

JNC ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/A

CNPJ 80.215.940/0001-37

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A JNC Administração e Participação S/A é uma sociedade anônima de capital fechado. A sociedade tem por objetivo social a participação no capital social de outras empresas, administração de bens próprios e de terceiros e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. APRESENTAÇÕES DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS

a) Declaração de conformidade

A Sociedade declara que a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se por base a Lei 11.638/07 e a NBC TG 1000 (CPC PME) aprovada pela resolução CFC n. 1.255/09, e de acordo com as demais disposições contidas na Legislação Societária.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico.

c) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação adotada pela empresa.

d) Demonstração de resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada em razão da inexistência de valores que se enquadrem como outros resultados abrangentes.

3. ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração faça uso de certas estimativas contábeis que podem afetar valores reportados de ativos e passivos, bem como a divulgação de informações sobre dados das demonstrações contábeis. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

4. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Controladas e coligadas

Em consonância com o item 9.3 do CPC PME (R1), as Demonstrações Contábeis não estão sendo apresentadas de forma consolidada, pois a controladora:

- a) É ela própria uma entidade controlada e;
- b) Sua controladora final produz demonstrações contábeis consolidadas, de finalidade geral.

As participações da investidora nas investidas estão reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As políticas contábeis da controlada estão alinhadas com as políticas adotadas pela investidora.

b) Classificação de itens circulante e não circulante

No Balanço Patrimonial, esta classificação está em conformidade com o que determina o Pronunciamento Técnico PME – NBC TG 1000(R1). Os ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 (doze) meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 (doze) meses são classificados como itens não circulantes.

c) Compensações entre contas

Como regra geral, nas demonstrações contábeis, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e esta compensação reflete a essência da transação.

d) Instrumentos financeiros

i) Ativos financeiros não derivativos

As empresas reconhecem os empréstimos, recebíveis e depósitos bancários inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual as empresas se tornam uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

As empresas deixam de reconhecer um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata a partir da data da contratação, os quais não são sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizadas na gestão das obrigações de curto prazo.

ii) Passivos financeiros não derivativos

Os passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual as empresas se tornam uma parte das disposições contratuais do instrumento. As empresas baixam um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação

atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

iii) Capital social

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido.

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou valorização do capital, conforme divulgado na nota explicativa 9-a. Os imóveis para investimento estão demonstrados pelo seu valor justo com base em preços de mercados atualizados. Utilizam-se preços observáveis no mercado, ajustados, e necessário, à natureza, à localização ou às condições do ativo específico. As variações no valor justo são reconhecidas como ganho ou perda no resultado do exercício.

f) Imobilizado

Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas, quando aplicável. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado (apurados pela diferença entre os recursos advindos da alienação e o valor contábil do imobilizado), são reconhecidos em outras receitas/despesas operacionais no resultado.

Gastos subsequentes são capitalizados na medida em que seja provável que benefícios futuros associados com os gastos serão auferidos pelas empresas.

Depreciações

Itens do ativo imobilizado são depreciados pelo método linear no resultado do exercício baseado na vida útil econômica estimada de cada componente.

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso.

O método de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

g) Valor recuperável de ativos (“impairment”)

g.1) Ativos financeiros

Ativos financeiros não mensurados pelo valor justo são avaliados a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

g.2) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado.

Após esta análise a administração chegou à conclusão de que todos os ativos se encontram a valor recuperável através da venda ou do uso, dispensando assim a realização dos testes efetivos de *Impairment*, uma vez que não identificou indicação relevante de não recuperabilidade.

h) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência do exercício e considera os rendimentos, os encargos e os efeitos das variações monetárias, ou variações incidentes sobre os ativos e passivos e os efeitos dos ajustes dos ativos ao valor de realização, quando aplicável.

i) Receitas financeiras e despesas financeiras

A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos.

j) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se há uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As provisões são apuradas através do desconto dos fluxos de caixa futuros esperados a uma taxa antes de impostos que reflete as avaliações atuais de mercado quanto ao valor do dinheiro no tempo e riscos específicos para o passivo. Os custos financeiros incorridos são registrados no resultado.

k) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda é apurado com base no lucro presumido, de acordo com a legislação vigente, às alíquotas de 15% de IRPJ mais adicional de 10%. A contribuição social sobre o lucro é determinada pela aplicação de 9% sobre a respectiva base tributária ajustada.

No tocante ao empreendimento Dsenho a incorporadora é optante pelo Regime de Tributação Especial (RET), com alíquota unificada de impostos e contribuições.

l) Reconhecimento das receitas

A receita de aluguéis, vendas e serviços prestados compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber no curso normal das atividades da empresa e é apresentada líquida dos impostos e contribuições incidentes, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos.

m) Ajuste a Valor Presente

O Ajuste a Valor Presente tem por objetivo demonstrar, no reconhecimento inicial, o valor presente de um fluxo de caixa determinado para operações de longo prazo. As operações da empresa são de curto prazo não se aplicando o conceito do ajuste a valor presente.

5. GERENCIAMENTOS DE RISCOS

A diretoria tem responsabilidade global pelo estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da empresa. As políticas de gerenciamento de risco são estabelecidas para identificar, analisar e definir limites e controles apropriados, e para monitorar riscos e aderência aos limites.

6. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Detalhes	2021	2020
Depósitos a vista	493	310
Aplicações de Liquidez Imediata	8.838	3.312
TOTAL	9.331	3.622

Os recursos disponíveis não vinculados destinam-se ao giro financeiro da Companhia, bem como as Aplicações de Liquidez Imediata são mantidas em Instituições de Primeira linha.

7. CLIENTES

Valores a receber por locação de imóveis e pela venda de ativos próprios as da sociedade, conforme segue:

Detalhes	2021	2020
Clientes Incorporação de imóveis	986	10.280
TOTAL	986	10.280

8. IMÓVEIS MANTIDOS PARA NEGOCIAÇÃO

Composto por imóveis de propriedade da sociedade, livres e desembaraçados, mantidos para negociação ou mantidos em estoque para futuros empreendimentos de incorporação imobiliária.

9. INVESTIMENTOS

a) Propriedades para Investimento: Trata-se de imóveis mantido para investimento (valorização) e geração de receitas de locação. O valor justo de propriedades para investimento baseia-se nos valores atuais de mercado para propriedades similares.

Detalhes	2021	2020
Saldo pelo custo Histórico	43.775	45.483
Ajuste p/ reconhecimento ao valor justo	46.254	47.705
Saldo pelo valor justo	90.029	93.188

A contra partida do reconhecimento inicial está registrada diretamente no patrimônio líquido na rubrica: “Ajuste de Valor Patrimonial”, sendo os valores correspondentes ao imposto de renda e contribuição social diferidos classificados no passivo não circulante. As variações positivas ou negativas do valor justo mensuradas em períodos subsequentes, serão registradas diretamente no resultado do exercício.

b) Participações Societárias: Composto pela participação societária em coligadas e controladas.

Detalhes		% Participação	2021	2020
Nacli Agropecuária S/A	Grupo Econômico	1,22%	24	24
JNA Agropecuária Ltda.	Grupo Econômico	1,92%	471	93
IDEE Empreendimentos Ltda.	Grupo Econômico	99,09%	22.518	9.655
JNH Hotéis Ltda.	Grupo Econômico	90,00%	5.164	4.369
JNI Participações Ltda.	Grupo Econômico	12,12%	2.357	2.012
JNE Estacionamentos Ltda.	Grupo Econômico	99,87%	24	(58)
Parque Tauá Londrina (SPE)	Outros investimentos	10,00%	7.282	9.329
Világio Catuaí (SPE)	Coligada direta	28,64%	4.420	4.378
Total			42.260	29.802

Os resultados auferidos no empreendimento Parque Tauá Londrina são determinados proporcionalmente a participação na aquisição do imóvel, na condição de “sócio terreneiro”, e na incorporação do empreendimento, na condição de “sócio incorporador”. Os resultados são apropriados na medida em que distribuídos.

Movimentação dos investimentos:

Detalhes	Saldo 31/12/2020	Aumento de Capital	Devolução de Capital	Equivalência	Saldo 31/12/2021
Nacli Agropecuária S/A	24	-	-	-	24
JNA Agropecuária Ltda.	93	435	-	(57)	471
IDEE Empreendimentos Ltda.	9.655	-	-	12.863	22.518
JNH Hotéis Ltda.	4.369	-	-	795	5.164
JNI Participações Ltda.	2.012	-	-	345	2.357
JNE Estacionamentos Ltda.	(58)	66	-	16	24
Parque Tauá Londrina	9.329	-	(2.047)	-	7.282
Világio Catuaí	4.378	-	-	42	4.420
Total Investimentos	29.802	501	(2.047)	14.004	42.260

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital Social

O capital subscrito e integralizado é composto por 65.244 ações ordinárias nominativas, sendo 32.622 ON-A e 32.622 ON-B, todas com valor nominal de R\$ 1.226,97 cada.

b) Dividendos

Aos acionistas é garantido de acordo com a Lei 6404/76 um dividendo mínimo de 50% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com a legislação.

A proposta de destinação do dividendo mínimo garantido aos acionistas, de acordo com o mencionado no parágrafo anterior, será efetivada na Assembleia Geral Ordinária a que serão submetidas às demonstrações financeiras do exercício.

c) Reserva Legal

É constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da lei nº 6404/76, até o limite de 20% do capital social.

d) Reserva de Ajustes de Avaliação Patrimonial

Refere-se à contrapartida da avaliação inicial das propriedades para investimento ao seu valor justo de realização, conforme segue:

Ajuste Inicial ao Valor Justo	45.901.636
Total dos tributos diferidos	(15.606.556)
- Imposto de renda diferido	(11.475.409)
- Contribuição social diferida	(4.131.147)
Valor líquido da Reserva de ajustes	30.295.080

11. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos e movimentações com partes relacionadas discriminam-se como segue:

Detalhes	2021			2020		
	Ativo	Passivo	Receitas	Ativo	Passivo	Receitas
Mútuos financeiros	11.705	6.878	-	9.648	8.215	-
Lucro e dividendos a pagar	-	9.858	-	-	2.291	-
Aluguel de imóveis	-	-	3.559	-	-	793
TOTAL	11.705	16.736	3.559	9.648	10.506	793
Circulante	-	9.858		-	2.291	
Não Circulante	11.705	6.878		9.648	8.215	

12. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita operacional líquida demonstra-se da seguinte forma:

DETALHES	2021	2020
Receita operacional bruta	15.326	16.114
Receita de aluguéis	4.486	1.447

Venda de imóveis	10.840	14.667
(-) Deduções da receita bruta	<u>(939)</u>	<u>(930)</u>
Impostos e contribuições	(659)	(586)
Distrato de vendas	(280)	(344)
Receita operacional líquida	14.387	15.184

13. OUTRAS INFORMAÇÕES

i) política de seguros: são mantidos contratos de seguros levando em conta a natureza e o grau de risco, para cobrir eventuais perdas significativas sobre seus ativos.

JORGE NACLI NETO
DIRETOR PRESIDENTE

EMERSON LUIZ VIEIRA
CONTADOR CRC-PR 062.338/O-0
CPF 033.302.629-23