

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Predial JM Imobiliária e Participações S.A. apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras preparadas de acordo com a International Financial Reporting Standards (IFRS) e com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e em obediência as normas estabelecidas pela Lei nº 6.404/76 com alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com valores apresentados em milhares de reais.

1. Contexto empresarial:

Predial JM Imobiliária e Participações S.A. é uma sociedade anônima de capital fechado e tem como objeto social a administração, compra, venda e locação de imóveis urbanos e rurais, construção civil, incorporação imobiliária, execução de loteamentos e a participação como acionista ou quotista em outras sociedades, sejam estas simples ou empresárias e iniciou as suas atividades em 21 de janeiro de 2008.

Controlada: Participação de 86,29% na SJM Empreendimentos Imobiliários S.A. ("SJM" ou "Controlada") foi fundada 1º de abril de 2011, e sua sede está localizada em Belo Horizonte. A SJM tem como atividade principal a compra e venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios.

Detentora de 100% do capital social das empresas: Predial Incorporação e Participações 1 Ltda., Predial Incorporação e Participações 2 Ltda. e Predial Incorporação e Participações 3 Ltda. ("Empreendimento Ataiá da Serra" ou "Controladas") que, foram fundadas em 24 de setembro de 2021, e sua sede está localizada em Itaúna. O Empreendimento Ataiá da Serra tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários.

2. Ética e Conformidade

A Predial preocupa-se com os padrões mais elevados de Ética e Conduta em todas as atividades do negócio, pois acredita ser esse o único caminho para gerar valor para toda sua cadeia de relacionamento (clientes, empregados, acionistas, fornecedores, parceiros, meio ambiente e comunidades).

Corroborando com os valores Éticos e de conformidade, em 2023 a Predial, juntamente com todo o Grupo e auxílio de consultoria independente, continua com divulgação e apurações rápidas de denúncias recebidas através do Canal de Denúncias.

Funcionários e terceiros que ingressaram na companhia neste ano foram treinados e receberam um exemplar do Código de Ética e certificado de conclusão.

O Comitê Gestor da Segurança da Informação para tratar assuntos ligados à LGPD continua ativo e com reuniões periódicas.

Em 2023 foi implementado o Comitê Imobiliário, onde são tratados assuntos estratégicos ligados à Predial bem como suas controladas.

3. Gestão de Pessoas

Realizamos pesquisas diárias sobre a saúde dos funcionários e disponibilizamos um serviço de teleatendimento em saúde, que agrega também o serviço de telemedicina, e funciona 24 horas por dia, sete dias por semana, todos os dias do ano.

O objetivo dessa implantação é levar comodidade aos beneficiários e dependentes que podem, por meio do serviço, obter esclarecimentos sobre qualquer tipo de dúvida em relação à saúde ou ter acesso a uma consulta médica sem sair de casa.

4. Auditores Independentes

A política de atuação do Grupo na contratação de serviços adicionais de auditoria externa se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente. Esses princípios consistem, de acordo com os princípios internacionalmente aceitos: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

A contratação dos nossos auditores independentes foi aprovada por nossa diretoria, sendo que os serviços por eles prestados referem-se à auditoria das demonstrações financeiras. A título de informação a empresa contratada para executar os serviços de auditoria externa referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Durante o exercício de 2023 a Deloitte prestou além dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras, o serviço de operação do canal de denúncias do grupo J. Mendes, os quais foram contratados diretamente pela parte relacionada Ferro + Mineração S.A e que não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria.

5. Política de reinvestimento de lucros e distribuição de dividendos constates de acordo de acionistas

Reserva Legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social. No encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foi constituído reserva legal, devido utilização do lucro do exercício para absorção de ajustes de exercícios anteriores.

O art. 27º, prevê que o dividendo mínimo obrigatório poderá deixar de ser distribuído quando a Assembleia Geral deliberar, sem oposição de qualquer dos acionistas presentes, a distribuição de dividendos em percentuais inferiores aos referidos 25% ou mesmo retenção integral do lucro. A destinação se dará por meio de AGO a ser registrada na JUCEMG.

6. Modificação do capital social

Em 29/12/2023 foi aprovado através da ata registrada na JUCEMG sob o nº11463437, o aumento de capital da entidade, tendo em vista que o capital social da Companhia, atualmente no valor de R\$ 458.565.935,00 (quatrocentos e cinquenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, novecentos e trinta e cinco reais), dividido em 478.778.646 (quatrocentas e setenta e oito milhões, setecentas e setenta e oito mil, seiscentas e quarenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, encontra-se totalmente integralizado, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia em R\$ 63.421.146,00 (sessenta e três milhões, quatrocentos e vinte e um mil, cento e quarenta e seis reais), passando para R\$ 521.987.081,00 (quinhentos e vinte e um milhões, novecentos e oitenta e sete mil e oitenta e um reais) mediante a emissão privada de 63.421.146 (sessenta e três milhões, quatrocentas e vinte e um mil, cento e quarenta e seis) ações ordinárias, nominativas, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação. As ações ora emitidas foram integralmente subscritas e integralizadas pelos acionistas mediante a capitalização de adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC em face da Companhia nos termos do Boletim de Subscrição.

Balancos Patrimoniais Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.933	7.569	11.741	8.038	Fornecedores	11	132	524	159	551
Contas a receber	5	1.468	3.872	1.468	3.872	Contas a pagar por aquisição de propriedade para investimentos	12	-	64.978	-	64.978
Estoques	6	5.722	6.686	5.722	6.686	Imposto de renda e contribuição social a pagar	18	375	447	767	488
Impostos e contribuições a recuperar		12	11	22	17	Obrigações fiscais		145	296	205	296
Outros ativos		2.166	2.519	2.355	2.535	Obrigações sociais		1.204	740	1.204	740
		<u>20.301</u>	<u>20.657</u>	<u>21.308</u>	<u>21.147</u>	Dividendos a pagar		-	-	103	86
						Adiantamento para futuro aumento de capital	13	-	-	-	1.548
NÃO CIRCULANTE						Adiantamento de clientes		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	-	10.038	-	-	Outras contas a pagar		62	301	106	304
Estoques	6	10.204	15.608	10.204	15.608		1.918	67.286	2.544	68.991	
Depósitos judiciais		68	-	68	-						
		<u>10.272</u>	<u>25.646</u>	<u>10.272</u>	<u>15.608</u>	NÃO CIRCULANTE					
Propriedade para Investimento	7	213.300	209.640	493.959	488.541						
Investimentos	8	273.105	261.190	-	-	Total do passivo		<u>1.918</u>	<u>67.286</u>	<u>2.544</u>	<u>68.991</u>
Imobilizado	9	3.607	1.636	3.608	1.638						
Total do ativo não circulante		<u>490.012</u>	<u>472.466</u>	<u>497.567</u>	<u>490.179</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14				
						Capital social		521.987	458.566	521.987	458.566
						Prejuízos acumulados		(3.320)	(7.083)	(3.320)	(7.083)
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	7.936	6.460
						Total do patrimônio líquido		<u>518.667</u>	<u>451.483</u>	<u>526.603</u>	<u>457.943</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>520.585</u>	<u>518.769</u>	<u>529.147</u>	<u>526.934</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>520.585</u>	<u>518.769</u>	<u>529.147</u>	<u>526.934</u>

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	3.763	5.135	3.932	5.298
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>3.763</u>	<u>5.135</u>	<u>3.932</u>	<u>5.298</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL ATRIBUÍVEL A				
Acionistas controladores	3.763	5.135	3.763	5.135
Acionistas não controladores	-	-	169	163

DEMONSTRAÇÕES RESULTADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	15	16.821	28.110	20.840	29.623
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	(3.346)	(9.329)	(3.346)	(9.329)
		<u>13.475</u>	<u>18.781</u>	<u>17.494</u>	<u>20.294</u>
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas administrativas	16	(7.914)	(7.040)	(10.235)	(7.211)
Despesas de vendas	16	(36)	(22)	(36)	(22)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquido	16	(388)	(353)	(393)	(355)
Resultado de equivalência patrimonial	8	1.018	1.025	-	-
		<u>6.155</u>	<u>12.391</u>	<u>6.829</u>	<u>12.706</u>
Receitas financeiras	17	1.887	840	1.952	842
Despesas financeiras	17	(2.314)	(6.128)	(2.330)	(6.130)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO		<u>(427)</u>	<u>(5.288)</u>	<u>(378)</u>	<u>(5.288)</u>
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>5.728</u>	<u>7.103</u>	<u>6.451</u>	<u>7.418</u>
Imposto de renda e contribuição social	18	(1.965)	(1.968)	(2.519)	(2.120)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>3.763</u>	<u>5.135</u>	<u>3.932</u>	<u>5.298</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL A					
Proprietários da controladora		3.763	5.135	3.763	5.135
Participações não controladoras		-	-	169	163
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (R\$ MIL)	14.4	<u>0,008</u>	<u>0,013</u>		

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

	Nota explicativa	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Subtotal do patrimônio líquido	Não controladores	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		373.280	631	7.676	-	381.587	6.383	387.970
Ajuste de exercícios anteriores	12	-	-	-	(12.849)	(12.849)	-	(12.849)
Integralização de capital social	14.1	85.286	-	(7.676)	-	77.610	-	77.610
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.135	5.135	163	5.298
Absorção de prejuízos acumulados com reserva legal	14.2	-	(631)	-	631	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios para acionistas não controladores		-	-	-	-	-	(86)	(86)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		458.566	-	-	(7.083)	451.483	6.460	457.943
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.763	3.763	169	3.932
Integralização de capital social	14.1	63.421	-	-	-	63.421	-	63.421
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-	-	1.548	1.548
Dividendos mínimos obrigatórios para acionistas não controladores		-	-	-	-	-	(241)	(241)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		521.987	-	-	(3.320)	518.667	7.936	526.603

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 e 2022

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		3.763	5.135	3.932	5.298
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciação e amortização	16	403	449	405	454
Provisão para riscos	10	-	(18)	-	(18)
Juros sobre aquisição de propriedade para investimento	17	2.268	6.084	2.268	6.084
Impostos de renda e contribuição social	18	1.965	1.968	2.519	2.120
Resultado de equivalência patrimonial	8	(1.018)	(1.025)	-	-
		7.381	12.593	9.124	13.938
Redução (aumento) dos ativos operacionais:					
Contas a receber		2.404	(3.038)	2.404	(3.038)
Estoques		3.279	9.289	3.279	9.289
Impostos e contribuições a recuperar		(1)	(3)	(5)	(3)
Depósitos judiciais		(68)	-	(68)	-
Outros ativos		353	(44)	180	(41)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		(392)	265	(392)	265
Imposto de renda e contribuição social a pagar		(72)	-	279	129
Adiantamento de clientes		-	(2.005)	-	(2.005)
Obrigações fiscais e sociais		313	651	373	645
Outros passivos		(240)	(1.093)	(184)	(1.089)
Caixa gerado pelas atividades operacionais antes dos impostos pagos		12.957	16.615	14.990	18.090
Outros fluxos de caixa das atividades operacionais:					
Imposto de renda e contribuição social pagos no exercício		(1.965)	(1.804)	(2.519)	(2.060)
Pagamento de juros para aquisição de propriedade para investimento		(12.246)	(8.955)	(12.246)	(8.955)
Caixa gerado (aplicado) pelas atividades operacionais		(1.254)	5.856	225	7.075
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de ativo imobilizado	9	(2.374)	(633)	(2.374)	(635)
Aquisição de propriedades para investimento	7	(570)	(2.702)	(2.328)	(4.258)
Recebimento de dividendos de controladas	8	1.234	-	-	-
Aumento de capital social em controladas		(1.930)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas		(163)	(592)	-	-
Caixa aplicado nas atividades de investimento		(3.803)	(3.927)	(4.702)	(4.893)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Aumento de capital social	14	63.421	75.052	63.421	75.052
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	94
Pagamento de dividendos a acionistas não controladores		-	-	(241)	-
Pagamento de mútuo entre parte relacionadas		-	(17.974)	-	(17.974)
Pagamento de principal para aquisição de propriedade para investimento		(55.000)	(55.000)	(55.000)	(55.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		8.421	2.078	8.180	2.172
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
		3.364	4.007	3.703	4.354
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício					
	4	7.569	3.562	8.038	3.683
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício					
	4	10.933	7.569	11.741	8.038
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
		3.364	4.007	3.703	4.354

DIRETORIA

Diretores - Sérgio Diniz Nogueira
Rômulo Diniz Nogueira
Frank Diniz Nogueira
Cássio Diniz Nogueira
Tânia Mara Diniz Nogueira
Fabrício Araújo Nogueira

Contador - Daniel Ferreira dos Santos
CRCMG – 85.174-O/2