



BRAFER INVESTIMENTOS S/A
CNPJ/MF: 17.246.695/0001-99

RELATÓRIO DA DIRETORIA, Belo Horizonte 17 de Maio 2022

Senhores Acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias submetemos à apreciação de V.Sas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2021, comparadas às do exercício findo em 31/12/2020.

A Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2021 E 31/12/2020

ATIVO	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
CIRCULANTE.....	R\$ 238.606,83	R\$ 323.364,56	CIRCULANTE.....	R\$ 535.397,43	R\$ 342.905,53
Caixa e Equivalente de Caixa	R\$ 2.445,23	R\$ 4.583,35	Fornecedores.....	R\$ 24.134,72	R\$ 19.856,63
Impostos a Recuperar.....	R\$ 10.082,18	R\$ 49.950,96	Empréstimos bancários.....	R\$ 339.720,87	R\$ -
Aluguéis à Receber.....	R\$ 205.090,41	R\$ 264.430,25	Impostos e Taxas a Recolher.....	R\$ 17.014,01	R\$ 20.180,07
Outras Contas à Receber.....	R\$ 20.989,01	R\$ 4.400,00	Salários, Encargos e Provisões.....	R\$ 76.384,43	R\$ 71.192,61
NÃO CIRCULANTE.	R\$ 24.197.940,76	R\$ 24.462.962,81	Outras Contas a Pagar.....	R\$ 78.143,40	R\$ 231.676,22
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO.....	R\$ 1.810.108,97	R\$ 1.515.816,12	NÃO CIRCULANTE.	R\$ 23.901.150,16	R\$ 24.443.421,84
Depósitos para Recursos.....	R\$ 746.318,09	R\$ 732.338,09	EXIGÍVEL A LONGO PRAZO.	R\$ 1.427.283,23	R\$ 1.983.726,54
Outras Contas à Receber RLP.....	R\$ 1.063.790,88	R\$ 783.478,03	Dividendos a Pagar.....	-	R\$ 304.606,04
INVESTIMENTOS.....	R\$ 2.275.492,72	R\$ 2.121.723,43	Crédito com pessoas ligadas PJ/PF.....	R\$ 384.606,45	R\$ 1.679.120,50
Imóveis p/Venda	R\$ 2.197.748,53	R\$ 2.043.979,24	Alugueis caucionados.....	R\$ -	R\$ -
Outros Investimentos.....	R\$ 77.744,19	R\$ 77.744,19	Financiamentos bancário.....	R\$ 1.042.676,78	R\$ -
IMOBILIZADO	R\$ 20.111.670,87	R\$ 20.824.183,33	PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	R\$ 22.473.866,93	R\$ 22.459.695,30
Imóveis	R\$ 19.713.769,90	R\$ 20.773.343,96	Capital Social.....	21.955.015,81	R\$ 21.955.015,81
Outras Imobilizações	R\$ 397.900,97	R\$ 50.839,37	Reserva Legal.....	518.851,12	R\$ 504.679,49
INTANGÍVEL	R\$ 668,20	R\$ 1.239,93			
Bens intangíveis	R\$ 668,20	R\$ 1.239,93			
TOTAL DO ATIVO.....	R\$ 24.436.547,59	R\$ 24.786.327,37	TOTAL DO PASSIVO.....	R\$ 24.436.547,59	R\$ 24.786.327,37

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ACUMULADO

	31/12/2021	31/12/2020
Receita Operacional Bruta		
Alugueis.....	R\$ 1.647.258,86	R\$ 1.534.475,31
Deduções		
Impostos e Contribuições.....	R\$ (154.923,03)	R\$ (145.952,35)
TOTAL DA RECEITA LÍQUIDA	R\$ 1.492.335,83	R\$ 1.388.522,96
Despesas Administrativas.....	R\$ (1.031.048,59)	R\$ (692.942,10)
Receitas Financeiras.....	R\$ 55.252,62	R\$ 118.555,96
Despesas Financeiras.....	R\$ (179.091,03)	R\$ (142.796,60)
Impostos e Taxas.....	R\$ (31.027,39)	R\$ (115.838,39)
Outras Receitas.....	R\$ 45.506,03	R\$ 66.424,52
Outras Despesas.....	R\$ (16.010,40)	R\$ (279.884,27)
RESULTADO ANTES DO IRPJ E SLL	R\$ 335.917,07	R\$ 342.042,08
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.....	R\$ (19.681,64)	R\$ (16.808,78)
LUCRO (PREJ,) ANTES DO IMP.DE RENDA	R\$ 316.235,43	R\$ 325.233,30
Provisão para o Imposto de Renda.....	R\$ (32.802,74)	R\$ (28.014,63)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	R\$ 283.432,69	R\$ 297.218,67
Lucro por ação.....	R\$ 4.030,15	R\$ 4.226,18

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DESCRIÇÃO	CAPITAL SOCIAL		RESERVA LEGAL		LUCROS ACUMULADOS		TOTAL
Saldo em 31/12/2019	R\$	21.955.015,81	R\$	488.647,59	R\$	22.443.663,40	R\$
Lucro do Exercício	R\$		R\$		R\$	297.218,67	R\$
Reserva Legal	R\$		R\$	16.031,90	R\$	(16.031,90)	R\$
Dividendos distribuídos	R\$		R\$		R\$	(281.186,77)	R\$
Saldo em 31/12/2020	R\$	21.955.015,81	R\$	504.679,49	R\$	22.459.695,30	R\$
Lucro do Exercício	R\$		R\$		R\$	298.640,33	R\$
Reserva Legal	R\$		R\$	14.171,63	R\$	(14.171,63)	R\$
Dividendos distribuídos	R\$		R\$		R\$	(284.468,70)	R\$
Saldo em 31/12/2021	R\$	21.955.015,81	R\$	518.851,12	R\$	22.473.866,93	R\$

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades de Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício.....	R\$ 283.432,69	R\$ 297.218,67
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
(+) Depreciações.....	R\$ 38.894,40	R\$ 21.926,80
(-) Lucro Não Operacional.....	R\$ (23.686,76)	R\$ -
Lucro Líquido do Exercício Ajustado.....	R\$ 298.640,33	R\$ 319.145,47
Variação nos ativos e passivos		
Redução (Aumento) em Impostos a Recuperar.....	R\$ 39.868,78	R\$ 29.076,05
Redução (Aumento) em Aluguéis à Receber.....	R\$ 59.339,84	R\$ (6.038,38)
Redução (Aumento) em Outras Contas à Receber.....	R\$ (16.589,01)	R\$ 599.860,87
Redução (Aumento) em Depósitos para Recursos.....	R\$ (13.980,00)	R\$ -
Redução (Aumento) em Outras Contas à Receber RLP.....	R\$ (280.312,85)	R\$ (601.791,36)
Aumento (Redução) em Fornecedores.....	R\$ 4.278,09	R\$ (1.706,05)
Aumento (Redução) em Impostos e Taxas a Recolher.....	R\$ (3.166,06)	R\$ (2.754,78)
Aumento (Redução) em Salários, Encargos e Provisões.....	R\$ 5.191,82	R\$ 2.721,07
Aumento (Redução) em Outras Contas a Pagar.....	R\$ (153.532,82)	R\$ (437.555,92)
Aumento (Redução) em Dividendos a Pagar.....	R\$ (304.606,04)	R\$ 304.606,04
Aumento (Redução) em Crédito com pessoas ligadas PJ/PF.....	R\$ (1.294.514,05)	R\$ (883.006,86)
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	R\$ (1.659.381,97)	R\$ (677.443,85)
Fluxo de caixa das atividades de Financiamentos		
Empréstimos Bancários.....	R\$ 1.382.397,65	R\$ -
Dividendos distribuídos.....	R\$ (284.468,70)	R\$ -
Disponibilidades líquidas geradas pela atividade de financiamentos	R\$ 1.097.928,95	R\$ -
Fluxo de caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de Investimentos.....	R\$ (161.946,48)	R\$ -
Baixa de Investimentos.....	R\$ 8.177,19	R\$ -
Aquisição de Ativo Imobilizado.....	R\$ -	R\$ (531.089,22)
Venda/Baixa de Ativo Imobilizado.....	R\$ 1.059.574,06	R\$ -
Baixa de Ativo Intangível.....	R\$ 571,73	R\$ -
Outras Imobilizações.....	R\$ (347.061,60)	R\$ -
Venda/Ajustes de Ativo Imobilizado.....	R\$ -	R\$ 87.329,09
Disponibilidade líquida geradas pelas atividades de investimentos	R\$ 559.314,90	R\$ (443.760,13)
AUMENTO LÍQ. DE CAIXA E EQUIVALENTE	R\$ (2.138,12)	R\$ (1.121.203,98)
No início do exercício.....	R\$ 4.583,35	R\$ 1.125.787,33
No final do exercício.....	R\$ 2.445,23	R\$ 4.583,35
Aumento do caixa e equivalente de caixa	R\$ (2.138,12)	R\$ (1.121.203,98)

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021

1- CONTEXTO OPERACIONAL:

A empresa permanece com forte posicionamento no mercado de locação corporativa de primeira linha em Belo Horizonte, bem como também com promissora perspectiva futura junto aos seus projetos de expansão imobiliária industrial e residencial nas cidades de Contagem, Betim, Sarzedo e Ibirité

2- SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:

- Apuração do Resultado - O resultado é apurado pelo regime de competência de exercícios.
- Caixa e Equivalente de Caixa - Abrangem numerários em espécie e depósitos bancários à vista
- Ativos Realizáveis e Passivos Exigíveis - Atualizados, quando aplicável, pelos índices legais.
- Investimentos - Em coligadas: Avaliado pelo método de equivalência Em imóveis: contabilizado pelo valor de custo.
- Imobilizado - Demonstrado ao custo de aquisição ou construção menos a depreciação acumulada. Os percentuais de depreciação aplicados pelo método linear são considerados compatíveis com a vida útil estimada dos bens
- Provisões - Foram contabilizados as provisões adequadas para as obrigações trabalhistas e fiscais existentes.

3- INVESTIMENTOS

	31/12/2021	31/12/2020
Partic. Empresas Ligadas/Coligadas.....	R\$ 66.573,50	R\$ 66.573,50
Imóveis p/Venda.....	R\$ 2.197.748,53	R\$ 2.043.979,24
Aplicações p/Incentivos Fiscais.....	R\$ 8.119,93	R\$ 8.119,93
Outros Investimentos.....	R\$ 3.050,76	R\$ 3.050,76
TOTAIS.....	R\$ 2.275.492,72	R\$ 2.121.723,43

4- IMOBILIZADO em 31/12/2021

	<u>Custo</u> <u>Corrigido</u>	<u>Depreciação</u> <u>Acumulada</u>	<u>Valor</u> <u>Líquido</u>
Imóveis p/Renda.....	R\$ 19.713.769,90	R\$ 0,00	R\$ 19.713.769,90
Instalações.....	R\$ 4.106,46	R\$ 4.106,46	R\$ 0,00
Máquinas e Equipamentos.....	R\$ 121.312,47	R\$ 114.052,56	R\$ 7.259,91
Outras Imobilizações.....	R\$ 490.222,08	R\$ 99.581,02	R\$ 390.641,06
TOTAIS.....	R\$ 20.329.410,91	R\$ 217.740,04	R\$ 20.111.670,87

5- INTANGÍVEL em 31/12/21

	<u>Custo</u> <u>Corrigido</u>	<u>Amortizações</u>	<u>Valor</u> <u>Líquido</u>
Marcas e Patentes.....	R\$ 1.092,47	R\$ 424,27	R\$ 668,20
Programas.....	R\$ 4.667,47	R\$ 4.667,47	R\$ 0,00
TOTAIS.....	R\$ 5.759,94	R\$ 5.091,74	R\$ 668,20

6- DEPÓSITOS PARA RECURSOS

As pendências judiciais se referem a questões fiscais garantidas por depósitos judiciais em valores integrais e nossos advogados esperam decisões favoráveis.

7- DIVIDENDOS

Distribuídos R\$284.468,70 aos acionistas sobre o lucro líquido de R\$ 335.917,07

8- RESERVAS DE CAPITAL

Foi constituído a "Reserva Legal", com base em 5,00% do lucro apurado, de acordo com o Estatuto Social.

9- CAPITAL SOCIAL

O Capital Social subscrito e integralizado é de R\$21.955.015,81 representado por 70.328 de ações ordinárias, sem valor nominal.

10- EFEITOS DA PANDEMIA DE COVID 19

Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a COVID-19 como uma pandemia. As autoridades governamentais de diversos países, incluindo o Brasil, impuseram restrições de contenção do vírus. O Grupo instituiu Comitê e definiu plano de gestão da pandemia, com medidas preventivas e de mitigação dos seus efeitos, em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais.

Nas avaliações realizadas, não foram identificados impactos relevantes nos valores reconhecidas nas demonstrações financeiras, nas receitas e fluxos de caixa operacionais estimados, ou do valor recuperável das unidades geradoras de caixa.

Belo Horizonte (MG), 17 de Maio de 2022

Geraldo Lemos Neto
Diretor

Streamlinedxp Serviços Contábeis Ltda.
CRC: MG-009165/O
Adauto Lúcio da Silva Dutra
CRC: SP-181228/T-0 - CPF: 446.388.846-87
Contador