

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**JCMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES S.A**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)**

---

**1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A **JCMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA S.A.** (“Companhia”) é uma Companhia constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Juiz de Fora – MG, tendo como atividade: Holdings de instituições não financeiras; Incorporação de empreendimentos imobiliários; Outras sociedades de participação, exceto holdings; Administração de consórcios para aquisição de bens e direitos; Compra e venda de imóveis próprios; Aluguel de imóveis próprios; Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica; Gestão de ativos intangíveis não-financeiros.

**2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPCs”) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários – CMV e pelas disposições contidas na Leis de Sociedade por Ações.

As demonstrações financeiras são preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

**3. MUDANÇAS DE PRÁTICAS CONTÁBEIS EM RELAÇÃO AO EXERCÍCIO SOCIAL ANTERIOR**

Não houve mudança nas práticas contábeis.

**4. POLÍTICAS CONTÁBEIS**

- a) **Ativo Circulante:** são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber cartões a receber e estoques.
- b) **Ativo Não Circulante:** são representados por imobilizado, direito de uso e depósitos judiciais.
- c) **Passivo Circulante e Não Circulante:** são representados por fornecedores, empréstimos e financiamentos, obrigações trabalhistas e tributárias, parcelamentos fiscais, debêntures e passivos de arrendamento.
- d) **Patrimônio Líquido:** é representado pelo capital social, reserva legal e reserva de lucros.

\*\*\*\*\*

---

Marta Cristina Lopes Reis  
**Diretor Administrativo**  
CPF: 776.407.486-15

---

Jovino Campos Reis  
**Financeiro Diretor Presidente**  
CPF: 514.807.946-00

---

Paulo Cezar de Aquino Lima  
**Contador – CRC/MG 74557**  
CPF: 732.219.536.15

JCMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S/A  
 CNPJ: 19.018.387/0001-31  
 BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2021 - (Em R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>ATIVO</b>		
Disponível	760.926	626.454
Valores a Receber	2.511	143.490
Creditos	-	-
Contas a Receber	2.511	143.490
Outras Contas a Receber	-	-
Imóveis a Receber	-	-
(-) Duplicatas Descontadas	-	-
	-	-
<b>Creditos</b>	-	-
<b>Estoques</b>	<b>15.672.943</b>	<b>9.481.889</b>
Estoques de Terrenos para Revenda	7.929.491	7.880.804
Estoques de Edificações para Revenda	7.743.452	1.601.085
<b>Ativo Circulante</b>	<b>16.436.380</b>	<b>10.251.833</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>4.084.413</b>	<b>11.078.239</b>
<b>Investimentos</b>	<b>-</b>	<b>9.300</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>4.084.413</b>	<b>11.087.539</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>20.520.793</b>	<b>21.339.372</b>

JCMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S/A  
 CNPJ: 19.018.387/0001-31  
 BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2021 - (Em R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>PASSIVO</b>		
<b>Passivo Circulante</b>		
<b>Contas a Pagar</b>	-	<b>963.629</b>
Salários e Prov Férias a Pagar	-	963.629
Outras Obrigações a Pagar	-	-
	-	-
<b>Obrigações Tributárias a Recolher</b>	<b>176.877</b>	<b>74.506</b>
<b>Contas Correntes Credoras</b>	<b>11.864.914</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>12.041.791</b>	<b>12.538.135</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
<b>Capital e Reservas</b>	<b>8.366.048</b>	<b>8.366.048</b>
Capital Social	8.366.048	8.366.048
Capital a Integralizar	-	-
<b>Reservas de Lucros</b>	<b>112.954,00</b>	<b>435.189,00</b>
Reservas de Lucros a Realizar	-	435.189,00
Reserva Legal	112.954	-
<b>Lucro/Prejuízo no Período</b>	-	<b>435.189</b>
Lucro/Prejuízo no Período	2.259.071	1.471.640
(-) Transf p/Reservas a Realizar/Legal	(112.954)	(1.036.451)
(-) Lucros Distribuidos	(2.146.117)	-
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>8.479.002</b>	<b>8.801.237</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>R\$ 20.520.793</b>	<b>R\$ 21.339.372</b>

**JCMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S/A**

CNPJ: 19.018.387/0001-31

DEMONSTRATIVO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO EM 31/12/2021 - (Em R\$)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Receita Bruta</b>	<b>2.140.206</b>	<b>1.656.751</b>
Receita de Vendas	-	-
Receita de Aluguéis	2.140.206	1.656.751
<b>Deducoes da Receita Bruta</b>	<b>(78.117)</b>	<b>(60.472)</b>
Devoluções de Vendas	-	-
ICMS sobre Vendas	-	-
Pis Sobre Vendas	(13.911)	(10.769)
Cofins S/Vendas	(64.206)	(49.703)
ISSQN s/Serviços	-	-
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>2.062.089</b>	<b>1.596.279</b>
<b>Custo das Mercadorias Vendidas</b>		
Mercadorias	-	-
<b>Custos Variáveis</b>		
Custos Variáveis	-	-
<b>Resultado Operacional Bruto</b>	<b>2.062.089</b>	<b>1.596.279</b>
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>698.474</b>	<b>61.162</b>
Despesas Trabalhistas	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(30.532)	(4.447)
Despesas Tributárias	(127.642)	(16.694)
Despesas Financeiras	(4.050)	(4.601)
Despesas não Dedutíveis	-	-
Depreciações e Amortizações	-	-
Receitas Financeiras	860.698	86.904
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>2.760.563</b>	<b>1.657.441</b>
<b>Outras Receitas e Desp Ñ Operacionais</b>		
Outras Receitas/Desps Ñ Operacionais	-	-
<b>Resultado antes da CSLL</b>	<b>2.760.563</b>	<b>1.657.441</b>
Contrib Social sobre o Lucro	(139.101)	(55.536)
<b>Resultado antes do IRPJ</b>	<b>2.621.462</b>	<b>1.601.905</b>
Imposto de Renda pessoa Jurídica	(362.391)	(130.266)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>2.259.071</b>	<b>1.471.639</b>

JCMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPAÇÕES S/A  
 CNPJ: 19.018.387/0001-31

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO em 31/12/2021 (Em R\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>8.366.048</b>	-	-	<b>306.803</b>	<b>8.672.851</b>
Lucro do exercício	-	-	-	1.471.640	1.471.640
<b>Juros sobre capital próprio</b>					
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício ajustado pelos juros sobre capital próprio	-	-	-	1.471.640	1.471.640
<b>Destinações</b>					
Distribuição aos sócios	-	-	(1.036.450)	(306.803)	(1.343.253)
Constituição reserva legal	-	-	-	-	-
Constituição reservas de lucros	-	-	1.471.640	(1.471.640)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>8.366.048</b>	-	<b>435.190</b>	-	<b>8.801.238</b>
Lucro do exercício	-	-	-	2.259.071	2.259.071
<b>Juros sobre capital próprio</b>					
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício ajustado pelos juros sobre capital próprio	-	-	-	2.259.071	2.259.071
<b>Destinações</b>					
Distribuição aos sócios	-	-	(435.190)	(2.146.117)	(2.581.307)
Constituição reserva legal	-	112.954	-	(112.954)	-
Constituição reservas de lucros	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>8.366.048</b>	<b>112.954</b>	-	-	<b>8.479.002</b>

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO em 31/12/2021 (Em R\$)

	2021	2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro do exercício	2.259.071	1.471.639
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com os recursos</b>		
<b>Variações nos Ativos</b>		
(Aumento) Redução em cartões a receber diversos	-	1.027
(Aumento) Redução contas a receber diversos	140.979	(9.140)
(Aumento) Redução estoques	(6.191.054)	(833.396)
<b>Variações nos Passivos</b>		
Aumento (Redução) em fornecedores	(963.629)	403.254
Aumento (Redução) em impostos e contribuições a recolher	102.372	35.308
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(4.652.261)</b>	<b>1.068.692</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
(Aumento) Redução dos investimentos	9.300	(9.300)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>9.300</b>	<b>(9.300)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Partes relacionadas	6.993.826	(11.078.239)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	364.914	11.500.000
Distribuição de dividendos	(2.581.307)	(1.343.254)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>4.777.433</b>	<b>(921.493)</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>134.472</b>	<b>137.899</b>
<b>Demonstração do aumento (redução) nas disponibilidades</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	626.454	488.555
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	760.926	626.454
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>134.472</b>	<b>137.899</b>