

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

Senhores Acionistas: 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 2022 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.

Em 31 de dezembro de 2022 o passivo circulante superou o ativo circulante em R\$46.629 no individual e R\$47.844 no consolidado (em 2021 R\$53.696 no individual e R\$55.055 no consolidado). O motivo que resultou para a Companhia apresentar o capital circulante líquido negativo em 2022 e 2021 foi a aquisição da Fazenda Marzagão adquirida pela Predial junto ao fornecedor União Rio Empreendimentos Ltda., conforme nota explicativa nº12, sendo que a última das parcelas no montante de R\$64.978 possui vencimento em setembro de 2023. Para garantir as operações e suprir a necessidade de caixa de curto prazo a Companhia conta com o suporte financeiro dos seus acionistas. Conforme mencionado na nota explicativa 14, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os acionistas integralizaram capital no montante de R\$85.286, dos quais R\$75.052 em espécie. Na avaliação da Administração da Companhia, esse fato demonstra o compromisso dos acionistas com a manutenção das atividades da Predial.

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 2022 a Predial, juntamente com todo o Grupo e auxílio de consultoria independente, submeteu o Código de Conduta e Ética para aprovação dos membros do Conselho e após ajustes solicitados, no ano de 2022, fizemos ampla divulgação assim como o Canal de Denúncias.

Funcionários, terceiros bem como Diretores, todos 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. Neste mesmo ano foi implementado o Comitê Imobiliário, onde são tratados assuntos estratégicos em reuniões mensais.

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 2022 foi a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Durante o exercício de 2022 a Deloitte prestou além dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras, o treinamento relacionado as leis anticorrupção e serviços de 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 2022, o saldo de reserva legal no montante de R\$631 foi utilizado para fins de absorção de prejuízos acumulados.

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 30/12/2022 foi aprovada e com ata registrada na JUCEMG sob o nº 9981539, o aumento de capital da entidade, que atualmente no valor de R\$ 454.765.935,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões, setecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e trinta e cinco reais), dividido em 474.978.646 (quatrocentas e setenta e quatro milhões, novecentas 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\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), passando para R\$ 458.565.935,00 (quatrocentos e cinquenta e oito milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, novecentos e trinta e cinco reais) mediante a emissão privada de 3.800.000 (três milhões e oitocentas mil) 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 constante da ata citada.

O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é 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”.

Balancos Patrimoniais Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

ATIVO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa	7.569	3.562	8.038	3.683
Contas a receber	3.872	834	3.872	834
Estoques	6.686	-	6.686	-
Impostos e contribuições a recuperar	11	8	17	14
Outros ativos	2.519	2.475	2.535	2.492
	<u>20.657</u>	<u>6.879</u>	<u>21.147</u>	<u>7.023</u>
NÃO CIRCULANTE				
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.038	9.446	-	-
Estoques	15.608	31.583	15.608	31.583
	<u>25.646</u>	<u>41.029</u>	<u>15.608</u>	<u>31.583</u>
Propriedade para Investimento	209.640	426.938	488.541	484.283
Investimentos	261.190	40.162	-	-
Imobilizado	1.636	1.452	1.638	1.457
	<u>472.466</u>	<u>468.552</u>	<u>490.179</u>	<u>485.740</u>
Total do ativo não circulante				
	<u>472.466</u>	<u>468.552</u>	<u>490.179</u>	<u>485.740</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>518.769</u>	<u>516.460</u>	<u>526.934</u>	<u>524.346</u>

Balancos Patrimoniais Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE				
Fornecedores	524	259	551	287
Contas a pagar por aquisição de propriedade para investimentos	64.978	55.000	64.978	55.000
Imposto de renda e contribuição social a pagar	447	283	488	300
Obrigações fiscais	296	151	296	157
Obrigações sociais	740	234	740	234
Dividendos a pagar	-	2.559	86	2.559
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.548	1.453
Adiantamento de clientes	-	2.005	-	2.005
Outras contas a pagar	301	84	304	83
	<u>67.286</u>	<u>60.575</u>	<u>68.991</u>	<u>62.078</u>
NÃO CIRCULANTE				
Contas a pagar por aquisição de propriedade para investimentos	-	55.000	-	55.000
Provisão para riscos	-	18	-	18
Outras contas a pagar	-	1.306	-	1.306
Contas a pagar para partes relacionadas	-	17.974	-	17.974
	-	74.298	-	74.298
	<u>-</u>	<u>74.298</u>	<u>-</u>	<u>74.298</u>
Total do passivo	<u>67.286</u>	<u>134.873</u>	<u>68.991</u>	<u>136.376</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social	458.566	373.280	458.566	373.280
Reserva legal	-	631	-	631
Reserva de lucros	-	7.676	-	7.676
Prejuízos acumulados	(7.083)	-	(7.083)	-
Participação dos acionistas não controladores	-	-	6.460	6.383
Total do patrimônio líquido	<u>451.483</u>	<u>381.587</u>	<u>457.943</u>	<u>387.970</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>518.769</u>	<u>516.460</u>	<u>526.934</u>	<u>524.346</u>

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	5.135	6.513	5.298	6.693
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL	<u>5.135</u>	<u>6.513</u>	<u>5.298</u>	<u>6.693</u>
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL ATRIBUÍVEL A				
Acionistas controladores	5.135	6.513	5.135	6.513
Acionistas não controladores	-	-	163	180

DEMONSTRAÇÕES RESULTADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida de vendas e prestação de serviços	28.110	15.386	29.623	17.289
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(9.329)	(3.660)	(9.329)	(3.660)
	18.781	11.726	20.294	13.629
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS				
Despesas administrativas	(7.040)	(4.842)	(7.211)	(5.247)
Despesas de vendas	(22)	(14)	(22)	(14)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquido	(353)	(405)	(355)	(407)
Resultado de equivalência patrimonial	1.025	1.130	-	-
	12.391	7.595	12.706	7.961
Receitas financeiras	840	253	842	257
Despesas financeiras	(6.128)	(63)	(6.130)	(65)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(5.288)	190	(5.288)	192
RESULTADO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	7.103	7.785	7.418	8.153
Imposto de renda e contribuição social	(1.968)	(1.272)	(2.120)	(1.460)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	5.135	6.513	5.298	6.693
LUCRO ATRIBUÍVEL A				
Proprietários da controladora	5.135	6.513	5.135	6.513
Participações não controladoras	-	-	163	180
LUCRO LÍQUIDO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO (R\$ MIL)	0,013	0,017		

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Subtotal do patrimônio líquido	Não controladores	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	318.280	304	3.037	-	321.621	6.203	327.824
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.513	6.513	180	6.693
Constituição de reserva legal	-	327	-	(327)	-	-	-
Integralização de capital social	55.000	-	-	-	55.000	-	55.000
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	(1.547)	(1.547)	-	(1.547)
Constituição de reserva de lucros	-	-	4.639	(4.639)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	373.280	631	7.676	-	381.587	6.383	387.970
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	(12.849)	(12.849)	-	(12.849)
Integralização de capital social	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	-	(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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	5.135	6.513	5.298	6.693
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciação e amortização	449	476	454	476
Provisão para riscos	(18)	18	(18)	18
Juros sobre aquisição de propriedade para investimento	6.084	-	6.084	-
Impostos de renda e contribuição social	1.968	1.272	2.120	1.460
Resultado de equivalência patrimonial	(1.025)	(1.130)	-	-
Ganho ou perda na baixa de propriedades para investimentos	-	(181)	-	(168)
	12.593	6.968	13.938	8.479
Redução (aumento) dos ativos operacionais:				
Contas a receber	(3.038)	1.423	(3.038)	1.424
Estoques	9.289	3.470	9.289	3.470
Impostos e contribuições a recuperar	(3)	(1)	(3)	(7)
Outros ativos	(44)	(9)	(41)	(26)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	265	(960)	265	(953)
Imposto de renda e contribuição social a pagar	-	44	129	27
Adiantamento de clientes	(2.005)	-	(2.005)	-
Obrigações fiscais e sociais	651	138	645	63
Outros passivos	(1.093)	(106)	(1.089)	(70)
Caixa gerado pelas atividades operacionais antes dos impostos pagos	16.615	10.967	18.090	12.407
Outros fluxos de caixa das atividades operacionais:				
Imposto de renda e contribuição social pagos no exercício	(1.804)	(1.272)	(2.060)	(1.460)
Pagamento de juros para aquisição de propriedade para investimento	(8.955)	-	(8.955)	-
Caixa gerado pelas atividades operacionais	<u>5.856</u>	<u>9.695</u>	<u>7.075</u>	<u>10.947</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de ativo imobilizado	(633)	(187)	(635)	(187)
Aquisição de propriedades para investimento	(2.702)	(14.192)	(4.258)	(19.896)
Caixa recebido na alienação de propriedade para investimentos	-	6.758	-	6.758
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	(592)	(3.865)	-	-
Caixa aplicado nas atividades de investimento	<u>(3.927)</u>	<u>(11.486)</u>	<u>(4.893)</u>	<u>(13.325)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Aumento de capital social	75.052	55.000	75.052	55.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	94	-
Pagamento de mútuo entre parte relacionadas	(17.974)	-	(17.974)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	566
Pagamento de principal para aquisição de propriedade para investimento	(55.000)	(55.000)	(55.000)	(55.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>2.078</u>	<u>-</u>	<u>2.172</u>	<u>566</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>4.007</u>	<u>(1.791)</u>	<u>4.354</u>	<u>(1.812)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.562	5.353	3.683	5.495
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	7.569	3.562	8.038	3.683
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>4.007</u>	<u>(1.791)</u>	<u>4.354</u>	<u>(1.812)</u>

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 - 85.174-0/2