

NE1000
Investimento
Imobiliário S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e relatório do auditor independente.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores da
NE1000 Investimento Imobiliário S.A.
Recife – PE

Opinião adversa

Examinamos as demonstrações financeiras da NE1000 Investimento Imobiliário S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, devido à importância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião adversa”, as demonstrações financeiras acima referidas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NE1000 Investimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião adversa

Conforme mencionado nas notas explicativas nos. 6.1, 9 e 11 às demonstrações financeiras, a Companhia registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, na demonstração do resultado, receita de venda de imóveis no valor de R\$ 6.467 mil (2022: R\$ 7.617 mil) referente à venda do imóvel (terreno) ocorrida no exercício de 2022, pelo regime de caixa. As práticas contábeis adotadas no Brasil requerem que as receitas sejam reconhecidas quando a entidade satisfizer a obrigação de performance ao transferir o controle do bem ou o serviço prometido ao cliente que, neste caso, ocorre quando da transferência da propriedade (imissão de posse) ao cliente, que ocorreu no decorrer do exercício de 2023. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2023, o ativo está apresentado a menor em R\$ 1.616 mil (2022: R\$ 554 mil), o passivo a menor em R\$ 96 mil (2022: R\$ 7.617 mil), e o patrimônio líquido apresentado a menor em R\$ 1.520 mil (2022: a maior em R\$ 7.063 mil). A receita líquida de venda de imóveis e o resultado do exercício findo nessa data, estão apresentados a menor em R\$ 9.233 mil e R\$ 9.137 mil (2022: a maior R\$ 7.339 mil e R\$ 7.063 mil), respectivamente, líquido dos efeitos tributários.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião adversa.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Recife, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-000904/F-7



Diégo Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

NE1000 Investimento Imobiliário S. A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	1.540	815	Fornecedores		-	14
Outros ativos		-	18	Contas a pagar a empresa ligada	13	6	3
Total do ativo circulante		1.540	833	Tributos a pagar		52	47
				Dividendos propostos	10 (c)	-	2.000
Não circulante				Total do passivo circulante		58	2.064
Propriedades para investimento	9	-	5.000	Patrimônio líquido			
Total do ativo não circulante		-	5.000	Capital social	10	1.000	1.000
				Reservas de lucros		482	2.769
Total do ativo		1.540	5.833	Total do patrimônio líquido		1.482	3.769
				Total do passivo e patrimônio líquido		1.540	5.833

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1000 Investimento Imobiliário S. A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Receitas líquidas	11	6.231	7.339
Custo dos imóveis vendidos	9	<u>(5.000)</u>	<u>-</u>
Lucro bruto		1.231	7.339
Despesas gerais e administrativas	12	<u>(77)</u>	<u>(451)</u>
Lucro operacional		1.154	6.888
Receitas financeiras	6.3	273	159
Despesas financeiras	6.3	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.420	7.045
Imposto de renda	6.5	(79)	(179)
Contribuição social	6.5	<u>(128)</u>	<u>(97)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>1.213</u>	<u>6.769</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>1.585</u>	<u>1.585</u>
Lucro por ação do capital social no fim do exercício - R\$		<u>0,77</u>	<u>4,27</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1000 Investimento Imobiliário S. A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	<u>1.213</u>	<u>6.769</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>1.213</u></u>	<u><u>6.769</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1000 Investimento Imobiliário S. A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
			Legal	Retenção		
Saldos em 31 de dezembro de 2021						
Redução de capital por meio de prejuízos acumulados	10 (a)	(3.013)	-	-	3.013	-
Redução de capital em dinheiro	10 (a)	(4.149)	-	-	-	(4.149)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.769	6.769
Constituição de reserva legal	10 (b)	-	200	-	(200)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	10 (b)	-	-	2.569	(2.569)	-
Dividendos antecipados	10 (c)	-	-	-	(2.000)	(2.000)
Dividendos propostos	10 (c)	-	-	-	(2.000)	(2.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2022						
		1.000	200	2.569	-	3.769
Lucro líquido do exercício						
Realização de reserva de retenção de lucros	10 (b)	-	-	-	1.213	1.213
Dividendos antecipados	10 (c)	-	-	(2.287)	2.287	-
		-	-	-	(3.500)	(3.500)
Saldos em 31 de dezembro de 2023						
		1.000	200	282	-	1.482

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1000 Investimento Imobiliário S. A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.420	7.045
<i>Ajuste de:</i>			
Custo dos imóveis vendidos	9	5.000	-
Variações nos ativos e passivos			
Tributos a recuperar		-	2
Outros ativos		18	(18)
Fornecedores		(14)	14
Contas a pagar a empresa ligada		3	2
Tributos a pagar		(3)	(1)
Caixa gerado pelas operações		6.424	7.044
Imposto de renda e contribuição social pagos		(199)	(231)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		6.225	6.813
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	10 (a)	-	(4.149)
Dividendos pagos		(5.500)	(2.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(5.500)	(6.149)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		725	664
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		815	151
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.540	815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A NE1000 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no Recife-PE e tem como objeto social o investimento em bens móveis e imóveis, loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, venda de imóveis adquiridos para revenda e administração e locação de bens móveis e imóveis.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 28 de março de 2024.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração pode utilizar julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas devem ser revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

Julgamentos, estimativas e premissas

Não há julgamentos críticos, estimativas e premissas relevantes referentes às políticas e/ou transações contábeis adotadas que apresentem efeitos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

6 Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

6.1 Reconhecimento da receita

As receitas de venda das unidades imobiliárias são registradas quando efetivamente recebidas.

6.2 Custo dos imóveis vendidos

O custo dos imóveis vendidos é apropriado ao resultado no momento da entrega dos imóveis aos compradores, quando os riscos e benefícios são substancialmente transferidos.

6.3 Receitas e despesas financeiras

A receita e despesa financeira são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se a rendimentos de aplicações financeiras.

6.4 Despesas administrativas

As despesas gerais e administrativas referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 13), além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

6.5 Imposto de renda e contribuição social

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social são determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

6.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

6.7 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras e outros ativos.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros derivativos. Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão avaliados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos compreendem fornecedores e contas a pagar a empresa ligada.

7 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. Não se espera que as seguintes normas novas e alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 03 e CPC 40);
- Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26);
- Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Bancos – conta corrente	12	69
Aplicações financeiras (a)	<u>1.528</u>	<u>746</u>
	<u>1.540</u>	<u>815</u>

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

9 Propriedades para investimento

	2023	2022
Terreno	-	3.923
Construção em andamento	<u>-</u>	<u>1.077</u>
	<u>-</u>	<u>5.000</u>
	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	5.000	5.000
Baixa por venda	<u>(5.000)</u>	<u>-</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>-</u>	<u>5.000</u>

Em 2022, a Companhia alienou o imóvel situado no Recife-PE, pelo montante de R\$ 15.700, em parcelas que vencem até janeiro de 2024. Até 31 de dezembro de 2023, a Companhia havia recebido pela venda, o montante de R\$ 14.084 (2022 – R\$ 7.617). O custo do referido imóvel, no montante de R\$ 5.000, foi apropriado ao resultado em 2023, mediante a emissão da escritura definitiva de compra e venda ao alienante, com a consequente imissão de posse por conta do mesmo.

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 1.585.138 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Em 10 de junho de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou: (a) redução de capital social, no montante de R\$ 3.013, por meio de absorção dos prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2021; e (b) redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 4.149, por meio do cancelamento de 6.576.632 ações.

b. Reserva de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Reserva de retenção de lucros

Em 2022, a Administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 2.569, para reserva de retenção de lucros a realizar. A constituição da reserva em 2022 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 19 de maio de 2023.

Em 2023, a Administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$ 2.287, tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2023 será deliberada oportunamente em Assembleia de Acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Durante o exercício de 2023, a diretoria pagou dividendos antecipados, no montante de R\$ 3.500 (2022 - R\$ 2.000). Em 2022, a diretoria também propôs a distribuição adicional de R\$ 2.000. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

11 Receitas líquidas

	2023	2022
Receita de vendas de imóveis (Nota 9)	6.467	7.617
Deduções - PIS e COFINS	(236)	(278)
	<u>6.231</u>	<u>7.339</u>

12 Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 13)	(55)	(23)
Serviços contratados	(21)	(126)
IPTU e taxa de ocupação	-	(295)
Outras	(1)	(7)
	<u>(77)</u>	<u>(451)</u>

13 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 12).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 6 (2022 – R\$ 3), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 9 (2022 – R\$ 2), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

* * *