

www.pwc.com.br

NE1300 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
NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NE1300 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 da NE1300 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.

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



NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

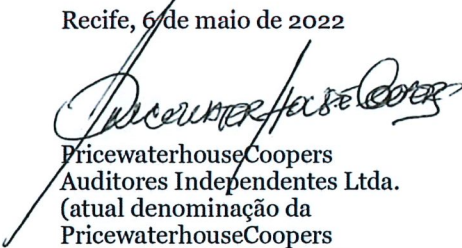
auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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, 6 de maio de 2022


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

DocuSigned by:

Signed By: VINÍCIUS FERREIRA BRITTO RÊGO 92332610515
CPF: 92332610515
Signing Time: 06 May 2022 | 13:49 ERT

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

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.**Balanco patrimonial em 31 de dezembro**
Em milhares de reais

Ativo	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	2021	2020
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	657	594	Fornecedores	188	17
Estoques (Nota 4)	25.514	27.289	Contas a pagar a empresa ligada (Nota 9)	2	2
	26.171	27.883	Tributos a pagar	33	14
Não circulante				223	33
Realizável a longo prazo			Patrimônio líquido (Nota 6)		
Depósitos judiciais	36	10	Capital social	31.700	31.700
Propriedades para investimento (Nota 5)	3.398	2.034	Prejuízos acumulados	(2.245)	(1.717)
Imobilizado (Nota 10.5)	73	89		29.455	29.983
	3.507	2.133			
Total do ativo	29.678	30.016	Total do passivo e do patrimônio líquido	29.678	30.016

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

NE1300 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>
Receitas líquidas (Nota 7)	993	757
Custo dos imóveis vendidos (Nota 10.7)	<u>(600)</u>	<u>(158)</u>
Lucro bruto	393	599
Despesas administrativas		
Despesas gerais (Nota 8)	(787)	(731)
Depreciação	<u>(109)</u>	<u>(99)</u>
Prejuízo operacional	(503)	(231)
Receitas financeiras	21	135
Despesas financeiras	<u> </u>	<u>(6)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(482)	(102)
Contribuição social (Nota 10.7)	(18)	(15)
Imposto de renda (Nota 10.7)	<u>(28)</u>	<u>(20)</u>
Prejuízo do exercício	<u>(528)</u>	<u>(137)</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	<u>31.700</u>	<u>31.700</u>
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$	<u>(16,66)</u>	<u>(4,32)</u>

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

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	<u>(528)</u>	<u>(137)</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u> </u>	<u> </u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(528)</u>	<u>(137)</u>

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

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Em milhares de reais

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2019	31.700	(1.580)	30.120
Prejuízo do exercício		(137)	(137)
Em 31 de dezembro de 2020	31.700	(1.717)	29.983
Prejuízo do exercício		(528)	
Em 31 de dezembro de 2021	<u>31.700</u>	<u>(2.245)</u>	<u>29.455</u>

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

NE1300 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>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(482)	(102)
Ajustes de		
Depreciação	109	99
Atualização de depósitos judiciais	(1)	
Variações nos ativos e passivos		
Estoques	472	142
Depósitos judiciais	(25)	
Fornecedores	171	(2)
Contas a pagar a empresa ligada		(2)
Salários e encargos		(1)
Tributos a pagar	7	(1)
	<u>251</u>	<u>133</u>
Caixa gerado pelas operações	251	133
Imposto de renda e contribuição social pagos	(34)	(30)
	<u>217</u>	<u>103</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de propriedades para investimentos (Nota 5)	(154)	(31)
	<u>(154)</u>	<u>(31)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(154)	(31)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	63	72
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>594</u>	<u>522</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u><u>657</u></u>	<u><u>594</u></u>

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

NE1300 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 NE1300 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Recife-PE, que tem como objeto 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 Empresarial Riomar Kennedy, em Fortaleza-CE, centro empresarial cujas salas estão destinadas à venda e à locação.

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, clientes 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 6 de maio 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 9.

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 seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos, dos bens do ativo imobilizado, determinação

NE1300 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

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 a caixa

O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto por R\$ 97 (2020 – R\$ 191) relativos a recursos em conta corrente e por R\$ 560 (2020 – R\$ 403) em aplicações financeiras em renda fixa. 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 Estoques

Está demonstrado ao custo de aquisição e são representados por terreno, situado no município de Fortaleza - CE, e por gastos de formação de imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2021, o empreendimento com 225 salas comerciais encontrava-se com construção concluída, 19 salas comerciais já haviam sido vendidas e entregues aos compradores e 22 salas haviam sido destinadas para a locação de longo prazo e mantida como propriedades para investimento. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto pelo terreno, no valor de R\$ 1.825 (2020 – R\$ 1.956) e por imóveis disponíveis para venda, no montante de R\$ 23.689 (2020 – R\$ 25.333).

5 Propriedades para investimento

	<u>2021</u>		<u>2020</u>		Vida útil estimada (em anos)
	<u>Custo de aquisição</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>	
Terrenos	232		232	141	
Edificações	<u>3.350</u>	<u>(184)</u>	<u>3.166</u>	<u>1.893</u>	25
	<u>3.582</u>	<u>(184)</u>	<u>3.398</u>	<u>2.034</u>	
			<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Saldo em 1º de janeiro			2.034	1.933	
Transferência de estoques			1.303	154	
Aquisições			154	31	
Depreciação			<u>(93)</u>	<u>(84)</u>	
Saldo em 31 de dezembro			<u>3.398</u>	<u>2.034</u>	

Os valores acima representam as salas comerciais do empreendimento Riomar Kennedy, em Fortaleza - CE, mantidas para fins de renda de aluguel de longo prazo. As adições correspondem, substancialmente, a transferência dos custos de formação dos referidos imóveis para o grupo de propriedades para investimento.

NE1300 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

Se estivessem avaliados ao valor justo, tais propriedades teriam um valor aproximado de R\$ 5.603. 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.

6 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está representado por 31.700.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(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.

(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. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

7 Receitas líquidas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de vendas de imóveis	732	579
Receita de aluguéis	299	207
Deduções – PIS e COFINS	<u>(38)</u>	<u>(29)</u>
	<u>993</u>	<u>757</u>

8 Despesas administrativas - gerais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Encargos condominiais de salas não comercializadas	(476)	(470)
IPTU	(98)	(96)
Propaganda	(83)	(41)
Serviços prestados	(38)	(32)
Publicações	(35)	(32)
Pessoal	(30)	(30)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 9)	(23)	(19)
Outras	<u>(34)</u>	<u>(11)</u>
	<u>(787)</u>	<u>(731)</u>

NE1300 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

9 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 8).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 2 (2020 – R\$ 2), 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\$ 4 (2020 - R\$ 3), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

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 e depósitos judiciais.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Imobilizado

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações, representados por instalações, equipamentos, móveis e utensílios. É demonstrado ao custo, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear à taxa anual de 10%.

NE1300 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 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.

10.7 Apuração do resultado

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.

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.

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Notas 9) 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.

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

Conforme facultado pela Lei nº 10.931/04 (e alterações posteriores), que instituiu o Regime Especial de Tributação - RET, a Companhia optou por submeter seu empreendimento ao patrimônio de afetação. Essa opção é irrevogável e irretratável. Para esse empreendimento que aderiu ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, à contribuição social, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS foram calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas das vendas realizadas até a conclusão da construção do empreendimento. As demais receitas da Companhia, sofrem os encargos do imposto de renda e da contribuição social com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

* * *