

NOVA PINHAIS DESENVOLVIMENTO
URBANO S.A.
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Balanças patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2022	2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	37	169
Contas a receber de clientes	6	41	44
Estoques	7	17.218	17.146
Contas a receber com partes relacionadas	8	-	178
Outros créditos		205	208
		17.501	17.745
Não circulante			
Realizável de longo prazo			
Depósitos judiciais		-	21
Contas a receber de clientes	6	-	35
Propriedade para investimento	9	1.291	1.291
Imobilizado		7	8
		1.298	1.355
Total do ativo		18.799	19.100
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		131	258
Obrigações por aquisição de estoques	10	5.860	5.860
Obrigações tributárias		10	13
Outras obrigações		92	92
		6.093	6.223
Não circulante			
Provisões para contingências	11	86	208
		86	208
Patrimônio líquido			
Capital social	12a	7.752	7.752
Reserva de capital		1.528	1.528
Reserva de lucros	12b e 12c	1.997	1.997
Adiantamento para futuro aumento de capital	12d	3.161	2.139
Resultados acumulados		(1.818)	(747)
		12.620	12.669
Total do passivo e do patrimônio líquido		18.799	19.100

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita operacional líquida	13	34	80
Custo dos serviços prestados	15	-	-
Lucro bruto		34	80
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	15	(35)	(18)
Despesas gerais e administrativas	15	(1.184)	(1.042)
Outras receitas operacionais líquidas	15	106	138
Prejuízo antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		(1.079)	(842)
Receitas financeiras	14	22	25
Despesas Financeiras	14	(6)	(60)
Prejuízo antes do impostos de renda e contribuição social		(1.063)	(877)
Imposto de renda e contribuição social corrente	16	(8)	(32)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		-	162
Prejuízo líquido do exercício		(1.071)	(747)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	Reservas						
	Capital social	Reserva de correção de capital	Reserva legal	Lucro a disposição da assembleia	Adiantamento para futuro aumento de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	7.752	1.528	23	1.974	2.139	-	13.416
Resultado abrangente total							
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(747)	(747)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.752	1.528	23	1.974	2.139	(747)	12.669
Resultado abrangente total							
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(1.071)	(1.071)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	1.022	-	1.022
Saldo em 31 de dezembro de 2022	7.752	1.528	23	1.974	3.161	(1.818)	12.620

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(1.071)	(747)
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes		
Depreciação	1	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	31	18
Provisão e reversão de contingências	(101)	(173)
	<u>(1.140)</u>	<u>(902)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Contas a receber	7	1.007
Estoques	(72)	(5)
Demais ativos	181	94
Fornecedores	(127)	(24)
Impostos e contribuições a recolher	(3)	(172)
Demais passivos	-	(1)
	<u>(14)</u>	<u>899</u>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(1.154)</u>	<u>(3)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição (baixa) de imobilizado	-	(8)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>-</u>	<u>(8)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.022	-
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	<u>1.022</u>	<u>-</u>
Redução no caixa e equivalentes de caixa no exercício	(132)	(11)
Saldo inicial de caixa e equivalentes	169	180
Saldo final de caixa e equivalentes	37	169
Redução no caixa e equivalentes	(132)	(11)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.

CNPJ 00.622.135/0001-99

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

SENHORES ACIONISTAS:

Em cumprimento às disposições Legais e Contratuais, vimos submeter à V.Sas., o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultados e demais documentos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 e 2021. A diretoria fica à disposição dos senhores acionistas na sede da sociedade, para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 Contexto operacional

A Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediada em Pinhais (PR), na Estrada Ecológica de Pinhais, 2.900, Parque das Nascentes. Criada em 18 de abril de 1995, tem por principal objeto social: a incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários e a locação de imóveis.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas 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. E estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4 Principais práticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras:

4.1 Caixa e equivalentes caixa: são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimentos ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

4.2 Contas a receber de clientes: correspondem aos valores a receber pela venda de imóveis, terrenos e locações e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa.

4.3 Estoques: referem-se a estoques de imóveis e terrenos a comercializar, prontos e em construção, demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado.

4.4 Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*), quando aplicável. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

4.5 Propriedades para investimento: são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou valorização do capital. São inicialmente mensuradas pelo custo e subsequentemente ao valor justo, quando a administração considerar necessário, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.6 Fornecedores e outras contas a pagar: As contas a pagar aos fornecedores e as outras contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

4.7 Provisões: As provisões para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As provisões não incluem as perdas operacionais futuras.

4.8 Imposto de renda e contribuição social: A determinação do lucro tributável é feita com base no Lucro Presumido - regime de caixa. As despesas de imposto de renda e contribuição social são calculados pela presunção de 8% sobre receitas de comercialização de imóveis e 32% sobre as receitas de aluguéis; sobre esta presunção são adicionados as receitas financeiras. A alíquota do imposto de renda é de 15%, com adicional de 10%, quando aplicado; e a alíquota da contribuição é de 9%.

4.9 Receita operacional: é mensurada pelo valor justo da comercialização de imóveis, terrenos e receitas de aluguéis. É apresentada líquida dos impostos, abatimentos, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao cliente e outras deduções similares, sendo reconhecida mensalmente de acordo com o período de competência. Nas vendas a prazo o resultado é apropriado quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento. Os juros e variação monetária são apropriados ao resultado na receita de venda quando incorridas.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Conta corrente e caixa	27	43
Aplicação financeira	10	126
	<u>37</u>	<u>169</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e referem-se a operações compromissadas, sendo a remuneração atrelada à variação do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

6 Contas a receber de clientes

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber de terceiros	286	293
(-) Provisão para devedores duvidosos	(245)	(214)
	<u>41</u>	<u>79</u>
Circulante	41	44
Não circulante	-	35

A seguir apresentamos os montantes a receber, líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, por idade de vencimento (*aging list*) e movimentação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, em 31 de dezembro:

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
A vencer	41	79
Títulos Vencidos		
de 1 a 30 dias	-	-
de 31 a 90 dias	-	-
de 91 a 180 dias	-	-
mais de 180 dias	245	214
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	<u>(245)</u>	<u>(214)</u>
Contas a receber líquido	<u>41</u>	<u>79</u>

A movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa está apresentada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo no início do exercício	(214)	(196)
Provisão constituída	(33)	(18)
(-) Reversões de provisão	<u>2</u>	<u>-</u>
Saldo no final do exercício	<u>(245)</u>	<u>(214)</u>

7 Estoques

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos e imóveis para comercialização:		
Área Santos	1.901	1.901
Área Pinevillage	889	913
Área Cazettas	3.040	3.040
Área Tigre	6.191	6.192
Área Guaíra	1.830	1.830
Área Grocoski	761	761
Área Baseball	<u>2.509</u>	<u>2.509</u>
	17.121	17.146
Custo de construção	<u>97</u>	<u>-</u>
	<u>17.218</u>	<u>17.146</u>

8 Partes relacionadas a receber

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Contas a receber		
Tivoli Holding Ltda.	<u>-</u>	<u>178</u>
	<u>-</u>	<u>178</u>

As transações foram realizadas de acordo com os termos e condições celebrados entre as partes levando-se em consideração a estrutura de custos e fluxo de caixa das Empresas relacionadas como um todo e, portanto, poderiam ser diferentes caso tivessem sido realizadas com terceiros não relacionadas.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***Transações com o pessoal-chave da administração**

A Companhia é administrada por uma Diretoria formada por 2 (dois) membros acionistas residentes no país, sem remuneração, com os quais a Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego bem como não oferece outros benefícios de longo prazo, tais como licença por tempo de serviço e outros benefícios por tempo de serviço.

9 Propriedade para investimento

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Área Rose	1.291	1.291
	<u>1.291</u>	<u>1.291</u>

10 Obrigações por aquisição de imóveis

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo a pagar pela aquisição de parte da Area Rose	200	200
Saldo a pagar pela aquisição de apartamentos Terraço Flamboyant	5.660	5.660
	<u>5.860</u>	<u>5.860</u>

11 Provisões para contingências

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cível	86	208
	<u>86</u>	<u>208</u>

	Cível
Saldo em 31 de dezembro de 2021	208
(-) Baixa por depósito judicial	(21)
(+) Provisão constituída	21
(-) Reversão de provisão constituída	(122)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	86

Foram provisionados os processos cíveis, trabalhistas e tributários avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco provável.

Existem processos cíveis, trabalhistas e tributários, avaliados pelos assessores jurídicos como sendo de risco possível, no montante total de R\$ 2.260, para os quais nenhuma provisão foi constituída, tendo em vista que as práticas contábeis adotadas no Brasil não requerem sua contabilização.

12 Patrimônio líquido

a.Capital social: O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é de R\$ 7.752, representado por 4.716.848 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

b.Reservas

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido acumulado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social.

c.Dividendos

O estatuto da Companhia prevê a distribuição de 85% do resultado como dividendos mínimos obrigatórios, após constituída a reserva legal.

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.**CNPJ 00.622.135/0001-99**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral.

d. Adiantamentos para futuro aumento de capital:

A diretoria da Companhia, em virtude da necessidade de recursos para dar continuidade as regulares atividades, posiciona-se favorável ao aporte de recurso dos acionistas mediante adiantamento para futuro aumento de capital no valor de total de R\$ 3.161, em 31 de dezembro de 2022.

13 Receita operacional

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita bruta		
Venda de imóveis e terrenos	31	113
Aluguel de imóveis	5	5
	<u>36</u>	<u>118</u>
(-) Impostos		
PIS	-	(7)
COFINS	(2)	(31)
	<u>(2)</u>	<u>(38)</u>
Total da receita líquida operacional	<u>34</u>	<u>80</u>

14 Receita e despesa financeira

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas financeiras		
Juros sobre aplicações financeiras	1	11
Varição monetária e cambial ativa	21	-
Juros recebidos	-	14
	<u>22</u>	<u>25</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(2)	(4)
Juros pagos	(4)	-
Descontos concedidos	-	(56)
	<u>(6)</u>	<u>(60)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>16</u>	<u>(35)</u>

Nova Pinhais Desenvolvimento Urbano S.A.
CNPJ 00.622.135/0001-99
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2022 e 2021
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15 Gastos por natureza

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Natureza</u>		
Aluguéis e condomínio	-	-
IPTU	(564)	(474)
Provisão e reversão para créditos de liquidação duvidosa	(31)	(18)
Provisão e reversão para contingências	101	173
Salários, benefícios e encargos	(21)	(19)
Serviços de terceiros e manutenção	(537)	(492)
Outros gastos	(61)	(92)
Total	<u>(1.113)</u>	<u>(922)</u>

Função

Despesas comerciais	(35)	(18)
Despesas administrativas	(1.184)	(1.042)
Outras despesas operacionais	106	138
Total	<u>(1.113)</u>	<u>(922)</u>

16 Imposto de renda e contribuição social

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social				
Receita com venda de imóveis e terrenos	31	31	113	113
Receita com locação	5	5	5	5
Receita Operacional Bruta	36	36	118	118
Ajuste diferença de regime Caixa x Competencia	9	9	925	925
Base para a presunção do imposto de renda e contribuição social	45	45	1.043	1.043
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	8%	12%	8%	12%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	3	5	83	125
% Presunção de para imposto de renda e contribuição social	32%	32%	32%	32%
Presunção de imposto de renda e contribuição social	2	2	2	2
Outras receitas	30	30	33	33
Base para imposto de renda e Contribuição Social	33	35	118	160
Alíquota	15%	9%	15%	9%
Alíquota Adicional IRPJ (Exceder R\$ 240/ano)	10%	-	10%	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>18</u>	<u>14</u>

Elenise Maria do Prado Marques
 Contador CRC PR – 037952/O-4

Mauro Fantin

Diretor