



MOINHO NEGÓCIOS DE TRANSFORMAÇÃO SOCIAL S/A
COMPANHIA FECHADA – CNPJ No. 21.180.047/0001-54
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

ÍNDICE

PÁG.

1 – MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	3
2 – O MOINHO	4
3 – ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2022	6
4 – RESULTADOS ALCANÇADOS DAS ATIVIDADES 2022	11
5 – ATIVIDADES DE PROJETOS E OBRAS	15
6 - GOVERNANÇA CORPORATIVA	18
7 – EVENTOS SUBSEQUENTES E PROJETOS FUTUROS	18

1 – MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração do Moinho Negócios de Transformação Social S/A (“Companhia” ou “Moinho”) apresenta-lhes, a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

A Receita Líquida alcançou R\$ 1.281.999,75 em 2022, alta de 5,15% em relação a 2021, o que reflete a combinação da ocupação dos espaços comerciais e a capacidade de mobilização do Moinho na geração de eventos capazes de realizar conexão com seus públicos-alvo. A Companhia apurou um prejuízo de R\$ 3.687.159,11 no exercício de 2022, em função ainda da fase de implantação do empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2022, o Patrimônio Líquido da Companhia era de R\$ 64.956.923,58. O ativo imobilizado totalizou R\$ 69.963.236,15 no exercício social finalizado em dezembro de 2022. A dívida bruta da Companhia composta por empréstimos e financiamentos somava R\$ 6.483.627,35 em 31 de dezembro de 2022, dos quais 47,9% eram de curto prazo e 52,1% de longo prazo. O caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de liquidez imediata totalizavam R\$ 1.844.287,07 ao final de 2022.

Por fim, a Companhia quer registrar seus agradecimentos aos clientes, acionistas, fornecedores, instituições financeiras e órgãos governamentais pelo apoio recebido, bem como à equipe de colaboradores, pelo empenho e dedicação dispensados.

Juiz de Fora, 20 de março de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO

2 – O MOINHO

O Moinho é um polo de empreendedorismo, inovação e criatividade constituído por quatro eixos temáticos: saúde, educação, comércio e moradia. Um ecossistema integrado que projeta a cidade e a região para um futuro melhor e mais sustentável. O Moinho é um agente transformador, um ponto de referência, de convivência, o lugar da vida coletiva.

Nosso propósito

Inspirar para transformar

Transformação de impacto social, que melhora a qualidade de vida, que cria perspectiva, oportunidade, autoestima.

Nossos eixos

Educação

Pensamos na educação de maneira integrada e nada convencional. Para nós a educação que funciona é aquela que leva em conta a bagagem e a história de vida do estudante, é aquela que proporciona um aprendizado dinâmico, que acompanha a mudança dos tempos e ultrapassa os muros das bibliotecas acadêmicas. É a educação que faz a diferença no dia a dia do aluno. Educar é compartilhar ideias, saberes e experiências.

Saúde e Bem-Estar

Nossa visão de saúde orienta, educa, estimula novos hábitos que proporcionem qualidade de vida. Nossa visão de saúde é conectada com os avanços e novos comportamentos. Ela é desburocratizada, pensada para descomplicar e facilitar

o dia a dia. Para nós, saúde é uma consequência de um estilo de vida equilibrado e uma sintonia entre corpo e mente.

Comércio

Pensamos num comércio qualificado, inclusivo e diverso, que inspire novos empreendedores; criativo, que entenda que a colaboração entre os pares é fundamental para o sucesso. Um comércio consciente e dinâmico atento às mudanças do mundo e dos novos comportamentos, que acredite que o tamanho não é limitador de iniciativas transformadoras. Um comércio com identidade local, mas alcance regional.

Moradia

Nossa moradia é pensada para os novos comportamentos e necessidade do mundo atual. Ela é criativa, dinâmica, flexível, adaptável e compartilhável. Arquitetonicamente pensada para estimular os encontros, as trocas e a colaboração. Nossa moradia é disruptiva porque quebra os paradigmas das habitações tradicionais, as barreiras entre o individual e o coletivo, o privado e o comum, a posse e o compartilhamento.

3 – ATIVIDADES DESENVOLVIDAS EM 2022:

O ano de 2022 foi marcado por importantes iniciativas na consolidação do propósito do Moinho: investimento nas instalações, reforço de marca e de posicionamento, aproximação com os públicos-alvo, por meio de diversas iniciativas buscando a inserção, cada vez maior, do empreendimento no cenário socioeconômico de Juiz de Fora e região. A ativação dos espaços destinados à inovação e ao fortalecimento do propósito – **auditório, salas multiuso e coworking** – permitiu a ampliação das atividades de conexão e curadoria, com vistas a consolidar o MOINHO como polo de empreendedorismo, inovação e criatividade, aumentando a agregação de valor percebido pela comunidade de negócios da cidade e região e reforçando seu compromisso com a sustentabilidade – econômica, social e ambiental. Abaixo listamos os principais eventos desenvolvidos a cada mês ao longo de 2022.

Eventos 2022

Janeiro/22

- Oficina de Geração de Renda
- Atividades do Projeto “Bombeiro Civil Mirim”

Fevereiro/22:

- Implementação do Projeto “Atividades Físicas e Bem-estar”
- Oficina de Geração de Renda
- Exposição “5x22” de Arte Moderna

Março/22

- Visita Guiada
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Cine-Escola e Oficina de Produção Cultural
- Seminário Mulheres do Brasil
- Oficina de Geração de Renda
- Planejamento da Pesquisa Comunidade Moinho Zona Norte

Abril/22

- Visita Guiada
- Carnaval no Moinho, congregando público de aproximadamente 1.000 pessoas.
- Formação e Capacitação de Empreendedores
- II Feirinha de Negócios Locais da Zona Norte
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Conversa com Especialista
- Teatro Musical
- Cine-Escola
- Oficina de Geração de Renda
- Realização da Pesquisa e Elaboração do Diagnóstico da Comunidade Moinho Zona Norte

Maiio/22

- Visita Guiada
- Conversa com Especialista
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Cine-Escola
- Feira de Negócios
- Oficina de Geração de Renda
- Atividades do Circuito Moinho
- Inauguração do Hub de Inovação do MOINHO
- Lançamento do Fórum ESG

Junho/22

- Visita Guiada
- Evento Ciclicidade, com a presença de 150 ciclistas em atividades para conscientização da mobilidade urbana com bicicleta
- Conversa com Especialista
- Festa Junina com Feira de Negócios
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Cine-Escola
- Oficina de Geração de Renda
- Reunião do Fórum ESG Juiz de Fora

Julho/22

- Visita Guiada

- Conversa com Especialista
- Oficina de Geração de Renda

Agosto/22

- Visita Guiada
- Na comemoração do Dia Nacional da Saúde, realização de Feira de Empreendedorismo, atraindo aproximadamente 400 pessoas
- Conversa com Especialista
- Formação e Capacitação de Empreendedores
- III Feirinha de Negócios Locais da Zona Norte
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Cine-Escola
- Atividades da Redemoinho
- Oficina de Geração de Renda

Reunião do Fórum ESG Juiz de Fora

Setembro/22

- Visita Guiada
- Conversa com Especialista
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Feira de Negócios
- Cine-Escola

- Oficina de Geração de Renda

Reunião do Fórum ESG Juiz de Fora

Outubro/22

- Visita Guiada
- Conversa com Especialista
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Oficina de Geração de Renda
- Realização do 1º. Festival de Inovação Social de Juiz de Fora
- Reunião do Fórum ESG Juiz de Fora
- Seminário Diálogos ESG

Novembro/22

- Visita Guiada
- Conversa com Especialista
- Atividades da Rede de Empreendedores
- Cine-Escola
- Feirinha de Negócios
- Oficina de Geração de Renda
- Reunião do Fórum ESG Juiz de Fora

Dezembro/22

- Visita Guiada

- Conversa com Especialista
- Formação e Capacitação de Empreendedores
- IV Feirinha de Negócios Locais da Zona Norte
- Atividades da Rede de Empreendedores

4 – RESULTADOS ALCANÇADOS DAS ATIVIDADES 2022

Resultados

- Formação de comunidades intencionais no Moinho
- NPS Médio de 94% de todas as atividades
- Dados da Zona Norte com cerca de 400 entrevistados ao longo de 2022
- Atração de patrocinadores para as ações para 2023 (Sicoob, Pais e Filhos e Instituto Gourmet)



Rede Empreendedora

+ de 190 empreendedores conectados na rede recebendo capacitações



Oficina de Geração de Renda

173 pessoas buscando formas de complementar a renda



Visita Guiada

310 pessoas participaram da visita em cerca de 14 edições



Atividade Física e Bem-estar

130 pessoas frequentes nas oficinas com foco na promoção da saúde e bem-estar

			
<p>Cine Moinho 1.300 alunos e 13 escolas da Zona Norte participantes do projeto</p>	<p>Feirinha</p> <ul style="list-style-type: none"> • Total de público: 3265 pessoas • Total vendas: 3.579 • Valor total arrecadado: R\$41.237 • Total de expositores: 117 	<p>Eventos</p> <p>Mais de 800 horas de eventos e ações de diversos eixos: Esporte, cultura, lazer, feiras, corporativo e outros</p>	<p>Eventos para Produtores Rurais</p> <p>Rodada de negócio e APL do Queijo Minas</p>

Hub de Empreendedorismo e Inovação | Performance em 2022



O Hub de Empreendedorismo e Inovação direcionou seus esforços para acelerar as 9 iniciativas empreendedoras selecionadas na 1ª Chamada de Negócios, desenvolver os negócios locais de uma rede composta por 190 empreendedores e consolidar o posicionamento do Moinho enquanto um polo de empreendedorismo, inovação e criatividade. Os resultados obtidos a partir das atividades realizadas durante o ano apontam o atingimento dos objetivos definidos.

	Acionar as iniciativas selecionadas	Desenvolver negócios locais	Consolidar o posicionamento
Atividades realizadas	<ul style="list-style-type: none"> Speed Lab Conversas com Especialistas Mentorias Consultoria para investimento 	<ul style="list-style-type: none"> Eventos de capacitação para a Rede Jornada com 70 empreendedores Oficinas de Geração de Renda Feirinhas de Negócios 	<ul style="list-style-type: none"> Coordenação da Aceleração do Health Business Summit Divulgação do Moinho por meio da participação em eventos e visitas 1 Festival de Inovação Social de Juiz de Fora
Resultados obtidos	<ul style="list-style-type: none"> 6 das 9 iniciativas foram aprovadas em etapas de editais de fomento à inovação 	<ul style="list-style-type: none"> 67% das inscrições para a Jornada 2023 (parceria com o Sebrae) Rede Empreendedora 2023 são de participantes da Jornada 	<ul style="list-style-type: none"> Convite para compor o Fórum de Hubs Brasileiros, da ABStartups Convites para participar de eventos ligados à inovação Seleção para o Moinho ser base avançada do programa de aceleração de startups do Governo de Minas Gerais

Fórum ESG

Conforme previsto, o Ciclo 2022, foi encerrado no dia 14/02, com a apresentação dos Grupos Temáticos. A avaliação da professora Francine Póvoa (FDC) é de que os grupos conseguiram apresentar projetos estruturados e com possibilidade de continuidade, em 2023.



- ✓ **Retrospectiva:**
- ✓ Lançamento do Fórum ESG – ativação do Moinho em 05 de maio de 2022
- ✓ 7 reuniões presenciais do Fórum no Moinho
- ✓ 58 empresas envolvidas
- ✓ 70 participantes no grupo de WhatsApp
- ✓ 4 GT's criados
- ✓ 61 participantes nos GT's
- ✓ 2 seminários Diálogos ESG (BD, Inter Construtora, Chico Rei e Nexa)
- ✓ Criação do selo e identidade visual

- ✓ **Próximos passos:**

A partir de abril, em formato rodízio colaborativo com 8 empresas convidadas: Nexa, Cesama, MRS, Chico Rei, FDC, Paraibuna, ArcelorMittal, UFJF.

Formato: um encontro mensal. Cada organização trará um tema/palestrante, ligado ao pilar ESG de sua preferência para uma apresentação no auditório.

Apoio: UFJF, Centro Industrial, Agência de Desenvolvimento, Fiemg;

Receitas com Eventos nos Espaços do Moinho:

Além das Unidades Comerciais (Comércio, Saúde e Educação), os Espaços Moinho destinados a eventos e o Coworking são geradores de Receita.

Em janeiro de 2022, tínhamos os Espaços: **Loja ABertha**, **Auditório** e **Estacionamento** disponíveis para locação.

Também em 2022, o Moinho ativou outros dois espaços para Locação: **Salas Multiuso** e **Coworking**

As **Salas Multiuso** foram liberadas pela Engenharia em março de 2022 e, na sequência, foi iniciada a instalação de equipamentos. Em julho de 2022, tivemos o início das locações.

O **Coworking** foi ativado em maio de 2022 e a primeira locação ocorreu, também, em julho.

A tabela a seguir mostra a evolução das receitas dos Espaços Moinho no ano:

Soma de Valor (R\$)										
2022										2022 Total
Rótulos de Linha	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
⊕ Auditório		400,00	2.340,00	7.300,00	12.580,00	5.189,00	7.180,00	19.645,00	4.140,00	58.774,00
⊕ Coworking				750,00	2.800,00	2.920,00	4.860,00	5.010,00	5.715,00	22.055,00
⊕ Estacionamento T								2.500,00		2.500,00
⊕ Loja ABertha	18.300,00					7.275,00	7.000,00	3.500,00		36.075,00
⊕ Multiuso				4.250,00	2.960,00			1.370,00	1.280,00	9.860,00
⊕ Subsolo			432,00							432,00
Total Geral	18.300,00	400,00	2.772,00	12.300,00	18.340,00	15.384,00	19.040,00	32.025,00	11.135,00	129.696,00

As atividades desenvolvidas tiveram reflexos positivos também em termos de tráfego e de receitas no Estacionamento do Moinho, conforme apresentado na tabela abaixo.

INDICADORES DO ESTACIONAMENTO MOINHO			
ITEM	2021	2022	Var. % 22/21
Tráfego Total	68.009	94.007	38,23%
Receita Total	110.270,25	202.719,90	83,84%

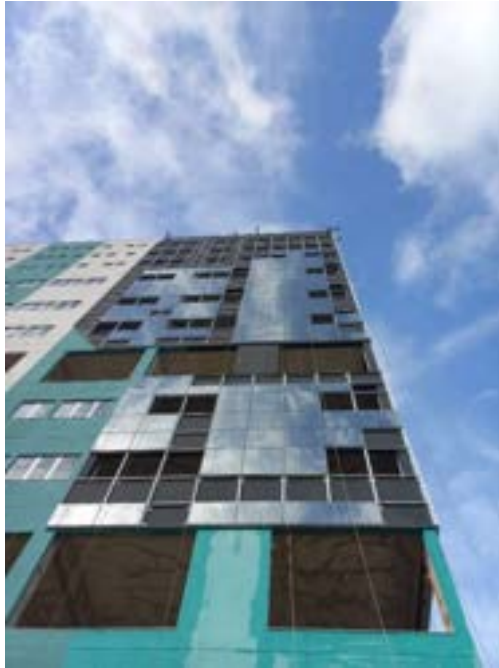
5 – ATIVIDADES DE PROJETOS E OBRAS:

O Moinho encontra-se em fase de implantação e segue cronograma de projetos e obras aprovadas pelo Conselho. Ao longo do ano de 2022, as atividades relevantes relacionadas a projetos e obras foram:

- Aprovação da Revisão do Projeto de Bombeiros e início da sua implementação. A expectativa é de aprovação do AVCB para março de 2023;



- Elaboração de Conceitos, Revisão de Projeto e Contratação das Obras do Fechamento do Silo 2 (pele de vidro). A obra teve início em agosto de 2022 e tem seu término previsto para abril/23;



- Aceitação pela Prefeitura de Juiz de Fora do Projeto da Rua Bertha Halfeld. Para 2023, estão previstas avaliações conjuntas, definições de orçamento e cronograma junto à PJJF.



- Conclusão das Salas Multiuso em março/22

- Visitas realizadas e visitas recebidas de prospectivos parceiros investidores para o Moinho Residencial.
- Contratação de Estudo de Viabilidade Mercadológica junto à empresa NOCTUA (Sr. Pedro Cypriano) com previsão de entrega em abril/23. Com base nestes estudos e pesquisas realizadas, serão implementadas revisões de projetos e nova aprovação junto à PJJ.
- Finalização das obras do Hall que atenderá os espaços destinados ao Residencial e às locações do eixo Educacional.
- Finalização da Escada 03
- Realização de Estudo de Acabamento para o Silo 1
- Realização de Estudo para a Baia de Resíduo
- Estudo de Viabilidade para Implantação de Restaurante “Drive Thru”.
- Estudos de divisão/união de lojas.
- Realização de Projeto de Drenagem do Subsolo do Silo 2.
- Instalação dos Elevadores do Moinho Residencial.
- Como evento subsequente, em 2023 desenvolveu-se o projeto e iniciou-se a implantação de itens para melhoria de acessibilidade, com piso tátil para deficientes visuais, dentre outros dispositivos.

6 – GOVERNANÇA CORPORATIVA:

A Governança Corporativa do Moinho é realizada através de um trabalho em sinergia do Conselho de Administração e dos Comitês Estratégico e Executivo.

O Conselho de Administração é composto por um sócio da Companhia, por uma diretora e um conselheiro independente.

Ao longo do ano de 2022 foram realizadas 04 reuniões do Conselho de Administração e 12 reuniões dos Comitês.

7 – EVENTOS SUBSEQUENTES E PROJETOS FUTUROS:

O planejamento do MOINHO para o ano de 2023 coloca ênfase nos projetos que envolvam as novas ocupações de espaços nos eixos Saúde, Educação e Comércio, bem como nas revisões de projetos e continuação das obras de implantação e consolidação do empreendimento no eixo Moradia.

As atividades de interação do Moinho com lideranças da economia e da sociedade, da cidade e região, serão intensificadas com novas iniciativas já definidas para 2023, junto ao SEBRAE e outros importantes players, através do trabalho do MOINHO LAB, conforme quadro abaixo

Hub de Empreendedorismo e Inovação | Principais estratégias para 2023

M

As principais estratégias para 2023 estão voltadas à continuidade das atividades de desenvolvimento de empreendedores mediante inscrição e patrocínio e à aproximação com médias e grandes empresas por meio de Programas no formato de planos de assinatura.

Planos de assinatura: março a dezembro

Jornada da Rede Empreendedora

MEIs e não formalizados

Parceria com o Sebrae
10 eventos de capacitação
5 consultorias individuais
Valor do plano: R\$ 30,00/mês
Meta: 100 inscrições
Status: 67 inscrições + 33 vagas a serem preenchidas por meio de edital junto da Sala do Empreendedor

Lideranças para os Novos Tempos

Pequenas e médias empresas

Parceria com o Sebrae
10 palestras
10 eventos de capacitação
Valor do plano: R\$ 500,00/mês
Meta: 12 empresas assinantes
Status: 12 empresas fechadas

Inova Moinho

Grandes empresas

Parceria com a Neo Ventures e Sebrae
Capacitação das lideranças
Soluções inovadoras
Divulgação da marca
Valor do plano: R\$ 10.000,00/mês
Meta: 5 empresas assinantes
Status: 0 empresas fechadas