

[www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)

---

# ***NE200 Investimento Imobiliário S.A.***

***Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021  
e relatório do auditor independente***



## **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 2021 e de 2020 e relatório do auditor independente.



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Acionistas  
NE200 Investimento Imobiliário S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da NE200 Investimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do NE200 Investimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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**

---

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 do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A administração da Companhia 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



NE200 Investimento Imobiliário S.A.

### **Responsabilidades do auditor 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 de uma 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 concluirmos 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



NE200 Investimento Imobiliário S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 31 de março de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vincius Ferreira Britto Rêgo", written over a horizontal line.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
(atual denominação da  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes)  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
 Signed By: VINCIUS FERREIRA BRITTO REGO 92933010515  
CPF: 92933010515  
Signing Time: 31 de março de 2022 | 21:24 BRT  
 ICP-Brasil

Vincius Ferreira Britto Rêgo  
Contador CRC 1BA024501/O-9

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.****Balanco patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                            | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   | <b>Passivo e patrimônio líquido</b>          | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                       |               |               | <b>Circulante</b>                            |               |               |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)  | 542           | 1.765         | Fornecedores                                 | 713           | 850           |
| Outros ativos                           | 4             | 1             | Contas a pagar a empresa ligada (Nota 8)     | 18            | 17            |
|                                         |               |               | Salários e encargos sociais                  | 64            | 13            |
|                                         |               |               | Tributos a pagar                             | 307           | 182           |
|                                         | 546           | 1.766         | Dividendos propostos (Nota 5(c))             | 226           | 106           |
| <b>Não circulante</b>                   |               |               |                                              |               |               |
| Realizável a longo prazo                |               |               |                                              | 1.328         | 1.168         |
| Depósitos judiciais (Nota 10.2)         | 558           | 558           |                                              |               |               |
| Propriedades para investimento (Nota 4) | 81.130        | 41.889        | Patrimônio líquido (Nota 5)                  | 77.376        | 41.376        |
| Intangível (Nota 10.4)                  | 7             | 4             | Capital social                               | 3.537         | 1.673         |
|                                         |               |               | Reservas de lucros                           |               |               |
|                                         | 81.695        | 42.451        |                                              | 80.913        | 43.049        |
| <b>Total do ativo</b>                   | <b>82.241</b> | <b>44.217</b> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> | <b>82.241</b> | <b>44.217</b> |

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

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.****Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

|                                                                                 | <u>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Receitas líquidas (Nota 6)</b>                                               | 4.919         | 4.200         |
| Despesas administrativas                                                        |               |               |
| Despesas gerais (Nota 7)                                                        | (1.512)       | (1.084)       |
| Depreciação e amortização                                                       | (924)         | (906)         |
| Outras receitas                                                                 | <u>3</u>      | <u>39</u>     |
| <b>Lucro operacional</b>                                                        | 2.486         | 2.249         |
| Receitas financeiras                                                            | 48            | 28            |
| Despesas financeiras                                                            | <u>(1)</u>    | <u>(2)</u>    |
| <b>Lucro antes da contribuição social e do imposto de renda</b>                 | 2.533         | 2.275         |
| Contribuição social (Nota 10.6)                                                 | (152)         | (132)         |
| Imposto de renda (Nota 10.6)                                                    | <u>(397)</u>  | <u>(341)</u>  |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                               | <u>1.984</u>  | <u>1.802</u>  |
| Ações em circulação no final do exercício (em milhares)                         | <u>86.169</u> | <u>47.844</u> |
| Lucro líquido por milhares de ações do capital social no fim do exercício – R\$ | <u>23,02</u>  | <u>37,66</u>  |

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

## **NE200 Investimento Imobiliário S.A.**

### **Demonstração do resultado abrangente** **Exercícios findos em 31 de dezembro** **Em milhares de reais**

---

|                                            | <u>2021</u>                 | <u>2020</u>                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Lucro líquido do exercício                 | <u>1.984</u>                | <u>1.802</u>                |
| Outros componentes do resultado abrangente | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Total do resultado abrangente do exercício | <u>1.984</u>                | <u>1.802</u>                |

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

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Em milhares de reais**

|                                       | <b>Capital<br/>social</b> | <b>Reserva de lucros</b> |                 | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>  |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------|---------------|
|                                       |                           | <b>Legal</b>             | <b>Retenção</b> |                              |               |
| <b>Em 31 de dezembro de 2019</b>      | 41.376                    | 77                       |                 |                              | 41.453        |
| Lucro líquido do exercício            |                           |                          |                 | 1.802                        | 1.802         |
| Constituição de reservas (Nota 5(b))  |                           | 90                       | 1.506           | (1.596)                      |               |
| Dividendos antecipados (Nota 5(c))    |                           |                          |                 | (100)                        | (100)         |
| Dividendos propostos (Nota 5(c))      |                           |                          |                 | (106)                        | (106)         |
| <b>Em 31 de dezembro de 2020</b>      | 41.376                    | 167                      | 1.506           |                              | 43.049        |
| Integralização de capital (Nota 5(a)) | 36.000                    |                          |                 |                              | 36.000        |
| Lucro líquido do exercício            |                           |                          |                 | 1.984                        | 1.984         |
| Constituição de reservas (Nota 5(b))  |                           | 99                       | 1.659           | (1.758)                      |               |
| Reversão de dividendos (Nota 5(c))    |                           |                          | 106             |                              | 106           |
| Dividendos propostos (Nota 5(c))      |                           |                          |                 | (226)                        | (226)         |
| <b>Em 31 de dezembro de 2021</b>      | <u>77.376</u>             | <u>266</u>               | <u>3.271</u>    |                              | <u>80.913</u> |

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

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.**
**Demonstração dos fluxos de caixa**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
 Em milhares de reais

|                                                                              | <u>2021</u>       | <u>2020</u>         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>                           |                   |                     |
| <b>Lucro antes da contribuição social e do imposto de renda</b>              | 2.533             | 2.275               |
| Ajuste de                                                                    |                   |                     |
| Depreciação e amortização                                                    | 924               | 906                 |
| Variações nos ativos e passivos                                              |                   |                     |
| Outros ativos                                                                | (3)               | 9                   |
| Contas a pagar a empresa ligada                                              | 1                 | 8                   |
| Salários e encargos sociais                                                  | 51                | 13                  |
| Tributos a pagar                                                             | 114               | 36                  |
| <b>Caixa gerado pelas operações</b>                                          | 3.620             | 3.247               |
| Impostos de renda e contribuição social pagos                                | (538)             | (489)               |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>                    | <u>3.082</u>      | <u>2.758</u>        |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>                        |                   |                     |
| Aquisições de propriedades para investimento                                 | (40.300)          | (1.675)             |
| Aquisições de intangíveis                                                    | (5)               | (3)                 |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>                 | <u>(40.305)</u>   | <u>(1.678)</u>      |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>                       |                   |                     |
| Integralização de capital social pelos acionistas                            | 36.000            |                     |
| Dividendos pagos                                                             |                   | (315)               |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b> | <u>36.000</u>     | <u>(315)</u>        |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>            | (1.223)           | 765                 |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>                  | <u>1.765</u>      | <u>1.000</u>        |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>                   | <u><u>542</u></u> | <u><u>1.765</u></u> |

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

## **NE200 Investimento Imobiliário S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **Seção A – Informações gerais**

##### **1.1 Contexto operacional**

A NE200 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade do Recife-PE, que tem como objeto a participação societária em empresas e empreendimentos empresariais e o investimento, a administração e a locação de bens móveis e imóveis.

A Companhia é proprietária de 3 (três) edifícios, os quais estão arrendados até 2031, para duas empresas de educação do ensino fundamental e médio. As receitas de locação referentes a dois desses edifícios são auferidas pela Companhia desde janeiro de 2019 e o terceiro edifício, fruto de contrato celebrado em 2 de dezembro de 2020, gerará renda de locação para a Companhia a partir de janeiro de 2022.

A administração da Companhia vem avaliando alternativas para parte remanescente do terreno, situado em Recife-PE, para as operações futuras, em conexão com o seu objetivo social.

Em meados de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou alerta de pandemia do novo coronavírus (COVID-19), afetando a rotina da população e da atividade econômica global.

Atualmente, a Companhia vem adotando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos trazidos pela pandemia da COVID-19 em suas operações, atuando de forma prudente e seguindo todas as medidas sugeridas pelas autoridades sanitárias, com o objetivo principal de preservar a saúde e a segurança de seus colaboradores e a população em geral.

É importante destacar que a Companhia vem cumprindo com todos os seus compromissos imediatos, não apresentando, até o momento, necessidade de captação de recursos financeiros para a manutenção de suas atividades operacionais.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 31 de março de 2022.

##### **1.2 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) 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. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”) e, também, a sua moeda de apresentação.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 10.

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****Seção B – Riscos****2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à divulgação do valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimento e de intangíveis, determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

**Seção C – Notas explicativas relevantes selecionadas****3 Caixa e equivalentes de caixa**

O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto por R\$ 65 relativos a recursos em conta corrente (2020 – R\$ 143) e R\$ 477 em aplicações financeiras em renda fixa (2020 - R\$ 1.622). As aplicações financeiras em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas de fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro – CDI.

**4 Propriedades para investimento**

|                         | <u>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Saldo em 1º de janeiro  | 41.889        | 40.313        |
| Aquisições              | 40.163        | 2.482         |
| Depreciação             | <u>(922)</u>  | <u>(906)</u>  |
| Saldo em 31 de dezembro | <u>81.130</u> | <u>41.889</u> |

A propriedade para investimento refere-se a terreno situado em Recife-PE e a benfeitorias realizadas em parte do mesmo, em linha com os contratos de locação mencionados na Nota 1.1. As aquisições referem-se a gastos de construção de edificações e aquisição de instalações e equipamentos.

Se estivessem avaliados ao valor justo, esses imóveis teriam um valor aproximado de R\$ 185.162. A Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação, que incluem o uso de operações recentes realizadas entre terceiros com propriedades similares, a análise de modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e a análise de fluxos de caixa descontados, os quais não consideram os efeitos tributários, tendo em vista a experiência e o entendimento da administração de que o mercado assim avalia esses tipos de propriedades em eventuais negociações.

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****5 Patrimônio líquido****(a) Capital social**

O capital social em 31 de dezembro de 2021 está representado por 86.168.821 ações ordinárias nominativas (2020 - 47.843.826 ações), sem valor nominal.

Em 30 de dezembro de 2021, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 36.000, mediante a emissão de 38.324.995 novas ações, integralizadas com recursos anteriormente adiantados pelos acionistas.

**(b) Reserva de lucros**

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.

Em 2021, a administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 1.659 (2020 - R\$ 1.506), para reserva de retenção de lucros, uma vez que serão utilizados para atender investimentos de capital próprio. A constituição da reserva em 2020 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 17 de maio de 2021 e a constituição da reserva em 2021 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 2021, não houve pagamento antecipado de dividendos (2020 - R\$ 100) e a administração propôs a distribuição de R\$ 226 (2020 - R\$ 106). Em 17 de maio de 2021, a Assembleia de Acionistas aprovou a reversão dos dividendos propostos no exercício de 2020, com a finalidade de incorporação à reserva de lucros para investimentos. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme proposto pela administração.

**6 Receitas líquidas**

|                         | <u>2021</u>  | <u>2020</u>  |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Receitas de aluguéis    | 5.105        | 4.359        |
| Deduções – PIS e COFINS | (186)        | (159)        |
|                         | <u>4.919</u> | <u>4.200</u> |

**NE200 Investimento Imobiliário S.A.****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****7 Despesas administrativas - gerais**

|                                                 | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviços prestados                              | (672)          | (322)          |
| Taxa de ocupação – SPU                          | (367)          | (351)          |
| Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 8) | (158)          | (135)          |
| IPTU                                            | (155)          | (133)          |
| Publicações                                     | (41)           | (43)           |
| Outras                                          | (119)          | (100)          |
|                                                 | <u>(1.512)</u> | <u>(1.084)</u> |

**8 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 7).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 18 (2020 – R\$ 17), 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\$ 117 (2020 – R\$ 89). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

**9 Cobertura de seguros**

A contratação de seguro está sob a responsabilidade do locatário da propriedade. A cobertura contratada, no montante de R\$ 167.046, é considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

## **NE200 Investimento Imobiliário S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

#### **Seção D – Políticas contábeis**

##### **10 Resumo das principais políticas contábeis**

###### **10.1 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.

###### **10.2 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.

Os depósitos judiciais referem-se à garantia para discussão no valor de tributo sobre a transferência de propriedade dos lotes de terreno da Companhia.

###### **10.3 Propriedades para investimento**

A Companhia é proprietária de terreno e de edificações comerciais, mantidos para fins de renda de aluguel de longo prazo. Os 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 4.

###### **10.4 Intangível**

Os gastos associados à aquisição do direito de uso de softwares de propriedade de terceiros, que, provavelmente, gerarão benefícios econômicos maiores que os custos por mais de um ano, são reconhecidos no ativo intangível e são amortizados pela vida útil estimada de 5 anos.

###### **10.5 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.

## **NE200 Investimento Imobiliário S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **10.6 Apuração do resultado**

As receitas de aluguéis são registradas quando efetivamente recebidas.

As despesas gerais e administrativas referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 8), além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras e são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

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

\* \* \*