

NE900  
Participações 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

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



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  
NE900 Participações S.A.  
Recife – PE**

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da NE900 Participações 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NE900 Participações 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 com ressalva

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs. 6.1 e 12 às demonstrações financeiras, a Companhia registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, na demonstração do resultado, receita de vendas imóveis no valor de R\$ 3.890 mil (2022: R\$ 2.409 mil), pelo regime de caixa, das unidades autônomas relativas ao empreendimento RioMar Trade Center Fortaleza. 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, nesta atividade de negócio, ocorre quando da transferência da propriedade ao cliente (entrega das chaves). Consequentemente, em 31 de dezembro de 2023, o ativo e o passivo de adiantamentos de clientes estão apresentados a menor em R\$ 1.034 mil e R\$ 5.149 mil, (2022: o ativo em R\$ 334 mil), respectivamente. O resultado do exercício e o patrimônio líquido estão apresentados a maior em R\$ 2.284 mil e R\$ 4.114 mil (2022: R\$ 1.247 mil e a menor em R\$ 334 mil), respectivamente, líquido dos correspondentes 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 com ressalva.

## 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 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.
- Concluimos 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, 04 de abril de 2024

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



Diego Feliciano Irineu  
Contador CRC 1SP223212/O-2

## NE900 Participações S.A.

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2023	2022	Passivo	Nota	2023	2022
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	8	3.772	729	Fornecedores		5	9
Estoques	9	2.662	2.135	Contas a pagar a empresa ligada	14	32	27
Outros ativos		<u>5</u>	<u>3</u>	Salários e encargos		35	31
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>6.439</b>	<b>2.867</b>	Tributos a pagar		303	141
				Dividendos propostos	11	<u>1.000</u>	<u>-</u>
<b>Não circulante</b>				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.375</b>	<b>208</b>
Realizável a longo prazo				<b>Patrimônio líquido</b>			
Depósitos judiciais		<u>36</u>	<u>36</u>	Capital social	11	19.000	19.000
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>36</b>	<b>36</b>	Reserva de lucros		<u>2.689</u>	<u>1.582</u>
Propriedades para investimento	10	16.583	17.874	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>21.689</b>	<b>20.582</b>
Imobilizado		<u>6</u>	<u>13</u>				
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>16.625</b>	<b>17.923</b>				
<b>Total do ativo</b>		<b><u>23.064</u></b>	<b><u>20.790</u></b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>23.064</u></b>	<b><u>20.790</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# NE900 Participações S.A.

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
<b>Receitas líquidas</b>	12	7.638	5.385
Custo dos imóveis vendidos	6.2	<u>(128)</u>	<u>(1.942)</u>
<b>Lucro bruto</b>		<b>7.510</b>	<b>3.443</b>
Despesas administrativas			
Despesas gerais	13	(1.096)	(1.071)
Depreciação		<u>(734)</u>	<u>(702)</u>
<b>Lucro operacional</b>		<b>5.680</b>	<b>1.670</b>
Receitas financeiras	6.3	238	2.580
Despesas financeiras		<u>(3)</u>	<u>(84)</u>
<b>Lucro antes da contribuição social e do imposto de renda</b>		<b>5.915</b>	<b>4.166</b>
Contribuição social	6.5	(176)	(175)
Imposto de renda	6.5	<u>(424)</u>	<u>(417)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>5.315</u></b>	<b><u>3.574</u></b>
<b>Ações em circulação no final do exercício (em milhares)</b>		<b><u>19.000</u></b>	<b><u>19.000</u></b>
<b>Lucro por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$</b>		<b><u>279,74</u></b>	<b><u>188,11</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NE900 Participações S.A.

### Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de Reais)*

	2023	2022
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>5.315</u>	<u>3.574</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>5.315</u></u>	<u><u>3.574</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NE900 Participações S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital	Reservas de lucro		Lucros	
		Social	Legal	Retenção	acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>24.000</b>	<b>1.110</b>	<b>398</b>	-	<b>25.508</b>
Redução de capital em dinheiro	11 (a)	(5.000)	-	-	-	(5.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.574	3.574
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	179	-	(179)	-
Realização de reservas de retenção de lucros	11 (b)	-	-	(105)	105	-
Dividendos antecipados	11 (c)	-	-	-	(3.500)	(3.500)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>19.000</b>	<b>1.289</b>	<b>293</b>	-	<b>20.582</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.315	5.315
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	266	-	(266)	-
Constituição de reservas de retenção de lucros	11 (b)	-	-	841	(841)	-
Dividendos antecipados	11 (c)	-	-	-	(3.208)	(3.208)
Dividendos propostos	11 (c)	-	-	-	(1.000)	(1.000)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>19.000</b>	<b>1.555</b>	<b>1.134</b>	-	<b>21.689</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# NE900 Participações S.A.

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023	2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro antes da contribuição social e do imposto de renda</b>		<b>5.915</b>	<b>4.166</b>
<i>Ajustes de</i>			
Depreciação		734	702
<i>Variações nos ativos e passivos</i>			
Estoques		54	1.942
Outros ativos		(2)	-
Depósitos judiciais		-	(12)
Fornecedores		(4)	(9)
Contas a pagar a empresa ligada		5	(36)
Salários e encargos		4	3
Tributos a pagar		71	7
		<u>6.777</u>	<u>6.763</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>6.777</b>	<b>6.763</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		<u>(509)</u>	<u>(564)</u>
		<b>6.268</b>	<b>6.199</b>
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>			
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisições de propriedades para investimento	10	(17)	-
Aquisições para imobilizado		-	(5)
		<u>(17)</u>	<u>(5)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>			
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Redução de capital em dinheiro	11 (a)	-	(5.000)
Dividendos pagos		<u>(3.208)</u>	<u>(3.500)</u>
		<b>(3.208)</b>	<b>(8.500)</b>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>			
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>			
		<u><b>3.043</b></u>	<u><b>(2.306)</b></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		729	3.035
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<u><b>3.772</b></u>	<u><b>729</b></u>

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 NE900 Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no Recife-PE, que 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.

A Companhia construiu o empreendimento denominado Riomar Trade Center, em Fortaleza-CE, centro empresarial, cujas salas estão destinadas à venda e à locação.

### 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 04 de abril 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 utilizou 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 são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

#### 4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota explicativa 10:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos.

#### **4.2 Julgamentos**

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

#### **5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção do valor divulgado na nota explicativa:

- **Nota explicativa 10:** divulgação de estimativa de valor justo das propriedades para investimento.

#### **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.

As receitas de aluguel de salas comerciais são registradas quando efetivamente recebidas.

Os distratos são contabilizados quando os instrumentos são firmados com os clientes e os valores são efetivamente pagos.

A Companhia classifica as operações de receitas de aluguéis como arrendamentos operacionais, uma vez que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos à posse do ativo.

##### **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 substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras, além de juros e atualização monetária decorrentes dos contratos de venda das unidades imobiliárias.

##### **6.4 Despesas administrativas**

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 13) e a gastos com pessoal e serviços contratados, 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 Estoques**

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e os custos estimados necessários para efetuar a venda.

#### **6.8 Propriedades para investimento**

A Companhia é proprietária de salas comerciais mantidas para fins de renda de aluguel de longo prazo. Esses imóveis não são ocupados pela Companhia e estão demonstrados ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear pelas vidas úteis estimadas mencionadas na Nota 10.

#### **6.9 Imobilizado**

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações, representados por equipamentos, móveis e utensílios, instalações e equipamentos de informática. É demonstrado ao custo, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear às taxas anuais que variam de 10% a 20%.

#### **6.10 Contas a pagar**

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

#### **6.11 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, depósitos judiciais 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.

## 6.12 Redução ao valor recuperável (Impairment)

*Ativos não financeiros*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não identificou quaisquer indícios de “impairment” com relação aos seus ativos não financeiros.

## 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	48	153
Aplicações financeiras (a)	<u>3.724</u>	<u>576</u>
	<u>3.772</u>	<u>729</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 Estoques

	2023	2022
Unidades imobiliárias destinadas à venda		
Salas comerciais	226	169
Terreno	2.361	1.966
Formação de imóveis a comercializar		
Imóveis em construção	75	-
	<u>2.662</u>	<u>2.135</u>

São representados, substancialmente, por terreno e por gastos de formação de imóveis a comercializar e estão demonstrados ao custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2023, o empreendimento com 302 salas comerciais encontrava-se com sua construção concluída, 186 salas comerciais já haviam sido vendidas, porém 14 salas ainda não haviam sido entregues aos compradores, e 110 salas haviam sido destinadas para locação de longo prazo e mantidas como propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 10.

## 10 Propriedades para investimento

	2023			2022	Vida útil estimada (em anos)
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	
Terrenos	1.480	-	1.480	1.550	
Edificações	17.338	(2.235)	15.103	16.324	25
	<u>18.818</u>	<u>(2.235)</u>	<u>16.583</u>	<u>17.874</u>	
				2023	2022
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>				<b>17.874</b>	<b>12.781</b>
Transferência de estoques				877	6.931
Transferência para estoques				(1.458)	(1.150)
Aquisições				17	-
Depreciação				(727)	(688)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>				<u><b>16.583</b></u>	<u><b>17.874</b></u>

Os valores acima representam 110 salas comerciais do empreendimento Riomar Trade Center, em Fortaleza-CE, que são mantidas para fins de renda de aluguel de longo prazo.

Se estivessem avaliadas ao valor justo, tais propriedades teriam um valor aproximado de R\$ 43.065. A Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação, que incluem o uso de operações recentes realizadas com propriedades similares e a análise de modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado.

## 11 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representado por 19.000.000 de ações ordinárias nominativas.

Em 10 de maio de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital social, no valor de R\$ 5.000, através da devolução desse montante em dinheiro aos acionistas e consequente cancelamento de 5.000.000 de 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 realização da reserva de retenção de lucros no valor de R\$ 105, tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2022 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 27 de abril de 2023.

Em 2023, a administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 841, para reserva de retenção de lucros, uma vez que serão utilizados para atender investimentos de capital próprio. A constituição 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\$ 3.208 (2022 - R\$ 3.500) e propôs a distribuição, no montante de R\$ 1.000. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela Administração.

## 12 Receitas líquidas

	2023	2022
Receita de aluguéis	4.037	3.277
Receita de vendas de imóveis	3.890	2.409
Deduções – Cancelamentos	-	(93)
Deduções - PIS e COFINS	(289)	(208)
	<u>7.638</u>	<u>5.385</u>

### 13 Despesas administrativas - Gerais

	2023	2022
Pessoal	(406)	(331)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 14)	(294)	(231)
Serviços prestados	(120)	(137)
Encargos condominiais de salas não comercializadas	(90)	(157)
IPTU	(32)	(47)
Propaganda	(22)	(52)
Outras	(132)	(116)
	<u>(1.096)</u>	<u>(1.071)</u>

### 14 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 13).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 32 (2022 - R\$ 27), 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 ao pró-labore e aos salários e encargos, no montante de R\$ 154 (2022 - R\$ 204). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.