222	48,201	(40,979)	(36,303)	(4,676)	(3,195)	(40,979)	(36,303)	(4,676)	(3,195)	(4,676)	(3,195)	-	-	-	-		
JFE 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	8,711	27,310	(18,600)	(20,073)	1,473	(22,935)	(18,600)	(20,073)	1,473	(22,935)	(18,600)	(20,073)	-	-	-	-		
JFE 35 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	5,096	27,119	(22,023)	(20,064)	(1,959)	(8,315)	(22,023)	(20,064)	(1,959)	(8,315)	(1,959)	(8,315)	-	-	-	-		
JFE 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	4,366	27,029	(22,662)	(16,972)	(1,430)	(1,571)	(22,662)	(16,972)	(1,430)	(1,571)	(1,430)	(1,571)	-	-	-	-		
LB10 Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	7,037	28,711	(19,675)	(18,256)	(1,419)	(7,604)	(19,675)	(18,256)	(1,419)	(7,604)	(1,419)	(7,604)	-	-	-	-		
JFE 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	2,481	12,955	(10,474)	(10,386)	(88)	(3,951)	(8,648)	(8,493)	(155)	(535)	(88)	(3,951)	-	-	-	-		
Costabella Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1,432	10,080	(8,648)	(8,493)	(155)	(535)	(6,973)	(6,973)	735	(1,030)	735	(1,030)	-	-	-	-		
JFE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	18,552	25,525	(6,973)	(3,535)	735	(1,030)	(5,880)	(2,487)	(3,393)	(1,849)	(3,393)	(1,849)	-	-	-	-		
JFE 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	2,930	8,809	(5,880)	(2,487)	(3,393)	(1,849)	(4,046)	(3,356)	(691)	191	(4,046)	(3,356)	-	-	-	-		
SPE Américas Projeto 02 Empreendimentos Imobiliários Lt	99,99%	99,99%	2,217	6,263	(4,046)	(3,356)	(891)	191	(4,381)	(3,863)	(799)	(518)	(4,381)	(3,863)	-	-	-	-		
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	957	5,338	(4,381)	(3,863)	(518)	(799)	(3,960)	(3,682)	(279)	25	(3,960)	(3,682)	-	-	-	-		
JFE 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	1	3,961	(3,960)	(3,682)	(279)	25	(3,640)	(3,535)	54	7,175	(3,640)	(3,535)	-	-	-	-		
JFE 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	112	7,287	(7,175)	(3,535)	(3,640)	54	(2,005)	(2,922)	917	4,714	(2,005)	(2,922)	-	-	-	-		
NS Empreendimentos Imobiliários Noroeste I SPE SA	99,99%	99,99%	15,778	17,778	(2,005)	(2,922)	917	4,714	(1,949)	(1,963)	15	(969)	(1,949)	(1,963)	-	-	-	-		
SPE Ceilândia BSB Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	750	2,699	(1,949)	(1,963)	15	(969)	(2,029)	(1,852)	(176)	(60)	(2,029)	(1,852)	-	-	-	-		
JFE 9 Empreendimentos Imobiliários Ltda	7,87%	13,52%	4,484	30,254	(25,770)	(23,530)	(2,240)	(759)	(2,530)	(2,072)	(459)	(380)	(2,530)	(2,072)	-	-	-	-		
Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	99,99%	99,99%	514	3,044	(2,530)	(2,072)	(459)	(380)	-	-	-	-	(10,54							

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iii) Participações Societárias – Indiretas:

Investidas Indiretas	Participação - %		Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido/ (Passivo a descoberto) + AFAC		Lucro (Prejuízo) do Exercício		Investimento		Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
	99,99%	99,99%	95	1823	1823	(1.729)	(1.614)	(115)	(115)	(119)	(1.728)	(1.614)	(115)	(119)	-	-
IPP Ile Saint Louis Empr. Imobiliário Ltda	99,99%	99,99%	(14)	19	19	(33)	392	(3)	(3)	(130)	(33)	392	(3)	(130)	-	-
IPP Residencial Kandinsky Empr. Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	509	1.488	1.488	(959)	(840)	(119)	(119)	55	(959)	(840)	(119)	55	-	-
SPE Cinco de Julho Incorporações S/A	92,13%	92,13%	4.484	30.254	30.254	(25.770)	(23.530)	(2.240)	(759)	(759)	(23.742)	(21.678)	(2.064)	(699)	-	-
Contemporarium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	99,99%	99,99%	17.938	14.929	14.929	3.009	3.357	(348)	(14.092)	(14.092)	3.009	3.357	(348)	(14.092)	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 3 Ltda.	99,99%	99,99%	8.612	2.304	2.304	6.309	6.312	(3)	(5.362)	(5.362)	6.308	6.311	(3)	(5.362)	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 5 Ltda.	93,23%	83,21%	196	4.962	4.962	(4.766)	(4.734)	(32)	(223)	(223)	(4.443)	(3.939)	(30)	(186)	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 6 Ltda.	99,99%	99,99%	5.525	5.534	5.534	(9)	29.209	(19)	2.327	(9)	29.206	(19)	2.327	-	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 7 Ltda.	99,99%	99,99%	812	1.620	1.620	(807)	(666)	(141)	(141)	(214)	(807)	(666)	(141)	(214)	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 8 Ltda.	100,00%	97,27%	2.911	6.554	6.554	(3.643)	11.887	(183)	(183)	151	(3.643)	11.568	(183)	147	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 10 Ltda.	99,99%	99,99%	2.342	5.769	5.769	(3.427)	(2.623)	(804)	(332)	(332)	(3.427)	(2.623)	(804)	(332)	-	-
Incorporadora Pinheiro Pereira 12 Ltda.	99,99%	99,99%	3.486	2.569	2.569	916	1.659	(628)	(1.420)	(1.420)	916	1.659	(628)	(1.420)	-	-
Andorinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	257	573	573	(316)	(219)	(97)	(94)	(94)	(316)	(219)	(97)	(94)	-	-
Arara Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%	8.266	7.864	7.864	402	2.356	6	158	158	402	2.355	6	158	-	-
Charitas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	608	286	286	321	443	(121)	(142)	142	181	242	(61)	71	242	(61)
Lake Garden Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00%	50,00%	1	1.474	1.474	(1.474)	(1.608)	134	(23)	(23)	(423)	(490)	67	(11)	(423)	(490)
Papagaio João Pessoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	50,00%	5.010	12.373	12.373	(7.363)	(6.203)	(1.161)	(1.871)	(1.871)	(4.108)	(3.817)	(290)	(491)	(4.108)	(3.817)
Cyrela Piedmonte Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	25,00%														
Total do Investimento				(39.339)	13.578	(5.874)	(21.568)	19.204	(4.832)	(20.154)	(4.350)	(284)	(431)			

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Movimentação dos Investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	559.569	-
Aumento de investimentos	124.242	1.067
Perda na Equivalência patrimonial	(59.168)	(1.067)
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(29.926)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	594.717	-
Redução de investimentos	(95.208)	178
Perda na Equivalência patrimonial	(47.189)	(178)
Ajustes OCPC01 - Juros Capitalizados	(46.979)	-
Saldo em 30 de setembro de 2025	405.341	-

(v) Movimentação do Passivo a Descoberto

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(410.632)	(3.885)
Redução de passivo a descoberto	379.515	-
Perda na Equivalência patrimonial	(93.379)	(1.486)
Mútuos a receber de controladas	(84.616)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(209.112)	(5.371)
Aumento de passivo a descoberto	(41.800)	-
Perda na Equivalência patrimonial	(51.675)	(1.366)
Mútuos a receber de controladas	35.005	-
Saldo em 30 de setembro de 2025	(267.582)	(6.737)

12. Imobilizado

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

		Controladora			
		30/09/2025		31/12/2024	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.835	(1.791)	44	54
Instalações	3%	489	(207)	282	297
Máquinas e Equipamentos	10%	-	-	-	-
Móveis e Utensílios	10%	1.969	(1.968)	1	2
Estande e apart. decorado (a)		2.551	(2.551)	-	7
		6.844	(6.517)	327	360
		Consolidado			
		30/09/2025		31/12/2024	
	Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação Acumulada	Imobilizado líquido	Imobilizado líquido
Computadores e Periféricos	20%	1.847	(1.800)	47	58
Instalações	3%	2.419	(1.706)	713	760
Máquinas e Equipamentos	10%	143	(143)	-	-
Móveis e Utensílios	10%	2.268	(2.267)	1	2
Estande e apart. decorado (a)		2.772	(2.551)	221	783
		9.449	(8.467)	982	1.603

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

13. Intangível

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

	Controladora	Consolidado		
	Softwares	Projetos de empreendimentos	Softwares	Total
Em 31 de dezembro de 2023	443	18.618	451	19.069
Amortização	(179)	(15.957)	(182)	(16.139)
Aquisições	177	-	177	177
Em 31 de dezembro de 2024	441	2.661	446	3.107
Amortização	(140)	-	(141)	(141)
Aquisições	175	-	175	175
Em 30 de setembro de 2025	476	2.661	480	3.141

O consolidado é composto, principalmente, pelo valor justo dos projetos adquiridos quando da aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira (atual João Fortes Construtora Ltda.) em 26/01/2011. Os projetos de empreendimento são decorrentes da aquisição da IPP (R\$59.408), de aquisições em etapas da SPE 5 de Julho (R\$3.046) e da SPE Contemporanium (R\$463). Os projetos têm vida útil definida e foram amortizados de forma linear de acordo com período de construção. Entretanto, destaca-se que em 30/09/2025, há um projeto de empreendimentos imobiliários totalizando o valor bruto de R\$2.661, cujos custos intangíveis ainda não estão sendo amortizados, pois eles ainda não foram iniciados, devendo ser lançados futuramente.

14. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Em moeda nacional				
Capital de giro	11.988	13.131	11.988	13.131
Cessão de recebíveis	185	272	7.560	18.780
Crédito imobiliário (a)	100.318	87.664	163.830	156.483
	112.491	101.067	183.378	188.394
Circulante	100.937	87.942	124.530	118.045
Não circulante	11.554	13.125	58.848	70.349

Passivo circulante por modalidade de empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Em moeda nacional				
Capital de giro	2.529	2.395	2.529	2.395
Cessão de recebíveis	185	218	4.563	12.631
Crédito imobiliário (a)	98.223	85.329	117.438	103.019
	100.937	87.942	124.530	118.045

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

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

- (a) O valor de Crédito Imobiliário apresentado nesta rubrica possui um montante vencido de R\$94.359, referente ao empreendimento imobiliário Mares de Goa.

Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

Garantia dos empréstimos	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber	59.263	65.373
Equivalentes de caixa/ Aplicações financeiras	1.981	1.160
	61.244	66.533

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

Períodos	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
entre 1 e 2 anos	2.639	2.589	14.940	15.017
entre 2 e 3 anos	2.639	2.535	14.929	14.810
entre 3 e 4 anos	2.524	2.535	12.153	14.718
de 4 anos em diante	3.752	5.466	16.826	25.804
	11.554	13.125	58.848	70.349

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

		30/09/2025	
		Controladora	Consolidado
Empréstimos, financiamentos e cessão em reais			
Taxa média	Vencimento		
CDI + 6,40% a.a.	Set/2025	231	231
IGP-M + 13,06% a.a.	entre set/2025 a dez/2026	185	3.956
10,02% a.a.	entre set/2025 a jul/2031	-	3.604
IPCA	entre set/2025 a out/2030	11.757	11.757
		12.173	19.548
Financiamentos Imobiliários			
Taxa	Vencimento		
TR + 13,53% a.a.	entre set/2025 a out/2025	97.881	97.881
IPCA	entre set/2025 a jan/2031	2.437	65.949
		100.318	163.830

Em 30/09/2025, a Companhia não possui contratos de empréstimos, relacionados ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

15. Debêntures a pagar

Data da emissão	Emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
					30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
28/05/2021	7ª Emissão	40.000	CDI + 19,42% a.a	10/09/2026	3.332	5.795	3.332	5.795
13/12/2023	8ª Emissão	162.000	CDI + 20,41% a.a	10/12/2027	104.398	71.379	104.398	71.379
					107.730	77.174	107.730	77.174
			(-) Custo da transação a apropriar		(680)	(680)	(680)	(680)
					107.050	76.494	107.050	76.494
			Circulante		2.652	3.399	2.652	3.399
			Não circulante		104.398	73.095	104.398	73.095

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

As debêntures serão amortizadas conforme prazos apresentados:

Períodos de vencimentos devidos	Amortizações			
	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Até 1 ano	3.332	3.429	3.332	3.429
Acima de 1 ano	104.398	73.745	104.398	73.745
	107.730	77.174	107.730	77.174
(-) Custo da transação a apropriar	(680)	(680)	(680)	(680)
	107.050	76.494	107.050	76.494

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

Segue abaixo o quadro de garantia das debêntures:

Garantia das debêntures	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis a comercializar	84.590	205.091
Contas a receber	170.179	88.654
Equivalentes de caixa/Aplicações financeiras	739	7.647
	255.508	301.392

16. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Terrenos para futuras incorporações

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Em unidades (permuta)	336	336	47.542	55.305
Em moeda corrente	8.264	9.375	2.181	3.293
	8.600	9.711	49.723	58.598
Circulante	8.600	9.711	36.679	37.790
Não circulante	-	-	13.044	20.808

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Em moeda (R\$)				
Até 1 ano	8.264	9.375	2.182	3.293
Em unidades (permuta)	336	336	34.497	34.497
Circulante	8.600	9.711	36.679	37.790
Em unidades (permuta)	-	-	13.044	20.808
Não circulante	-	-	13.044	20.808

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17. Adiantamento de clientes

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

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	7.542	10.832
(-) Provisão para devolução de adiantamento de clientes	(322)	(785)
Clientes de Incorporação imobiliária	7.220	10.047
Permuta por terrenos	139.161	139.161
Permuta por terrenos apropriada	(139.161)	(139.161)
Permuta por terrenos a apropriar	-	-
	7.220	10.047
Passivo circulante	7.220	10.047

18. Tributos e contribuições sociais diferidos

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

18.1. Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

Composição do imposto de renda e contribuição social diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Prejuízos fiscais de IRPJ	5.840	9.511	5.840	9.511
Bases negativas de CSLL	2.103	3.424	2.103	3.424
Diferenças temporárias:				
Provisão para contingências	6.131	6.054	9.667	25.791
Provisão para perdas em Invest.	920	920	920	920
Provisão para perdas de estoques	782	708	42.812	79.495
Provisão para garantia de obras	-	-	774	475
Total do Ativo	15.776	20.617	62.116	119.616
Lucro diferido de Incorp. de imóveis	707	1.224	50.919	104.126
Despesas diferidas (a)	33.602	49.575	33.602	49.575
Total do Passivo	34.309	50.799	84.521	153.701
Saldo imposto diferido passivo líquido	(18.533)	(30.182)	(22.405)	(34.085)

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo antes dos impostos-IRPJ e CSLL	(145.565)	(108.388)	(143.619)	(106.930)
Alíquota nominal combinada dos impostos	34%	34%	34%	34%
Impostos-IRPJ e CSLL Preliminar	49.492	36.852	48.830	36.356
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva				
Perda de equivalência patrimonial	(33.614)	(19.561)	(525)	(491)
Efeito líquido de adições, exclusões e de compensação de prejuízos fiscais (a)	1.641	(9.349)	(46.808)	(34.222)
Perda (Recuperação) de ativo fiscal	(4.992)	(2.437)	(4.992)	(2.437)
Diferença de encargos de IRPJ e de CSLL por sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas	-	-	11.695	3.822
Total das Receitas de Impostos de IRPJ CSLL do período, Líquido	12.527	5.505	8.200	3.028
Despesas de Impostos-IRPJ e CSLL Correntes	-	-	(4.407)	(4.830)
Receitas de Impostos-IRPJ e CSLL Diferidos	12.527	5.505	12.607	7.858
	12.527	5.505	8.200	3.028

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

19. Demais tributos e contribuições a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	6.813	6.693
PIS	1.006	977	1.531	1.349
COFINS	5.791	5.645	8.156	7.280
IPTU	1.249	1.253	20.230	21.308
ISS	18	42	1.955	2.077
INSS	248	244	3.877	3.714
IRRF	1.806	1.335	7.386	5.412
Encargos fin. impostos em atraso	3.219	2.538	15.070	9.137
Outros impostos	3.345	3.302	3.858	3.959
	16.682	15.336	68.876	60.929

20. Programa de Recuperação Fiscal

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Débitos previdenciários (a)	90	-	814	773
Demais débitos (b)	7.304	7.758	25.606	25.970
	7.394	7.758	26.420	26.743
Passivo circulante	6.188	6.142	15.502	14.467
Passivo não circulante	1.206	1.616	10.918	12.276

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

(b) Composto por débitos de impostos sobre a receita e impostos retidos, inclusive previdenciários, junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB), que poderão ser amortizados em até 120 parcelas.

21. Provisão para rescisões a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Rescisões a pagar	2.968	3.375	51.306	59.146
Provisão para distratos (Rescisões a pagar)	-	-	5.423	8.085
	2.968	3.375	56.729	67.231

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

22. Provisão para garantias de obras

Essa provisão está alocada na João Fortes Construtora Ltda. – Em Recuperação Judicial, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, eles são somente reconhecidos contabilmente quando efetivamente incorridos pela Companhia.

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Garantia de obras	2.275	1.396

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

23. Indenizações a pagar

Compreendem as multas por atrasos na entrega das obras, calculadas através do tempo de atraso em relação a data de entrega nos termos previamente acordados em contrato e os valores adicionais de indenizações, decorrentes do resultado desfavorável de processos contingentes cíveis e trabalhistas as quais a Companhia está envolvida através de decisões judiciais cujos saldos em 30/09/2025 e 31/12/2024 no individual e no consolidado são de R\$24.445 e R\$227.049 e R\$19.395 e R\$224.861, respectivamente.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

24. Provisão para contingências

Estas estão assim demonstradas, respectivamente:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Cíveis	12.391	11.896	62.197	59.700
Trabalhistas	4.226	4.586	4.293	4.845
Tributárias	1.414	1.324	12.480	11.315
Provisão para contingências	18.031	17.806	78.970	75.860
Depósitos judiciais ativos	-	-	3.310	6.901

Conforme avaliação da Administração, e de seus consultores jurídicos, as contingências com expectativa de perda possível, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos, estão assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Cíveis	68.972	72.222	100.283	99.768
Trabalhistas	11.601	11.502	12.481	12.862
Tributárias	342	17.896	3.015	20.540
Total perda possível	80.915	101.620	115.779	133.170

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

(i) Processos cíveis

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

(ii) Processos trabalhistas

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

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

(iii) Processos tributários

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

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

25. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Valores reemb. a clientes (a)	10	10	6.211	6.497
Créditos banc. não identificados	5.658	5.658	11.378	11.459
Outras contas a pagar (b)	1.418	1.415	7.429	7.464
	7.086	7.083	25.018	25.420
Circulante	7.082	7.079	21.875	21.990
Não circulante	4	4	3.143	3.430

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

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

26. Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)

26.1. Capital social

O Capital Social Subscrito e integralizado da Companhia é de R\$3.095.855 em 30/09/2025 dividido em 12.802.745 ações e R\$3.094.855 em 31/12/2024 dividido em 12.318.720 ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais sem valor nominal.

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

26.2. Aumento de Capital e Reserva de Capital

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

27. Cobertura de seguros (não auditado)

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

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

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Engenharia	256.440	256.440
Responsabilidade Civil	4.000	4.000
Incêndio e Empresarial	7.200	7.200
	<u>267.640</u>	<u>267.640</u>

28. Informação por segmento de negócio

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

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

Como consequência, devido ao fato de a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das informações contábeis intermediárias e não usar nenhum indicador que não os apresentados nas informações contábeis intermediárias e finais em 30/09/2025 e 31/12/2024, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

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

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

29. Lucro (Prejuízo) Bruto

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Demonstração da Receita Líquida				
Vendas/ (Distratos) de incorp. de imóveis	876	(1.251)	167.273	114.659
Receitas de obras por administração	-	-	4.135	2.315
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	168	225
Receitas de aluguéis	4	11	3.933	3.681
Outras receitas	487	13	488	28
Total da Receita Bruta	1.367	(1.227)	175.997	120.908
Impostos incidentes sobre vendas	(16)	49	(2.620)	(1.170)
Receita Líquida	1.351	(1.178)	173.377	119.738
(Custo)/ Reversão dos Produtos Vendidos e dos Serviços Prestados				
Incorporação de imóveis				
Custo da unidade vendida	(250)	(133)	(204.209)	(100.895)
Custo financeiro das unidades vendidas	-	40	(66.919)	(17.957)
Custo de manutenção	(162)	(43)	(4.831)	(2.857)
Reversão/ (Provisão) de perda de estoques	(218)	418	60.744	(10.552)
	(630)	282	(215.215)	(132.261)
Contrato de construção				
Obras por administração	-	-	-	12
Obras por administração	(105)	(119)	(1.614)	(1.356)
Custo dos Produtos Vendidos e Serviços Prestados	(735)	163	(216.829)	(133.605)
Lucro/ (Prejuízo) Bruto	616	(1.015)	(43.452)	(13.867)

30. Despesas**30.1. (Despesas) / Receitas comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
(Provisão)/ Reversão das provisões para perdas estimadas de créditos	(879)	1.526	(4.428)	6.155
Corretagem	(18)	-	(2.246)	(1.263)
Publicidade	(4)	(1)	(1.339)	(326)
Stand de venda e apto decorado	(7)	-	(41)	(1)
Despesas (Reversão) c/ unidades disponíveis	(12)	(37)	14.305	(1.651)
Outras despesas de comercialização	(1.754)	(2.279)	(5.392)	(5.309)
	(2.674)	(791)	859	(2.395)

30.2. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Pessoal	(5.388)	(3.763)	(14.403)	(11.196)
Despesas gerais	(7.947)	(9.778)	(9.925)	(12.457)
Depreciação	(663)	(941)	(698)	(993)
Honorários da administração	(279)	(279)	(1.401)	(1.347)
	(14.277)	(14.761)	(26.427)	(25.993)

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

31. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Reembolso de despesas	-	-	3	-
Outras receitas operacionais	6	4	5.146	174
Total da outras receitas operacionais	6	4	5.149	174
(Provisão)/ Reversão contingências cíveis (a)	(136)	349	(1.974)	(494)
Provisão para contingências fiscais	(90)	-	(1.165)	(784)
Despesas de indenizações (b)	(11.778)	(1.223)	(46.601)	(11.933)
Provisão para indenizações por atraso de obra	-	-	147	1.467
Despesas operacionais diversas (c)	(5)	(5.790)	(1.927)	(15.609)
Total das outras reversões / (despesas) operacionais	(12.009)	(6.664)	(51.520)	(27.353)

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

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

(c) Para o período findo em 30/09/2024, a maior parte do saldo acumulado deste grupo de contas é referente as despesas com novos pedidos de habilitações e divergências, solicitados pelos credores entre o valor inicial a pagar e o valor pago na emissão das ações.

32. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Despesas				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(2.954)	(1.018)
Variações monetárias passivas	(35.428)	(23.296)	(35.349)	(24.285)
Descontos concedidos	(103)	(38)	(2.294)	(2.262)
Encargos moratórios	(1.143)	(378)	(6.295)	(3.867)
Despesas de juros alocadas aos empreendimentos	-	(12.040)	-	(12.040)
Perdas com rescisões	(44)	(369)	(123)	(1.180)
Outras despesas	(377)	(9)	(512)	(198)
	(37.095)	(36.130)	(47.527)	(44.850)
Juros alocados aos empreendimentos	18.485	5.786	18.485	5.786
	(18.610)	(30.344)	(29.042)	(39.064)
Receitas				
Variação monetárias ativas	193	2.575	641	134
Receitas de aplicações financeiras	32	41	1.136	1.353
Recuperação de despesas	-	-	23	116
Outras receitas	22	99	558	1.409
	247	2.715	2.358	3.012
	(18.363)	(27.629)	(26.684)	(36.052)

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial

Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

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

33. Prejuízo por ação básico e diluído

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por Ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o (prejuízo) por ação para os nove primeiros meses do período de 2025 e 2024.

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

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

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

	Controladora	
	30/09/2025	30/09/2024
Prejuízo do período	(133.038)	(102.883)
Quantidade ponderada de ações	12.481.835	144.063.855
Prejuízo por ação básico e diluído	(10,6586)	(0,7141)

34. Empreendimentos em Construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos seus empreendimentos em construção, em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Rendas a apropriar de unidades vendidas	-	-	36.822	40.700
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	-	-	(32.712)	(31.646)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	-	-	(71.311)	(115.622)
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	-	-	279.801	149.606
Receita de vendas apropriadas:				
Receitas de vendas apropriadas	-	-	251.048	120.166
Distratos – receitas estornadas	-	-	(8.069)	(11.260)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	-	-	(242.979)	(108.906)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	-	-	36.822	40.700
(ii) Receita de indenização por distratos	750	697	1.592	4.415
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	-	-	-	-
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	-	-	8.069	11.260
Ajustes em contas a receber de clientes	-	-	(5.702)	(6.457)
Receitas de indenização por distratos	(750)	(697)	(1.592)	(4.415)
Ajustes em adiantamento de clientes	-	-	179	484

Notas Explicativas

João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas Explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Para os períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(c) Custo orçado das unidades	-	-	(269.198)	(119.349)
Custo incorrido das unidades:				
Custo de construção	-	-	(244.407)	(95.894)
Distratos – custos de construção			7.921	8.191
(d) Custo incorrido líquido	-	-	236.486	87.703
Custo a incorrer das unidades vendidas (c+d)				
	-	-	(32.712)	(31.646)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque				
Empreendimentos em construção:				
Custo orçado das unidades	-	-	(271.013)	(414.540)
Custo incorrido das unidades	-	-	199.702	298.918
Custo orçado a apropriar	-	-	(71.311)	(115.622)

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

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

35. Transações que não afetam caixa e equivalentes de caixa

A Companhia manteve certas transações durante o período findo em 30 de setembro de 2025, que não afetam a citada rubrica decorrentes da integralização de capital conforme plano de recuperação judicial aprovado e homologado. Sendo assim, elas não foram apresentadas nas demonstrações de fluxo de caixa, conforme abaixo:

	Controladora	Consolidado
	30/09/2025	30/09/2025
Integralização de Capital	42.610	42.610
Redução dos investimentos	278.858	-
Fornecedores	(130)	(130)
Indenizações a pagar	(6.080)	(6.080)
Mútuos recebidos de controladas	(315.258)	(36.400)
	-	-

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

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos:
Administradores e Acionistas da
João Fortes Engenharia S.A. – em Recuperação Judicial
Rio de Janeiro–RJ
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente dos períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do passivo a descoberto e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

2. Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

3. Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e a Norma Internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

4. Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

No período de nove meses findos em 30 de setembro de 2025, a João Fortes Engenharia S.A. – Em Recuperação Judicial apresentou prejuízos de R\$133.038 mil (individual) e R\$135.419 mil (consolidado), além de passivo a descoberto de R\$88.903 mil e R\$188.037 mil, respectivamente. A continuidade operacional da Companhia depende diretamente do cumprimento das ações previstas no Plano de Recuperação Judicial, bem como da realização dos objetivos e metas estabelecidos para os próximos exercícios.

A Administração informa que está envidando esforços para implementar as medidas previstas no plano, conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às informações contábeis intermediárias. Essas informações foram elaboradas com base no pressuposto da continuidade operacional e, portanto, não contemplam ajustes que seriam necessários caso a Companhia não consiga manter suas atividades, como reclassificação de ativos e passivos ou ajustes de realização e liquidação. Caso as demonstrações contábeis intermediárias tivessem sido preparadas sob a premissa de descontinuidade, os valores apresentados poderiam ser significativamente diferentes.

5. Ênfases

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

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). A nossa conclusão não está modificada em relação a esse assunto.

(ii) Reapresentação das informações contábeis intermediárias do período de 9 (nove) meses findos em 30 de setembro de 2024

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.2.1 das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, em

decorrência da DVA-Demonstração do Valor Adicionado, a Companhia efetuou a devida abertura do valor distribuído referente a linha de "Pessoal" como requerido pelo CPC 9 (R1) aprovado pela Resolução CVM nº199/2024, as respectivas informações comparativas do período de 9 (seis) meses findos em 30 de setembro de 2024, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23– Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa conclusão não contém ressalva devido a este tema.

6. Outros assuntos

(i) Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34 Interim Financial Reporting. Todavia, em decorrência da relevância dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para abstenção de conclusão", também não expressamos uma conclusão sobre as demonstrações do valor adicionado do período de nove meses findo nessa data em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

As informações contábeis intermediárias acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações contábeis trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

Luiz Claudio Fontes
Contador CRC 1RJ-032.470/O-9

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao 3º Trimestre de 2025.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2025.

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

JOSE LUIZ VILLAR BOARDMAN
Diretor

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Em conformidade com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM Nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao 3º Trimestre de 2025.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2025.

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

JOSE LUIZ VILLAR BOARDMAN
Diretor