



JOÃO FORTES - RESULTADOS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31/03/2023

Rio de Janeiro, 12 de Maio de 2023 - A João Fortes Engenharia S.A – Em Recuperação Judicial (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do primeiro trimestre de 2023.

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS CONSOLIDADOS

- ▣ Valor líquido dos ativos (NAV) com saldo positivo em R\$ 494 milhões após efeitos da recuperação judicial no Balanço Patrimonial.
- ▣ Estoques a valor de mercado de R\$ 732 milhões em 31/03/2023, com 37% de unidades prontas.
- ▣ Lucro líquido de R\$ 40 milhões no 1T23.
- ▣ Lucro bruto a apropriar de R\$ 15 milhões (unidades vendidas) no 1T23, com margem de 22%.
- ▣ Dívida líquida de R\$ 599 milhões em 31/03/2023.



ÍNDICE

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PERÍODO	3
DESEMPENHO OPERACIONAL	4
OBRAS.....	4
ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS	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.....	9
RESULTADO BRUTO.....	10
CONTAS A RECEBER.....	10
INADIMPLÊNCIA	11
ENDIVIDAMENTO	11
NAV - NET ASSET VALUE.....	12
GOVERNANÇA CORPORATIVA	13
RELACIONAMENTO COM NOSSOS AUDITORES INDEPENDENTES – RSM BRASIL.....	13
COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA.....	13
PROTEÇÃO FINANCEIRA	14
RESULTADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS	15
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS.....	15
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADOS.....	16
GLOSSÁRIO DO SETOR.....	17
NOTAS	18
RELAÇÕES COM INVESTIDORES	18



DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PERÍODO

DADOS OPERACIONAIS	1T22	1T23
Vendas Contratadas Bruta - parte JFE (R\$ Mil)	8.111	43.171
DADOS FINANCEIROS	1T22	1T23
Receita Líquida (R\$ Mil)	6.007	42.384
Lucro/Prejuízo Bruto (R\$ Mil)	(1.984)	2.392
Lucro/Prejuízo Bruto ajustado * (R\$ Mil)	92	6.010
Margem Bruta (negativa) (%)	-33%	6%
Margem Bruta ajustada* (%)	2%	14%
Lucro/Prejuízo Líquido (Atribuído aos Controladores) (R\$ Mil)	(38.613)	40.111
Receita Líquida a Apropriar de Unidades Vendidas (R\$ Mil)	109.368	65.951
Custo a Apropriar (R\$ Mil)	(83.394)	(51.160)
Margem Bruta a Apropriar (%)	24%	22%
Dívida Líquida (R\$ Milhões)	(575.545)	(599.149)
Geração de Caixa das Atividades Operacionais (R\$ Mil)	-4.019	11.449

* exclui encargos financeiros alocados ao custo.



DESEMPENHO OPERACIONAL

OBRAS

No primeiro trimestre deste ano, a João Fortes possuía 7 obras em andamento, o que corresponde a mais de 128 mil m². Das 7 obras, todas estão localizadas no estado do Rio de Janeiro.

ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS

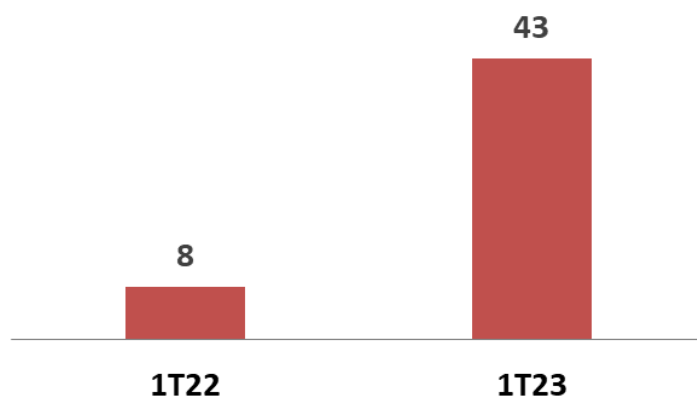
De janeiro de 2011 até março de 2023, a João Fortes entregou aos seus clientes 61 empreendimentos totalizando 13.246 unidades.

VENDAS CONTRATADAS

O VGV contratado ao longo do 1T23 foi de R\$ 43 milhões. Esse resultado reflete o sucesso na retomada das vendas do empreendimento Le Quartier Boulevard Taguatinga, em Brasília.

Vendas Contratadas Brutas (% JFE)

Em VGV R\$ MM



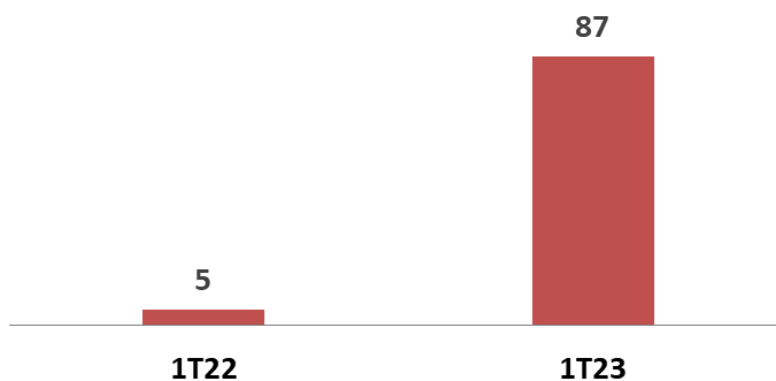


Os distratos totalizaram R\$ 87 milhões no primeiro trimestre de 2023. Vale ressaltar que R\$ 76 milhões referem-se a distratos gerenciais decorrentes da aprovação do Plano de Recuperação Judicial e R\$ 11 milhões de distratos efetivos. A maior parte deste valor não impactou o resultado operacional da empresa pois já estava provisionado nas demonstrações financeiras anteriores conforme exigido pelas normas contábeis.

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)

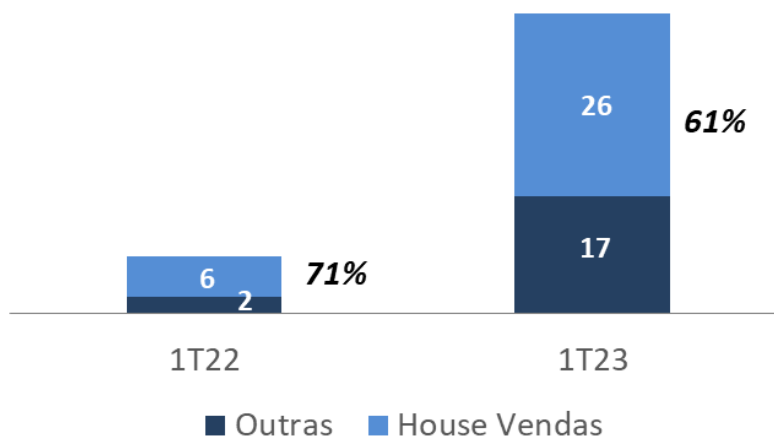
Em VGV R\$ MM



No 1T23, a House Vendas registrou R\$ 26 milhões de vendas contratadas, o que representa 61% do total das vendas da João Fortes neste período.

Evolução das Vendas - House Vendas*

Em VGV R\$ MM



*Venda Contratada Bruta - % JFE



VELOCIDADE DE VENDAS

No 1T23, a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de 5,6%. Esse resultado foi obtido pela razão entre o valor total das vendas contratadas brutas no 1T23 e estoque ajustado, que é o estoque a valor de mercado em 31 de dezembro de 2022 reduzido da oscilação de mercado e acrescido dos distratos e lançamentos no 1T23.

VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)	
Estoques - 31/12/22	702.371
Distratos 1T23	86.781
Oscilação de Mercado	(14.269)
Estoques Ajustados	774.883
Vendas Bruta 1T23	(43.171)
Estoques - 31/03/23	731.711
VSO 1T23	5,6%

ESTOQUES

A João Fortes encerrou o primeiro trimestre com 2.725 unidades em estoques, o que representa VGV de R\$ 732 milhões, sendo 82% localizados no Rio de Janeiro, 16% no Distrito Federal e 2% em Minas Gerais.

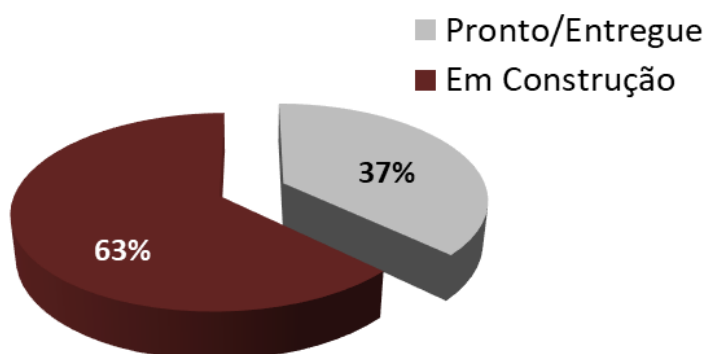




Dos R\$ 732 milhões em estoque, 37% pertencem a empreendimentos já entregues e os 63% restantes estão representados por empreendimentos em construção e em fase de obtenção de HABITE-SE.

Tipo de Estoque

Em % calculado com base no VGV



BANCO DE TERRENOS

Encerramos o primeiro trimestre de 2023 com banco de terrenos equivalente a R\$ 824 milhões de VGV potencial de lançamento (participação João Fortes), distribuído em 8 diferentes empreendimentos. Destes, 7 estão localizados no Estado do Rio de Janeiro (RJ) e 1 no Distrito Federal (DF).

Banco de Terrenos Por Praça

Em número de empreendimentos

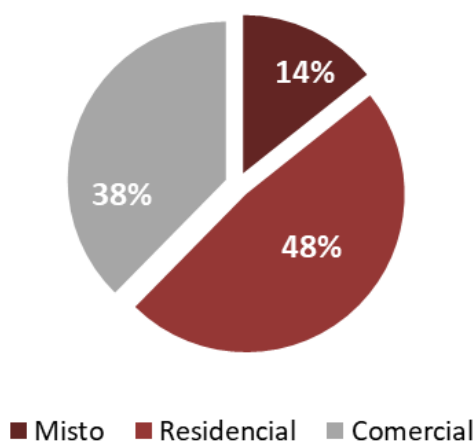




O banco de terrenos está direcionado para empreendimentos residenciais (48%), comerciais (38%), e empreendimentos com perfil misto (14%), onde parte é comercial e parte residencial.

Perfil Banco de Terrenos

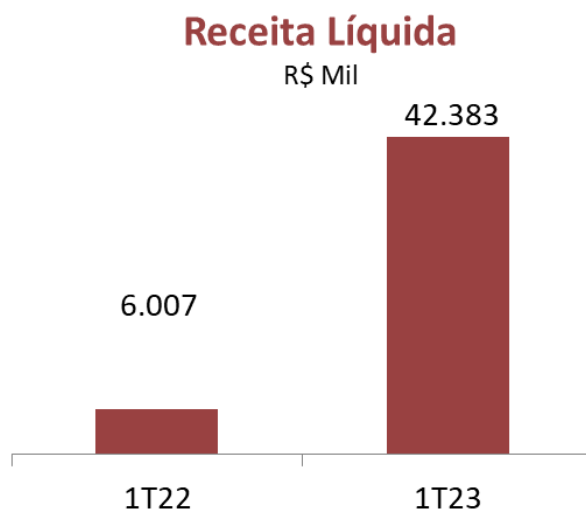
Em % do VGV Potencial



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONSOLIDADO

RECEITA LÍQUIDA

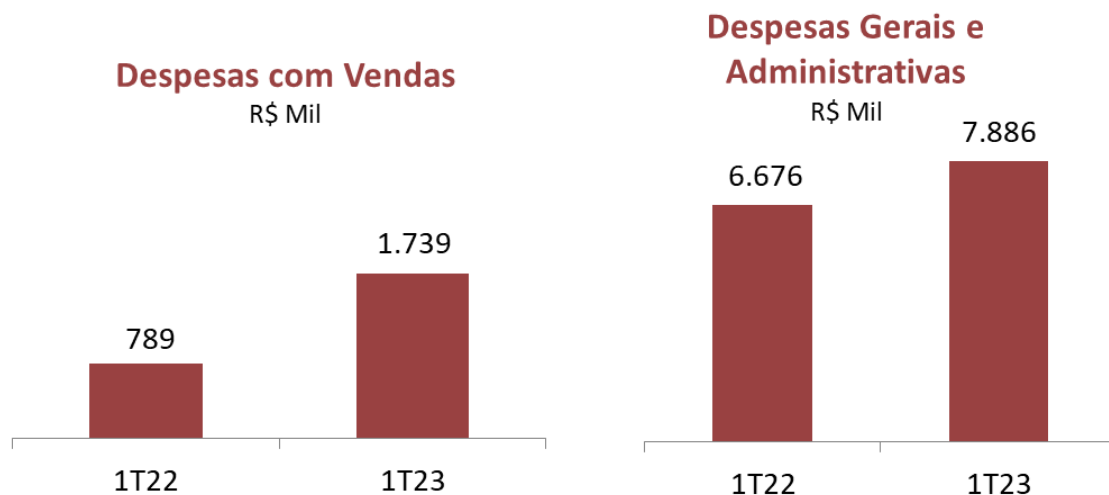
No 1T23, a Companhia contabilizou R\$ 42 milhões de receita líquida. Este valor é composto pela receita proveniente das unidades vendidas (principalmente pelas vendas do empreendimento Le Quartier Boulevard Taguatinga, em Brasília) e pelo estorno de receita de unidades distratadas no período.





DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No primeiro trimestre de 2023, as despesas com vendas totalizaram R\$ 1,7 milhões e as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 7,9 milhões.



EBITDA E MARGEM EBITDA

Ao fim do primeiro trimestre de 2023, a João Fortes apurou EBITDA ajustado negativo em R\$ 24 milhões.

EBTIDA (R\$ Mil)	1T22	1T23	1T22 X 1T23
Receita Líquida	6.007	42.384	606%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(7.991)	(39.992)	-80%
Lucro/Prejuízo Bruto	(1.984)	2.392	-183%
(-) Despesas/Receitas Operacionais *	(27.343)	(30.093)	-9%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	(29.327)	(27.701)	6%
Depreciação	497	377	32%
Custo de Empréstimo	2.076	3.618	-43%
EBITDA Ajustado	(26.754)	(23.706)	13%

* exclui efeito de 1 milhão no 1T22 e 17 milhões no 1T23 referente a venda de ativos e/ou impairment de estoques.

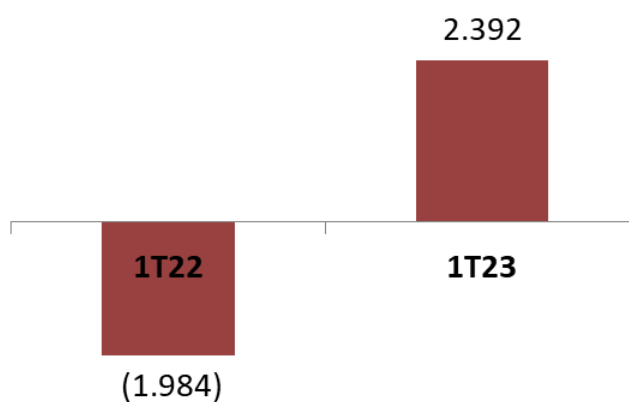


RESULTADO BRUTO

No primeiro trimestre de 2023, a Companhia apresentou um lucro bruto de R\$ 2,4 milhões. Este valor inclui receitas/custos decorrentes das unidades distratadas e baixa de permuta de unidades em empreendimentos entregues.

Resultado Bruto

R\$ Mil



CONTAS A RECEBER

Encerramos o primeiro trimestre de 2023 com um montante de R\$ 139 milhões de contas a receber, relativo às receitas já contabilizadas nesse balanço.

<i>Contas a Receber - Total Balanço (R\$ Mil)</i>	1T22	1T23	1T22 x 1T23
Curto prazo	139.973	125.228	-11%
Clientes	138.733	123.988	-11%
Outras Contas a Receber	1.240	1.240	100%
Longo prazo	21.938	14.098	-36%
Clientes	18.311	10.471	-43%
Outras Contas a Receber	991	991	100%
Contas a rec p/ venda de investimentos	2.636	2.636	0%
Total	161.911	139.326	-14%

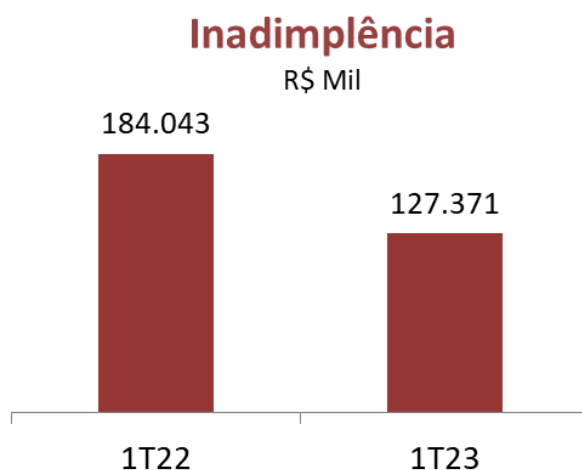


Abaixo apresentamos o total dos valores a receber das vendas de incorporação, incluindo as receitas a reconhecer.

Contas a Receber de Clientes (R\$ Mil)	1T22	1T23	1T22 x 1T23
<i>Empreendimentos Concluídos</i>	177.312	158.999	-10%
<i>Empreendimentos Não Concluídos</i>	178.835	88.400	-51%
Total	356.147	247.399	-31%

INADIMPLÊNCIA

Encerramos o primeiro trimestre de 2023 com um volume de R\$ 127 milhões de inadimplência.



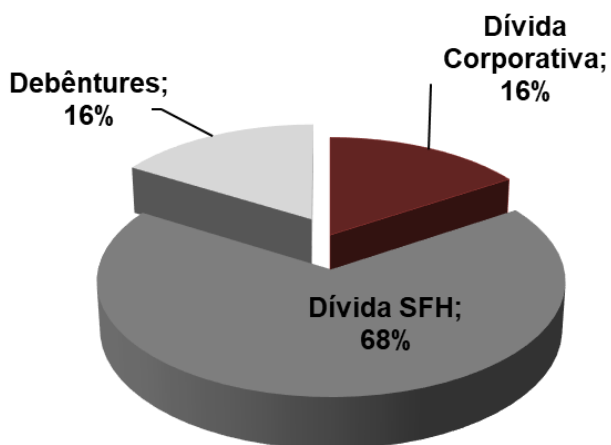
ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO (R\$ Mil)	1T22	1T23	1T22 X 1T23
<i>Empréstimos/Financiamentos/Debêntures (CP)</i>	(567.129)	(492.164)	-13%
<i>Empréstimos/Financiamentos/Debêntures (LP)</i>	(31.015)	(120.476)	288%
DÍVIDA TOTAL	(598.144)	(612.640)	2%
Disponibilidades	22.599	13.491	-40%
DÍVIDA LÍQUIDA	(575.545)	(599.149)	4%



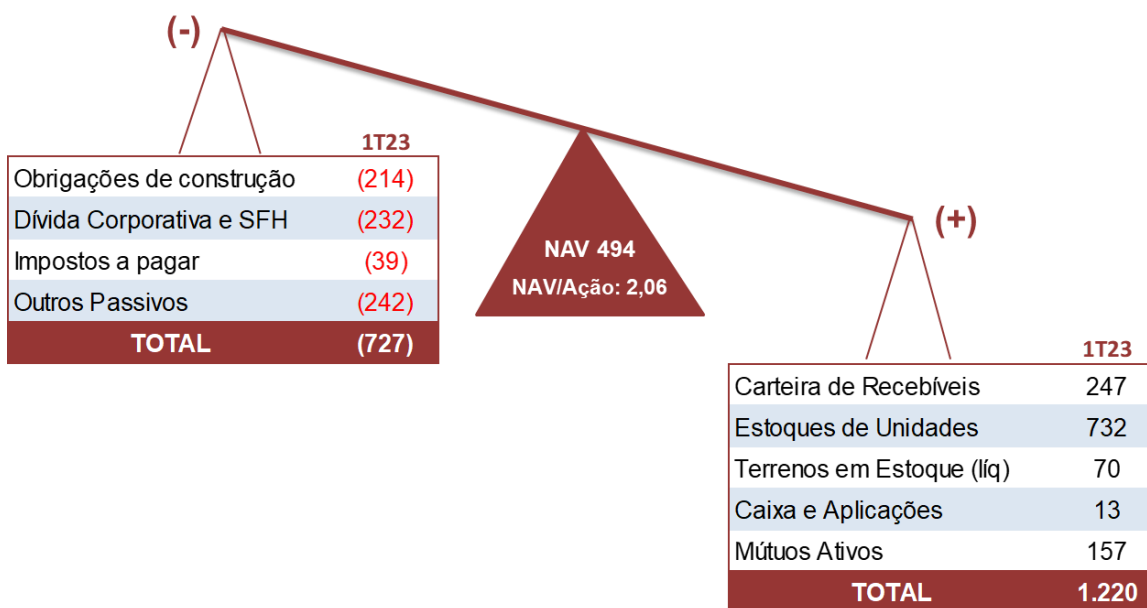
Nossa dívida bruta é composta de 68% SFH, 16% de dívida corporativa e 16% de debêntures.

Composição da Dívida



NAV - NET ASSET VALUE

O ativo líquido da companhia (NAV) com a projeção dos efeitos da recuperação judicial no Balanço Patrimonial, conforme detalhado na nota explicativa 36.Eventos Subsequentes, encerrou o 1T23 com saldo de R\$ 494 milhões.



*valores expressos em R\$ milhões

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



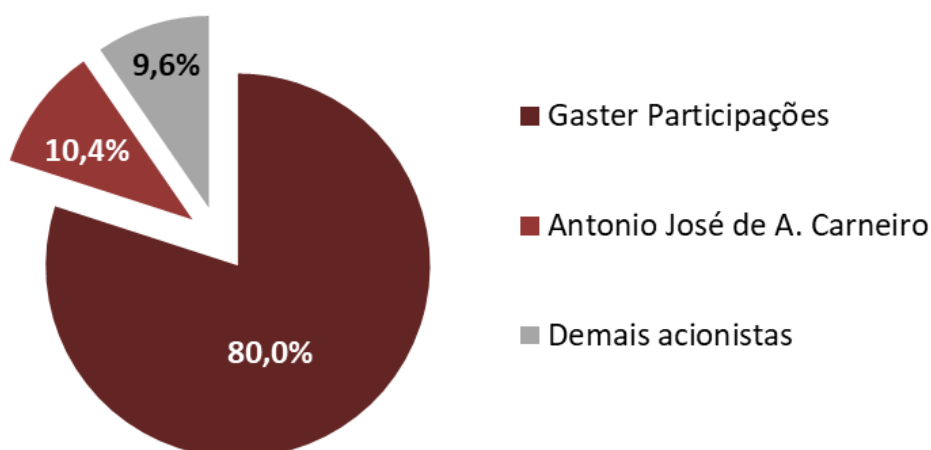
GOVERNANÇA CORPORATIVA

RELACIONAMENTO COM NOSSOS AUDITORES INDEPENDENTES – RSM BRASIL

A Companhia firmou contrato com a RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES, com a finalidade da prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis. A João Fortes Engenharia S.A, durante o primeiro trimestre de 2023, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES 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

A Companhia possuía, em 31 de março de 2023, 21.040.763 ações distribuídas da seguinte maneira:





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.



RESULTADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

DRE (R\$ Mil)	1T22	1T23	1T22 X 1T23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços *	6.007	42.384	606%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(7.991)	(39.992)	-400%
Resultado Bruto	(1.984)	2.392	221%
Despesas/Receitas Operacionais	(26.245)	(13.730)	48%
<i>Despesas com Vendas</i>	(789)	(1.739)	-120%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(6.676)	(7.886)	-18%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	(18.780)	(4.105)	78%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	(28.229)	(11.338)	60%
Resultado Financeiro Líquido	(12.474)	3.814	131%
<i>Receitas Financeiras</i>	4.152	13.104	216%
<i>Despesas Financeiras</i>	(16.626)	(9.290)	44%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	(40.703)	(7.524)	82%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.098	47.608	4236%
<i>Imposto de renda e contribuição social</i>	(1.345)	(1.351)	0%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos**</i>	2.443	48.959	1904%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	(39.605)	40.084	201%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	(38.613)	40.111	204%
<i>Atribuídos a Sócios Não Controladores</i>	(992)	(27)	97%

* Aumento da receita líquida no 1T23 devido ao volume de vendas do empreendimento *Le Quartier Taguatinga, em Brasília*.

** IR e CS diferidos no 1T23: Conforme detalhado no item 19.1 das notas explicativas, a companhia aderiu ao serviço *QuitaPGFN* e constituiu ativos diferidos que serão objetos de compensação de impostos devidos a pagar.


BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADOS

ATIVO	1T22	1T23	1T22 x 1T23
Ativo Circulante	988.806	955.137	-3%
Caixa e Equivalente de Caixa	14.287	12.216	-14%
Aplicações financeiras	7.932	1.174	-85%
Contas a receber	139.973	125.228	-11%
Estoques	776.101	761.469	-2%
Tributos a Recuperar	4.309	3.127	-27%
Outros Ativos	46.204	51.923	12%
Ativo Não Circulante	189.619	212.883	12%
Ativo Realizável a Longo Prazo	150.208	127.554	-15%
Ativos financiado ao valor justo por meio de resultado	380	101	-73%
Contas a Receber	20.947	13.107	-37%
Estoques	125.727	106.454	-15%
Créditos com Partes Relacionadas	991	991	0%
Outros Ativos Não Circulantes	2.163	6.901	219%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	47.511	0%
Investimentos	2.195	662	-70%
Propriedade para investimento	16.430	15.971	-3%
Imobilizado, Intangível e Direito de uso de propriedade	20.786	21.185	2%
ATIVO TOTAL	1.178.425	1.168.020	-1%
PASSIVO	1T22	1T23	1T22 x 1T23
Passivo Circulante	1.151.685	1.090.172	-5%
Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.669	3.041	14%
Fornecedores	67.347	67.994	1%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	10.479	5.144	-51%
Outras Obrigações federais	49.324	70.048	42%
Empréstimos e Financiamentos	567.129	492.164	-13%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	75.167	73.167	-3%
Adiantamento de Clientes	21.488	15.940	-26%
Outras obrigações	356.909	362.466	2%
Outras Provisões	1.173	208	-82%
Passivo Não Circulante	718.709	815.706	13%
Empréstimos e financiamentos	31.015	120.476	288%
Outras Obrigações	19.308	19.308	0%
Imposto de Renda/Contribuição Social Diferidos	58.416	54.803	-6%
Outras Obrigações federais	68.769	62.958	-8%
Provisões Fiscais, Previd, Trabalhista e Cíveis	1.501	832	-45%
Provisões para contingências, garantias e outras provisões	539.700	557.329	3%
Patrimônio Líquido Consolidado (Passivo a Descoberto)	(691.969)	(737.858)	-7%
Capital Social Realizado	2.103.387	2.103.387	0%
Operação com não controladores	(1.011)	(1.011)	0%
Prejuízos Acumulados	(2.699.845)	(2.744.410)	-2%
Participação de não Controladores	(94.500)	(95.824)	-1%
PASSIVO TOTAL	1.178.425	1.168.020	-1%



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.



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.

VG – 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: VG (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