

**NP Gestão de Propriedades S.A. – Em
Recuperação Judicial (anteriormente
denominado OP Gestão de propriedades
S.A. – Em Recuperação Judicial)**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
(Não auditado)**

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

Índice

Balanço patrimonial	1
Demonstração do resultado	2
Demonstração dos resultados abrangentes	3
Demonstração das mutações do passivo a descoberto	3
Demonstrações dos fluxos de caixa	4
Notas explicativas	5
1. Informações gerais	5
2. Políticas contábeis	7
2. Gestão de risco financeiro	8
3. Instrumentos financeiros	8
4. Tributos a recuperar	9
5. Sociedades do Grupo Novonor	9
6. Patrimônio líquido	10
7. Despesas gerais e administrativas	10
8. Resultado financeiro, líquido	11

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

Ativo	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	2021	2020
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	Fornecedores	14	14
Não Circulante			Não circulante		
Tributos a recuperar (Nota 5)	678	659	Sociedades do Grupo Novonor (Nota 6)	217	216
Sociedades do grupo Novonor (Nota 6)	34	34			
	<u>712</u>	<u>693</u>	Patrimônio líquido (Nota 7)		
			Capital social	48.131	48.015
			Prejuízos acumulados	<u>(47.649)</u>	<u>(47.551)</u>
				<u>482</u>	<u>464</u>
Total do ativo	<u>713</u>	<u>694</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>713</u>	<u>694</u>

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 de 2021
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas operacionais		
Gerais e administrativas (Nota 8)	<u>(118)</u>	<u>(246)</u>
Prejuízo operacional	(118)	(246)
Resultado financeiro, líquido (Nota 9)	<u>20</u>	<u>16</u>
Prejuízo do exercício	<u>(98)</u>	<u>(230)</u>
Prejuízo por lote de mil ações de operações continuadas atribuível aos acionistas durante o exercício (expresso em R\$) (Nota 7)	<u>(2,04)</u>	<u>(4,81)</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 passivo a descoberto
Em milhares de reais.

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2019	47.726	(47.321)	405
Prejuízo do exercício		(230)	(230)
Transações com acionistas:			
Aumento de capital (Nota 7 (a))	289		289
Em 31 de dezembro de 2020	48.015	(47.551)	464
Prejuízo do exercício		(98)	(98)
Transações com acionistas:			
Aumento de capital (Nota 7 (a))	116		116
Em 31 de dezembro de 2021	48.131	(47.649)	482

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 de 2021
Em milhares de reais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(98)	(230)
Ajustes para reconciliação do prejuízo do exercício:		
Juros e variações monetárias e cambiais, líquidos	(22)	(17)
Caixa aplicado nas operações	(120)	(247)
Variação dos ativos e passivos:		
Tributos a recuperar	(19)	6
Fornecedores	9	7
Sociedades do Grupo Novonor		73
Caixa aplicado nas operações	(130)	(161)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	109	156
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	109	156
Aumento (redução) de caixa e equivalente de caixa		(5)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1</u>	<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 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Informações gerais

Contexto operacional

Em 9 de agosto de 2021, a OP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial, alterou sua razão social para NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial (“NP Gestão” ou “Companhia”).

A NP Gestão 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”) e parte integrante do Grupo Novonor (“Grupo”).

A Companhia tem como objeto social a exploração, no Brasil ou no exterior, direta ou indireta, das seguintes atividades:

- (i) Prestação de serviços de gerenciamento e administração de condomínios residenciais, comerciais, com ou sem serviços, centros comerciais de compras (shopping centers), hotéis e similares, centros de distribuição e logística, edifícios industriais e similares, podendo atuar na administração geral de semelhantes empreendimentos, aí compreendida, também, a administração dos serviços prestados por prepostos e terceiros e fornecimento de mão de obra especializada;
- (ii) Prestação de serviço de síndico profissional de condomínios residenciais e comerciais;
- (iii) Execução, consultoria e planejamento de empreendimentos e projetos imobiliários em geral;
- (iv) Compra, venda e locação de imóveis próprios e de terceiros;
- (v) Administração, por conta própria, de bens imóveis próprios e de terceiros, podendo, para tanto, contratar serviços especializados de outras empresas; e
- (vi) Participação em outras sociedades ou fundos, como sócia, acionista ou quotista, em todo território nacional ou estrangeiro.

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. A emissão cumpre os requisitos de avaliação de riscos e devida aprovação pelos órgãos de Governança da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, o total da garantia prestada pela Companhia é de R\$ 8.745 mil (31 de dezembro de 2020 – R\$ 8.173), a garantia mencionada faz parte dos créditos sujeitos a reestruturação no âmbito do processo de Recuperação Judicial (Nota 1 (a)).

(a) Recuperação judicial da 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 (“Kieppe”), bem como mais 17 empresas controladas do Grupo Novonor 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.

Houve diversas Assembleias Gerais de Credores (“AGC”) para encaminhamento das negociações em torno dos planos de recuperação judicial.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 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.

Ao longo dos anos 2020 e 2021 e até a presente data outras 6 empresas do Grupo Novonor tiveram seus planos aprovados e outras 2 empresas estão aguardando nova Assembleia Geral de Credores para terem seus planos aprovados.

Efeitos do plano aprovado

Os impactos da reestruturação no Passivo circulante e não circulante da Companhia em 31 de dezembro de 2020, são os seguintes:

Balço patrimonial	Saldo em 31 de dezembro de 2020 anterior aos efeitos do Plano	Reclassificação dos Créditos Intercompany	Saldo em 31 de dezembro de 2020 após os efeitos do Plano
Passivo Circulante			
Fornecedores	67	(53)	14
Passivo Não Circulante			
Sociedades dos Grupo Novonor (i)		53	53
	<u>67</u>	<u>53</u>	<u>67</u>

(i) O montante de R\$ 53 refere-se a contas a pagar decorrente de repasse de serviços de apoio administrativo da CNO S.A. De acordo com o Plano aprovado os créditos *intercompany* estão subordinados ao pagamento para os demais credores.

(b) Performance operacional

A Companhia encerrou o exercício de 31 de dezembro de 2021 com prejuízo de R\$ 98 (31 de dezembro de 2020 - R\$ 230) decorrente de gastos administrativos.

Adicionalmente a Companhia apresenta excessos de passivos circulantes sobre ativos circulantes no montante de R\$ 13 (31 de dezembro de 2020 –R\$ 13), decorrente principalmente da rubrica de “Fornecedores”. A Companhia entende que a renegociação com os respectivos credores deverá equalizar a situação do capital circulante líquido negativo.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras estão divulgadas conforme menciona a Nota 3.

(a) Novas normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis (IAS 1:) - Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de Postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão sobre as Demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3. Gestão de risco financeiro

3.1. Fatores de risco financeiro

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, incluindo caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de 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 S.A. 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>2021</u>	<u>2020</u>
Ativos mensurado ao custo amortizado		
Ativos, conforme o balanço patrimonial		
Caixa e equivalentes de caixa	1	1
Sociedades do Grupo Novonor	34	34
	<u>35</u>	<u>35</u>
Passivos mensurados ao custo amortizado		
Passivo, conforme o balanço patrimonial		
Fornecedores	14	14
Sociedades do Grupo Novonor (nota 6)	217	216
	<u>231</u>	<u>230</u>

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2021 e 2020, não foram identificadas pela administração da Companhia evidências objetivas de perdas.

5. Tributos a recuperar

Em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 678 (2020 – R\$ 659) se refere à saldo negativo de imposto de renda oriundo de de retenções sobre o rendimento de aplicações financeiras do exercício e de exercícios anteriores, sujeitos a restituição.

6. Sociedades do Grupo Novonor

<u>Empresa</u>	<u>Natureza</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ativo			
Novonor (i)	Outras contas a receber	34	34
Passivo			
Novonor (ii)	AFAC	83	90
CNO S.A. (iii)	Fornecedores	61	53
CNO S.A. (iii)	Outras contas a pagar	73	73
		217	216

- (i) Em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 34 (2020 - R\$ 34) refere-se a valores a receber da controladora Novonor.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta o saldo de R\$ 83 (2020 – R\$ 90) a título de AFAC.
- (iii) Em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$ 73 e R\$ 61 (2020 - R\$ 73 e R\$ 53, respectivamente) referem-se a notas de débitos a pagar à CNO S.A, devido a contratação de serviços de apoio administrativo.

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.

NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de junho de 2020, foi aprovado o aumento de capital da Companhia em R\$ 289 mediante a emissão de 289.742 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 10 de maio de 2021, foi aprovado o aumento de capital da Companhia em R\$ 116 mediante a emissão de 116.180 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

A composição do capital é a seguinte:

	2021			2020		
	Capital social	Ações	Participação (%)	Capital social	Ações	Participação (%)
Novonor	48.131	48.132.029	100	48.015	48.015.850	100
Novonor Properties Parcerias S.A. - Em recuperação judicial ("NPP")		1			1	
	<u>48.131</u>	<u>48.132.030</u>	<u>100</u>	<u>48.015</u>	<u>48.015.851</u>	<u>100</u>

(b) Prejuízo básico por ação

O 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.

	2021	2020
Prejuízo do exercício atribuível aos acionistas da Companhia titulares de ações ordinárias	(98)	(230)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	<u>48.084</u>	<u>47.848</u>
Prejuízo básico por lote de mil ações	<u>(2,04)</u>	<u>(4,81)</u>

8. Despesas gerais e administrativas

	2021	2020
Serviços de consultoria e assessoria	(30)	(153)
Serviços de terceiros	(88)	(88)
Outras despesas		(5)
	<u>(118)</u>	<u>(246)</u>

NP Gestão de Propriedades S.A. – Em Recuperação Judicial
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis
em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9. Resultado financeiro, líquido

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas financeiras		
Receita de variação monetária	<u>22</u>	<u>17</u>
Despesas financeiras		
Comissões bancárias	(1)	
Imposto sobre operações financeiras	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
	(2)	(1)
Resultado financeiro líquido	<u>20</u>	<u>16</u>

Hector Nuñez
Diretor - Presidente

Heider J. de Aquino Nascimento
Contador
CRC BA 015.943/O-1 T- SP

* * *