

# **NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023  
(Não auditado)**

# NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

## Índice

<b>Balço patrimonial</b>	<b>1</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>2</b>
<b>Demonstração dos resultados abrangentes</b>	<b>3</b>
<b>Demonstração das mutações do passivo a descoberto</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>4</b>
<b>Notas explicativas</b>	<b>5</b>
1. <i>Informações gerais</i>	5
2. <i>Políticas contábeis</i>	6
3. <i>Gestão de risco financeiro</i>	7
4. <i>Instrumentos financeiros</i>	7
5. <i>Tributos a recuperar</i>	8
6. <i>Sociedades do Grupo Novonor</i>	8
7. <i>Patrimônio líquido</i>	9
8. <i>Despesas gerais e administrativas</i>	10
9. <i>Resultado financeiro, líquido</i>	10

## NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		1		Fornecedores			1
Não Circulante				Não circulante			
Tributos a recuperar	5	814	743	Sociedades do grupo Novonor	6	277	245
Sociedades do grupo Novonor	6	34	34				
		848	777	Patrimônio líquido	7		
				Capital social		48.251	48.214
				Prejuízos acumulados		(47.679)	(47.683)
						572	531
<b>Total do ativo</b>		<b>849</b>	<b>777</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>849</b>	<b>777</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

### Demonstração do resultado exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Gerais e administrativas	8	(64)	(97)
<b>Prejuízo operacional</b>		(64)	(97)
Resultado financeiro, líquido	9	69	63
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		5	(34)
Imposto de renda e contribuição social corrente		(1)	
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>		<u>4</u>	<u>(34)</u>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>		<u>4</u>	<u>(34)</u>
Lucro (prejuízo) por lote de mil ações de operações continuadas atribuível aos acionistas durante o exercício (expresso em R\$)	7	<u>0,07</u>	<u>(0,64)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais.

	<u>Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		48.131	(47.649)	482
Prejuízo do exercício			(34)	(34)
Transações com acionistas:				
Aumento de capital	7 (a)	83		83
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		48.214	(47.683)	531
Lucro do exercício			4	4
Transações com acionistas:				
Aumento de capital	7 (a)	37		37
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>		<u>48.251</u>	<u>(47.679)</u>	<u>572</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial**  
**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
 Em milhares de reais

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>		5	(34)
<b>Ajustes para reconciliação do prejuízo do exercício:</b>			
Juros e variações monetárias e cambiais, líquidos	9	(74)	(67)
<b>Caixa aplicado nas operações</b>		(69)	(101)
Variação dos ativos e passivos:			
Tributos a recuperar		3	2
Fornecedores	6	45	63
<b>Caixa aplicado nas operações</b>		(21)	(36)
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	22	35
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>		22	35
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa		1	(1)
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>			1
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<u>1</u>	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **1. Informações gerais**

#### **Contexto operacional**

A NP Gestão Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial (“NP Gestão” ou “Companhia”), anteriormente denominada OP Gestão Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial é uma sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, constituída em 27 de outubro de 2014, controlada diretamente pela Novonor S.A. – Em Recuperação Judicial (“Novonor”), anteriormente denominada Odebrecht S.A. – Em Recuperação Judicial, e parte integrante do Grupo Novonor (“Grupo”).

A Companhia atualmente não possui atividade operacional, podendo ser incorporada pela Novonor no futuro.

A Companhia é avalista de Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) emitida em favor da controladora direta Novonor. Em 31 de dezembro de 2023, o total da garantia prestada pela Companhia é R\$ 10.468 (2022 - R\$ 9.997), a garantia mencionada faz parte dos créditos sujeitos a reestruturação no âmbito do processo de Recuperação Judicial (Nota 1 (a)).

#### **(a) Recuperação judicial da Companhia, controladora Novonor e determinadas empresas do Grupo Novonor**

Em 17 de junho de 2019, a controladora direta Novonor e as controladoras indiretas ODBINV S.A – Em Recuperação Judicial (“ODBINV”) e Kieppe Participações e Administração Ltda – Em Recuperação Judicial (“Kieppe”), bem como mais 17 empresas controladas do Grupo Novonor, incluindo a Companhia, ajuizaram pedido de recuperação judicial (“RJ”) perante a 1ª Vara de Falência e Recuperação Judicial da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05. A controladora Novonor e as demais empresas em RJ continuaram mantendo suas atividades, com acompanhamento por um administrador judicial nomeado pelo juízo da RJ.

A Assembleia Geral de Credores (“AGC”) de 22 de abril de 2020 deliberou a respeito da consolidação substancial para a controladora direta Novonor e controladoras indiretas ODBINV e Kieppe e outras 3 empresas do Grupo Novonor e, os credores da Companhia e outras 5 empresas deliberaram pela não consolidação substancial. Na sequência, o plano de recuperação judicial consolidado foi aprovado com quórum superior a 80% na Classe 3 e de 100% nas demais classes e os planos de recuperação individual de cada Recuperanda não consolidada foram aprovados por 100% dos respectivos credores presentes na AGC.

Em 3 de agosto de 2020 o Plano Consolidado foi homologado, com modificação de determinadas cláusulas. Os planos individuais aprovados na mesma data também foram homologados pelo juízo da recuperação judicial. Os planos individuais aprovados na mesma data também foram homologados pelo juízo da recuperação judicial.

Ao longo dos anos 2020, 2021 e 2022 todas as 8 empresas restantes tiveram seus planos aprovados e homologados.

# **NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### **(b) Performance operacional**

A Companhia encerrou o exercício de 31 de dezembro de 2023 com lucro de R\$ 4 (2022 – prejuízo de R\$ 34) decorrente de atualização monetária de tributos a recuperar (Nota 9) após deduzida as despesas administrativas e financeiras (Nota 8). O prejuízo apurado em 2022 refere-se substancialmente a despesas administrativas para manutenção da Companhia.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apresentou excessos de passivos circulantes sobre ativos circulantes no montante de R\$ 1, decorrente principalmente da rubrica de “Fornecedores”. A controladora Novonor tem suprido a necessidade de caixa da Companhia através do envio de remessas de AFAC (Nota 6) com o objetivo de equalizar a situação do capital circulante líquido negativo.

## **2 Políticas contábeis**

As políticas contábeis da Companhia estão consistentes com as adotadas e divulgadas no exercício anterior.

Para melhor compreensão da base de reconhecimento e mensuração aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as políticas contábeis significativas são apresentadas nas respectivas notas explicativas que tratam dos temas de suas aplicações.

### **2.1 Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e referendados pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

# NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo.

### 3. Gestão de risco financeiro

#### 3.1. Fatores de risco financeiro

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, incluindo contas a receber e a pagar para partes relacionadas e contas a pagar aos fornecedores, com o objetivo de administrar a disponibilidade financeira de suas operações.

#### (a) Risco de liquidez

É o risco da Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

A Companhia segue as políticas da sua controladora Novonor com relação as políticas financeiras que definem as diretrizes para o gerenciamento de riscos. Nos termos dessas políticas, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa e na liquidez de suas operações.

### 4. Instrumentos financeiros

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ativos mensurado ao custo amortizado</b>			
Ativos, conforme o balanço patrimonial			
Caixa e equivalentes de caixa		1	
Sociedades do Grupo Novonor	6	34	34
		<u>35</u>	<u>34</u>
<b>Passivos mensurados ao custo amortizado</b>			
Passivo, conforme o balanço patrimonial			
Fornecedores			1
Sociedades do Grupo Novonor	6	257	210
		<u>258</u>	<u>211</u>

(i) Os adiantamentos para futuro aumento de capital estão excluídos do saldo de "Sociedades do Grupo Novonor", uma vez que essa análise é exigida somente para instrumentos financeiros.

# NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### Política contábil

A Companhia classifica seus ativos e passivos financeiros, inicialmente, sob categoria de custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Os saldos representados por “Caixas e equivalentes de caixa”, “Sociedades do Grupo Novonor” e “Fornecedores” são contabilizados, inicialmente, ao valor justo e, subsequentemente, pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros, quando aplicável.

### **Impairment de ativos financeiros**

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidências objetivas de que o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Para exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não foram identificadas pela administração da Companhia evidências objetivas de perdas.

## 5. Tributos a recuperar

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$ 814 (2022 – R\$ 743) se refere à saldo negativo de imposto de renda oriundo de retenções sobre o rendimento de aplicações financeiras de exercícios anteriores, sujeitos a restituição. O saldo é atualizado à taxa Selic (Nota 9).

## 6. Sociedades do Grupo Novonor

<b>Empresa</b>	<b>Natureza</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Ativo</b>		
Nonovor (i)	Outras contas a receber	<u>34</u>	<u>34</u>
	<b>Passivo</b>		
Novonor (ii)	AFAC	19	35
CNO S.A. (iii)	Fornecedores	<u>258</u>	<u>210</u>
		<u>277</u>	<u>245</u>

- (i) Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$ 34 (2022 - R\$ 34) refere-se a valores a receber da controladora Novonor a título de ressarcimento de impostos sobre contrato de mútuo.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta o saldo de R\$ 19 (2022 – R\$ 35) a título de AFAC, que deverá ser capitalizado pela controladora Novonor. No exercício de 2023 foi recebido o montante de R\$ 22 a título de AFAC. Em 31 de julho de 2023 houve a integralização do capital no montante de R\$ 37 (Nota 7 (a)).

# NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial

## Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (iii) Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$ 258 (2022 - R\$ 210) refere-se a notas de débitos a pagar à CNO S.A, devido a contratação de serviços de apoio administrativo (Nota 8).

### Política contábil

Os principais saldos mantidos com as Sociedades do Grupo estão regidos por instrumentos contratuais, firmados entre as empresas do Grupo. A natureza das operações são de AFAC, repasses de recursos e contratação de serviços de apoio administrativo.

O AFAC refere-se a recursos recebidos da controladora, para posterior integralização de capital. O AFAC é registrado ao custo, sem acréscimo de encargos financeiros.

Os demais saldos com as Sociedades do Grupo são ativos ou passivos financeiros, e podem ou não ser remunerados, sendo mensurados ao custo amortizado.

## 7. Patrimônio líquido

### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$ 48.251 (2022 – R\$ 48.214) dividido em 60.174.563 (2022 – 56.454.563) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal.

Em 23 de maio de 2022, foi aprovado o aumento de capital da Companhia em R\$ 83 mediante a emissão de 8.323.533 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 22 de maio de 2023, foi aprovado o aumento de capital da Companhia em R\$ 37 mediante a emissão de 3.720.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A composição do capital é a seguinte:

Acionistas	2023			2022		
	Capital social	Ações	Participação (%)	Capital social	Ações	Participação (%)
Novonor	48.251	60.174.562	100	48.214	56.454.562	100
Novonor Properties Parcerias S.A. - Em recuperação judicial ("NPP")		1			1	
	<u>48.251</u>	<u>60.174.563</u>	<u>100</u>	<u>48.214</u>	<u>56.454.563</u>	<u>100</u>

### (b) Lucro (prejuízo) básico por ação

O lucro (prejuízo) por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

**NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial**  
**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**em 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas da Companhia titulares de ações ordinárias	4	(34)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	<u>60.175</u>	<u>56.455</u>
Lucro (prejuízo) básico por lote de mil ações	<u>0,07</u>	<u>(0,60)</u>

**8. Despesas gerais e administrativas**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Serviços de consultoria e assessoria	(1)	(3)
Serviços de apoio administrativo financeiro	<u>(63)</u>	<u>(94)</u>
	<u>(64)</u>	<u>(97)</u>

**9. Resultado financeiro, líquido**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de variação monetária (Nota 5)	<u>74</u>	<u>67</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Comissões bancárias	(1)	(1)
Imposto sobre operações financeiras	<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
	(5)	(4)
Resultado financeiro líquido	<u>69</u>	<u>63</u>

DocuSigned by:  
*Francisco Ferreira Santos Novis*  
**Francisco Ferreira Santos Novis**  
COA03550F1B4FC...  
Diretor – Presidente

DocuSigned by:  
*Heider de Aquino*  
**Heider J. de Aquino Nascimento**  
700850D2732D42F...  
Contador  
CRC BA 015.943/O-1 T- SP

\* \* \*