

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2021

Senhores Acionistas: Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da **PREDIAL JM IMOBILIARIA 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 2021 com valores apresentados em milhares de reais.

Mensagem da Diretoria

Durante o ano de 2021 continuamos sobre os efeitos negativos da crise sanitária e econômica causadas pela COVID-19. A humanidade foi atingida de forma extrema pela pandemia do novo coronavírus, impactando países e sociedades ao redor do mundo. Declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em março de 2020, ela permanece afetando as atividades econômicas e a sociedade de modo geral. Como consequência desta retração, comércios foram fechados, a atividade industrial sofreu redução, houve queda na renda das famílias e incertezas trazidas por este momento ainda existem. Porém com avanço da vacinação o atual cenário se mostra um pouco melhor.

Diante deste cenário incomum, medidas rápidas foram tomadas para adaptarmos ao contexto gerado pela COVID-19, priorizando a saúde, a integridade física e mental dos nossos funcionários, colaboração junto às comunidades, fornecedores, dentre outros e a continuidade dos nossos negócios. Acreditando que, com tais atitudes estejamos cumprindo com nossa responsabilidade perante a sociedade. Mesmo com o número de casos positivos e de mortes em declínio no país, permanecemos com medidas restritivas, a fim de, mitigarmos a todo custo a propagação deste vírus entre nossas equipes de trabalho.

- 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. Em 31 de dezembro de 2021 o passivo circulante superou o ativo circulante em R\$52.149 no individual (em 2020 R\$48.811). O motivo que resultou para a Companhia apresentar o capital circulante líquido negativo em 2021 e 2020 foi a aquisição da Fazenda Marzagão adquirida pela Predial junto ao fornecedor União Rio Empreendimentos Ltda., sendo que numa das parcelas no montante de R\$55.000 possui vencimento em 27/09/2022. Para garantir as operações e suprir a necessidade de caixa de curto prazo a Companhia conta com o suporte financeiro dos seus acionistas. As demonstrações financeiras da Companhia referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2021 foram preparadas com base no pressuposto de continuidade operacional, baseando-se na capacidade de aportes de capital pelos acionistas.

- 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).

Reforçando os valores Éticos e de conformidade, em 2021 a Predial, juntamente com todo o Grupo e auxílio de consultoria independente, submeteu o Código de Conduta e Ética para aprovação e após ajustes solicitados, ele terá ampla divulgação assim como o Canal de Denúncias, com previsão para entrar em operação em breve.

Também foi criado o Comitê Gestor da Segurança da Informação para tratar assuntos ligados à LGPD.

- 3. Gestão de Pessoas**

Em 2021, continuamos com diversos desafios devido aos impactos causados pela pandemia da COVID-19. No que diz respeito a Gestão de Pessoas, tivemos que superar a distância física e, ainda assim, garantir a qualidade de vida de nossos empregados e o crescimento dos nossos negócios.

Trabalhamos ativamente com medidas de saúde e segurança e políticas de *home office*, apoiamos nossos empregados neste período de adaptação a nova rotina.

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 2021 foi a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

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

Conforme art. 26º do Estatuto social item (i), 5% do lucro líquido foi destinado para reserva legal.

Ainda conforme disposto no item (ii) do art. 26º, foi constituído dividendo mínimo obrigatório na proporção da participação de cada acionista. Porém, 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.

6. Modificação do capital social

Em 27 de dezembro de 2021 foi aprovado conforme ata registrada na JUCEMG sob o número 8965000 em 12/01/2021, o aumento de capital social da Companhia em R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), passando o mesmo de R\$ 318.279.395,67 (Trezentos e dezoito milhões, duzentos e setenta e nove mil, trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos) para R\$ 373.279.395,67 (Trezentos e setenta e sete milhões, duzentos e setenta e nove mil, trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos), mediante a emissão privada de 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) ações ordinárias, nominativas, e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação. A partir desta alteração a Predial passa ter o total de 393.492.107 (trezentos e noventa e três milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, cento e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

ATIVO	2021	2020
CIRCULANTE		
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	3.562	5.352
Clientes	834	2.257
Estoques	458.521	454.376
Tributos a Recuperar	1	1
Tributos a Compensar	7	6
Outros Ativos	2.475	2.468
TOTAL DO ATIVO CIRCULANTE	465.400	464.460
NÃO CIRCULANTE		
AFAC	9.446	5.581
PERMANENTE		
Investimentos	40.162	39.033
Imobilizado - Valor Histórico	4.299	4.112
(-) Depreciação Acumulada	(2.847)	(2.370)
Intangível	7	7
(-) Amortização Acumulada	(7)	(7)
TOTAL DO PERMANENTE	41.614	40.775
TOTAL DO ATIVO NÃO CIRCULANTE	51.060	46.356
TOTAL DO ATIVO	516.460	510.816
PASSIVO	2021	2020
CIRCULANTE		
Fornecedores	110.259	166.219
Imposto de renda e contribuição social a recolher	283	327
Obrigações fiscais	151	119
Obrigações sociais	234	128
Adiantamentos de clientes	2.005	2.005
Dividendos a Pagar	2.560	
Outras contas a pagar	83	103
TOTAL DO CIRCULANTE	115.575	168.901
NÃO CIRCULANTE		
Provisão de Contingência	18	-
Outras Contas a Pagar	1.306	1.306
Débitos com Partes Relacionadas	17.974	17.976
TOTAL DO PASSIVO NÃO CIRCULANTE	19.298	19.282
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital Social	373.280	318.279
Reserva legal	629	304
Reserva de Lucros	7.678	4.050
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	381.587	322.633
TOTAL DO PASSIVO	516.460	510.816

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

	2021	2020
RECEITA DE VENDAS DE MERCADORIAS E SERVIÇOS	15.972	14.944
Impostos incidentes s/vendas	(586)	(529)
Receita Líquida	15.386	14.415
Custo dos Produtos Vendidos	(3.660)	(5.132)
RESULTADO BRUTO	11.726	9.283
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS		
Despesas Administrativas	(4.842)	(3.896)
Despesas Comerciais	(14)	(1)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(405)	(296)
Resultado de Equivalência Patrimonial	1.130	260
Resultado antes das receitas/despesas financeiras	7.595	5.350
Receitas Financeiras	253	122
Despesas Financeiras	(63)	(85)
Resultado Antes dos Impostos	7.785	5.387
Provisão p/ IRPJ e CSLL	(1.272)	(1.123)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	6.513	4.264
Lucro líquido básico e diluído por ação (R\$ mil)	0,017	0,015

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

EVENTOS	Capital Social	Reserva Legal	Retenção de Lucros	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro 2019	280.235	91	-	(19.456)	260.870
Resultado do exercício	-	-	-	4.264	4.264
Aumento de capital	58.258	-	-	(759)	57.499
Redução de Capital	(20.213)	-	-	20.213	-
Constituição de reserva	-	213	-	(213)	-
Saldo em 31 de dezembro 2020	318.280	304	-	4.049	322.633
Resultado do exercício	-	-	-	6.513	6.513
Aumento de capital	55.000	-	-	-	55.000
Redução de capital					
Dividendos	-	-	-	(2.559)	(2.559)
Constituição de reserva legal		325	-	(325)	-
Saldo em 31 de dezembro 2021	373.280	629	-	7.678	381.587

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES

	31/12/2021	31/12/2020
Lucro Líquido do Exercício	6.513	4.264
Outros Resultados Abrangentes	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício	6.513	4.264

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

	2021	2020
Resultado do exercício	6.513	4.264
Ajustes p/conciliar o lucro líquido exercício com fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	476	436
Contingências	18	-
Juros auferidos sobre mútuos em aberto		(19)
Imposto de renda e contribuição social	1.272	1.123
Ganho ou perda na baixa de PPI	(181)	-
Resultado na avaliação de investimento avaliado pelo MEP	(1.130)	(260)
Resultado ajustado	6.968	5.544
Redução (aumento) de ativos operacionais:		
Contas a receber	1.423	(2.036)
Estoques	3.470	4.220
Impostos e contribuições a recuperar	(1)	(4)
Outros ativos	(9)	(267)
Aumento (redução) dos passivos operacionais:		
Fornecedores	(960)	1.073
Impostos e Contribuições sociais	44	(16)
Adiantamento de clientes		(1.036)
Obrigações Fiscais e Sociais	138	-
Outros passivos circulantes e não circulantes	(106)	34
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	10.967	7.512
Imposto de Renda e contribuição social pagos no exercício	(1.272)	(1.002)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	9.695	6.510
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimentos	(14.192)	(61.431)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(187)	-
Caixa recebido na alienação de PPI	6.758	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(3.865)	(1.929)
Caixa aplicado nas atividades de investimentos	(11.486)	(63.630)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Aumento de Capital pelos acionistas	55.000	57.500
Pagamento aquisição de investimentos	(55.000)	-
Caixa aplicado nas atividades de financiamento	-	57.500
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	(1.791)	650
Caixa e equivalente de caixa no início do período	5.353	4.703
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	3.562	5.353
Aumento líquido do caixa e equivalentes de caixa	(1.791)	650

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