



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

RELATÓRIO DA DIRETORIA, Belo Horizonte 08 de Maio 2023

Senhores Acionistas

Em atendimento às disposições legais e estatutárias submetemos á apreciação de V.Sas as demonstrações financeiras do exercício findo em 31/12/2022, comparadas às do exercício findo em 31/12/2021.

A Diretoria

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2022 E 31/12/2021

ATIVO	31/12/2022	31/12/2021	PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE.....	R\$ 709.232,13	R\$ 238.606,83	CIRCULANTE.....	R\$ 730.041,74	R\$ 888.846,28
Caixa e Equivalente de Caixa	R\$ 106.134,25	R\$ 2.445,23	Fornecedores.....	R\$ 29.657,56	R\$ 24.134,72
Impostos a Recuperar.....	R\$ 36.516,97	R\$ 10.082,18	Empréstimos bancários.....	R\$ 401.634,16	R\$ 339.720,87
Aluguéis à Receber.....	R\$ 240.885,26	R\$ 205.090,41	Impostos e Taxas a Recolher.....	R\$ 45.171,88	R\$ 17.014,01
Outras Contas à Receber.....	R\$ 325.695,65	R\$ 20.989,01	Salários, Encargos e Provisões.....	R\$ 111.431,11	R\$ 76.384,43
NÃO CIRCULANTE.	R\$ 23.669.325,68	R\$ 24.197.940,76	Outras Contas a Pagar.....	R\$ 142.147,03	R\$ 431.592,25
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO.....	R\$ 1.666.574,47	R\$ 1.810.108,97	NÃO CIRCULANTE.	R\$ 1.174.649,14	R\$ 1.073.834,38
Depósitos para Recursos.....	R\$ 746.318,09	R\$ 746.318,09	Dividendos a Pagar.....	R\$ 222.969,52	R\$ -
Outras Contas à Receber RLP.....	R\$ 920.256,38	R\$ 1.063.790,88	Crédito com pessoas ligadas PJ/PF.....	R\$ 99.328,59	R\$ 1.042.676,78
INVESTIMENTOS.....	R\$ 2.310.005,41	R\$ 2.275.492,72	Aluguéis caucionados.....	R\$ -	R\$ -
Imóveis p/Venda	R\$ 1.999.475,15	R\$ 2.197.748,53	Empréstimos bancários.....	R\$ 852.351,03	R\$ 31.157,60
Outros Investimentos.....	R\$ 310.530,26	R\$ 77.744,19	PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	R\$ 22.473.866,93	R\$ 22.473.866,93
IMOBILIZADO	R\$ 19.692.077,60	R\$ 20.111.670,87	Capital Social.....	R\$ 21.955.015,81	R\$ 21.955.015,81
Imóveis	R\$ -	R\$ 19.496.029,86	Reserva Legal.....	R\$ 518.851,12	R\$ 518.851,12
Outras Imobilizações	R\$ 19.692.077,60	R\$ 615.641,01			
INTANGÍVEL	R\$ 668,20	R\$ 668,20			
Bens intangíveis	R\$ 668,20	R\$ 668,20			
TOTAL DO ATIVO.....	R\$ 24.378.557,81	R\$ 24.436.547,59	TOTAL DO PASSIVO.....	R\$ 24.378.557,81	R\$ 24.436.547,59

Streamlinedxp Serviços Contábeis Ltda.

CRC: MG-009165/O-0

Adauto Lúcio da Silva Dutra

CRC : SP-181228/T-0 - CPF: 446.388.846-87

Contador

Geraldo Lemos Neto

Diretor CPF: 508.890.796-68

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ACUMULADO

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31/12/2022 E 31/12/2021		
Aluguéis.....	R\$ 1.807.960,16	R\$ 1.647.258,86
Deduções :		
Impostos e Contribuições.....	R\$ (176.236,04)	R\$ (154.923,03)
TOTAL DA RECEITA LÍQUIDA	R\$ 1.631.724,12	R\$ 1.492.335,83
Despesas Administrativas.....	R\$ (1.280.681,50)	R\$ (695.835,62)
Receitas Financeiras.....	R\$ 130.802,28	R\$ 55.252,62
Despesas Financeiras.....	R\$ (250.995,85)	R\$ (179.091,03)
Impostos e Taxas.....	R\$ (18.623,66)	R\$ (31.027,39)
Outras Receitas.....	R\$ 47.542,32	R\$ 30.506,03
Outras Despesas.....	R\$ (3.212,56)	R\$ (336.223,37)
RESULTADO ANTES DO IRPJ E SLL.....	R\$ 256.555,15	R\$ 335.917,07
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.....	R\$ (7,01)	R\$ (19.681,64)
LUCRO (PREJ.) ANTES DO IMP.DE RENDA.....	R\$ 256.548,14	R\$ 316.235,43
Provisão para o Imposto de Renda.....	R\$ (11,68)	R\$ (32.802,74)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO.....	R\$ 256.536,46	R\$ 283.432,69
Lucro por ação.....	R\$ 3.647,71	R\$ 4.030,15

Declaramos sob as penas da lei que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por elas.

Streamlinedxp Serviços Contábeis Ltda.

CRC: MG-009165/O-0

Adauto Lúcio da Silva Dutra

CRC : SP-181228/T-0 - CPF: 446.388.846-87

Contador

GERALDO LEMOS NETO

Diretor

CPF: 508.890.796-68

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades de Operacionais		
Lucro Líquido do Exercício.....	R\$ 256.536,46	R\$ 283.432,69
Ajustes para reconciliar o resultado ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
(+) Depreciações.....	R\$ 335,12	R\$ 12.125,10
(-) Baixa de Depreciação.....	R\$ -	R\$ (16.485,02)
(-) Ajustes de exercícios anteriores.....	R\$ -	R\$ -
(-) Lucro Não Operacional.....	R\$ -	R\$ -
Lucro Líquido do Exercício Ajustado.....	R\$ 256.871,58	R\$ 279.072,77
Varição nos ativos e passivos		
Redução (Aumento) em Impostos a Recuperar.....	R\$ (26.434,79)	R\$ 554,18
Redução (Aumento) em Aluguéis à Receber.....	R\$ (35.794,85)	R\$ (63.944,52)
Redução (Aumento) em Outras Contas à Receber.....	R\$ (304.706,64)	R\$ 3.211,50
Redução (Aumento) em Depósitos para Recursos.....	R\$ -	R\$ (6.696,68)
Redução (Aumento) em Outras Contas à Receber RLP.....	R\$ 143.534,50	R\$ -
Aumento (Redução) em Fornecedores.....	R\$ 5.522,84	R\$ 12.885,45
Aumento (Redução) em Impostos e Taxas a Recolher.....	R\$ 28.157,87	R\$ 13.448,91
Aumento (Redução) em Salários, Encargos e Provisões.....	R\$ 35.046,68	R\$ 1.256,69
Aumento (Redução) em Outras Contas a Pagar.....	R\$ (289.445,22)	R\$ 306.815,60
Aumento (Redução) em Dividendos a Pagar.....	R\$ 222.969,52	R\$ -
Aumento (Redução) em Crédito com pessoas ligadas PJ/PF.....	R\$ (1.142.898,44)	R\$ 1.050.038,60
Aumento (Redução) em Empréstimos bancários PNC.....	R\$ -	R\$ -
Aumento (Redução) em Aluguéis caucionados.....	R\$ -	R\$ -
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades operacionais	R\$ (1.107.176,95)	R\$ 1.596.642,50
Fluxo de caixa das atividades de Financiamentos		
Empréstimos Bancários.....	R\$ -	R\$ (196.568,34)
Dividendos distribuídos.....	R\$ -	R\$ (321.060,22)
Disponibilidades líquidas geradas pela atividade de financiamentos	R\$ -	R\$ (517.628,56)
Fluxo de caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de Investimentos.....	R\$ -	R\$ (195.710,97)
Venda/Baixa de Investimentos.....	R\$ -	R\$ 31.071,77
Aquisição de Ativo Imobilizado.....	R\$ 419.258,15	R\$ (217.357,16)
Aquisição de Ativo Intangível.....	R\$ -	R\$ -
Venda/Ajustes de Ativo Imobilizado.....	R\$ -	R\$ 234.241,84
Disponibilidade líquida geradas pelas atividades de investimentos	R\$ 419.258,15	R\$ (147.754,52)
AUMENTO LÍQ. DE CAIXA E EQUIVALENTE.....	R\$ (687.918,80)	R\$ 931.259,42
No início do exercício.....	R\$ 2.445,23	R\$ 4.583,35
No final do exercício.....	R\$ 106.134,25	R\$ 2.445,23
Aumento do caixa e equivalente de caixa	R\$ 103.689,02	R\$ (2.138,12)

Declaramos sob as penas da lei que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por elas.

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

GERALDO LEMOS NETO
Diretor
CPF: 508.890.796-68

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>RESERVA LEGAL</u>	<u>LUCROS ACUMULADOS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo em 31/12/2017	R\$ 21.955.015,81	R\$ 437.044,08	R\$ -	R\$ 22.392.059,89
Lucro do Exercício			R\$ 694.112,06	R\$ 694.112,06
Reserva Legal		R\$ 34.705,60	R\$ (34.705,60)	R\$ -
Dividendos distribuídos			R\$ (659.406,46)	R\$ (659.406,46)
Saldo em 31/12/2018	R\$ 21.955.015,81	R\$ 471.749,68	R\$ -	R\$ 22.426.765,49
Lucro do Exercício			R\$ 283.432,69	R\$ 283.432,69
Reserva Legal		R\$ 1.340.584,43	R\$ (1.340.584,43)	R\$ -
Dividendos distribuídos			R\$ 1.057.151,74	R\$ 1.057.151,74
Saldo em 31/12/2019	R\$ 21.955.015,81	R\$ 1.812.334,11	R\$ -	R\$ 23.767.349,92
Lucro do Exercício			R\$ 256.536,46	R\$ 256.536,46
Reserva Legal		R\$ 37.509,71	R\$ (37.509,71)	R\$ -
Dividendos distribuídos			R\$ (219.026,75)	R\$ (219.026,75)
Saldo em 31/12/2020	R\$ 21.955.015,81	R\$ 1.849.843,82	R\$ -	R\$ 23.804.859,63

Declaramos sob as penas da lei que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por elas.

Streamlinedxp Serviços Contábeis Ltda.

CRC: MG-009165/O-0

Adauto Lúcio da Silva Dutra

CRC : SP-181228/T-0 - CPF: 446.388.846-87

Contador

GERALDO LEMOS NETO

Diretor

CPF: 508.890.796-68

BRAFER INVESTIMENTOS S/A

NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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 e Betim.

A Diretoria .

2-SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRATICAS CONTÁBEIS:

- a) Apuração do Resultado - O resultado é apurado pelo regime de competência de exercícios.
- b) Caixa e Equivalente de Caixa - Abrangem numerários em espécie e depósitos bancários à vista
- c) Ativos Realizáveis e Passivos Exigíveis - Atualizados, quando aplicável, pelos índices legais.

d) Investimentos - Em coligadas: Avaliado pelo método de equivalência Em imóveis: contabilizado pelo valor de custo.

e) 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

f) Provisões - Foram contabilizados as provisões adequadas para as obrigações trabalhistas e fiscais existentes.

3 - INVESTIMENTOS

	31/12/2022	31/12/2021
Partic. Empresas Ligadas/Coligadas.....	8.119,93	66.573,50
Imóveis p/Venda.....	1.495,46	2.043.979,24
Aplicações p/Incentivos Fiscais.....	3.419,41	8.119,93
Outros Investimentos.....	26,32	3.050,76
TOTAIS.....	13.061,12	2.121.723,43

4- IMOBILIZADO em 31/12/2022 (R\$)

	<u>Custo</u> <u>Corrigido</u>	<u>Depreciação</u> <u>Acumulada</u>	<u>Valor</u> <u>Líquido</u>
Imóveis p/Renda.....	493.552,60	0,00	493.552,60
Instalações.....	282.951,00	4.667,47	278.283,53
Máquinas e Equipamentos.....	1.713.233,02	-24.378.557,81	26.091.790,83
Outras Imobilizações.....	2.014.816,48	-1.831.364,68	3.846.181,16
TOTAIS.....	4.504.553,10	-26.205.255,02	30.709.808,12

5- INTANGÍVEL em 31/12/21 (R\$)

	<u>Custo</u> <u>Corrigido</u>	<u>Amortizações</u>	<u>Valor</u> <u>Líquido</u>
Marcas e Patentes	59.650,97	-592,85	60.243,82
Programas	67.468,43	-2,63	67.471,06
TOTAIS.....	127.119,40	-595,48	127.714,88

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

Dividendo a pagar aos acionistas no valor de R\$ 222.969,52.

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, O impacto da pandemia na receita operacional foi de redução de 5,06% e de redução de 12,05% no Lucro Líquido do exercício.

Belo Horizonte (MG), 08 de Março de 2023

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