

NE1400  
Investimento  
Imobiliário S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022**

## **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 2022 e de 2021 e relatório do auditor independente.

# Conteúdo

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 3  |
| Balanço patrimonial                                                      | 6  |
| Demonstração do resultado                                                | 7  |
| Demonstração do resultado abrangente                                     | 8  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido                          | 9  |
| Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto                       | 10 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras                          | 11 |



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104  
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil  
Telefone +55 (81) 3414-7950  
kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores da  
**NE1400 Investimento Imobiliário S.A.**  
Recife – PE

### Opinião adversa

Examinamos as demonstrações financeiras da NE1400 Investimento Imobiliário S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, devido à importância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião adversa”, as demonstrações financeiras acima referidas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NE1400 Investimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2022, 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 adversa

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs. 6.1, 6.2 e 10 às demonstrações financeiras, a Companhia registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, na demonstração do resultado, receita líquida no valor de R\$ 73.890 mil referente as vendas, pelo regime de caixa, das unidades autônomas relativas ao empreendimento RioMar Trade Center 4 e 5. As práticas contábeis adotadas no Brasil requerem que as receitas sejam reconhecidas quando a entidade satisfizer a obrigação de performance ao transferir o controle do bem ou o serviço prometido ao cliente que, nesta atividade de negócio, ocorre quando da transferência da propriedade ao cliente (entrega das chaves). Consequentemente, em 31 de dezembro de 2022, as contas a receber de clientes, os tributos diferidos ativos e os adiantamentos de clientes estão apresentados a menor em R\$ 5.940 mil, R\$ 2.823 mil e R\$ 76.513 mil, respectivamente. O patrimônio líquido está apresentado a maior em R\$ 67.750 mil, e a receita líquida e a receita financeira do exercício findo nessa data, estão apresentadas a menor em R\$ 148.312 mil e R\$ 4.653 mil, respectivamente, líquido dos efeitos tributários. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício corrente também inclui modificação em decorrência do possível efeito desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.



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 dos auditores 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião adversa.

## Outros assuntos

### Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 6 de maio de 2022 contendo ressalva sobre o mesmo assunto mencionado na seção anterior intitulada “Base para opinião adversa”, cujos efeitos eram: tributos diferidos ativos, adiantamentos de clientes e o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021, estavam apresentados a menor em R\$ 4.710 mil, a menor em R\$ 208.524 mil e a maior em R\$ 203.814 mil, respectivamente, e lucro líquido do exercício findo naquela data, estava apresentado a maior em R\$ 87.922 mil, líquido dos efeitos tributários.

### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração 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.

### Responsabilidades dos auditores 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 da 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 abril de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC PE-000904/F-7

  
Raniery Borges Marques  
Contador CRC 1SP217700/O-3

## NE1400 Investimento Imobiliário S.A.

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

| Ativo                                | Nota | 2022           | 2021           | Passivo                                      | Nota  | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                    |      |                |                | <b>Circulante</b>                            |       |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa        | 7    | 18.452         | 7.445          | Fornecedores                                 | 6.9   | 2.579          | 2.702          |
| Estoques                             | 8    | 85.680         | 201.106        | Contas a pagar a empresa ligada              | 12    | 408            | 250            |
| Outros ativos                        |      | 140            | 15             | Salários e encargos                          |       | 192            | 863            |
| <b>Total do ativo circulante</b>     |      | <b>104.272</b> | <b>208.566</b> | Tributos a pagar                             |       | 505            | 872            |
| <b>Não circulante</b>                |      |                |                | Dividendos propostos                         | 9 (c) | 4.000          | 11.064         |
| Imobilizado                          | 6.8  | 83             | 45             | Mútuo com pessoas ligadas                    | 12    | -              | 2.000          |
| <b>Total do ativo não circulante</b> |      |                |                | <b>Total do passivo circulante</b>           |       | <b>7.684</b>   | <b>17.751</b>  |
|                                      |      |                |                | <b>Patrimônio líquido</b>                    | 9     |                |                |
|                                      |      |                |                | Capital social                               |       | 13.250         | 13.250         |
|                                      |      |                |                | Reservas de lucros                           |       | 83.421         | 177.610        |
|                                      |      |                |                | <b>Total do patrimônio líquido</b>           |       | <b>96.671</b>  | <b>190.860</b> |
| <b>Total do ativo</b>                |      | <b>104.355</b> | <b>208.611</b> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>104.355</b> | <b>208.611</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NE1400 Investimento Imobiliário S.A.

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

|                                                                                      | Nota | 2022                   | 2021                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|----------------------|
| <b>Receita líquida</b>                                                               | 10   | <b>73.890</b>          | <b>87.922</b>        |
| Custos dos imóveis vendidos                                                          | 6.2  | <u>(173.353)</u>       | <u>-</u>             |
| <b>Lucro (prejuízo) bruto</b>                                                        |      | <b>(99.463)</b>        | <b>87.922</b>        |
| Despesas administrativas                                                             |      |                        |                      |
| Gerais                                                                               | 11   | (6.072)                | (3.959)              |
| Depreciação                                                                          |      | (18)                   | (12)                 |
| Outras receitas                                                                      |      | <u>96</u>              | <u>37</u>            |
| <b>Lucro (prejuízo) operacional</b>                                                  |      | <b>(105.457)</b>       | <b>83.988</b>        |
| Receitas financeiras                                                                 | 6.3  | 17.474                 | 10.328               |
| Despesas financeiras                                                                 | 6.3  | <u>(22)</u>            | <u>(20)</u>          |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>           |      | <b>(88.005)</b>        | <b>94.296</b>        |
| Imposto de renda                                                                     | 6.5  | (1.460)                | (1.383)              |
| Contribuição social                                                                  | 6.5  | <u>(724)</u>           | <u>(712)</u>         |
| <b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>                                         |      | <b><u>(90.189)</u></b> | <b><u>92.201</u></b> |
| Ações em circulação no final do exercício (em milhares)                              |      | <u>13.250</u>          | <u>13.250</u>        |
| <b>Lucro líquido (prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R\$</b> |      | <b><u>(6,81)</u></b>   | <b><u>6,96</u></b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **NE1400 Investimento Imobiliário S.A.**

### **Demonstração do resultado abrangente**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

*(Em milhares de Reais)*

|                                            | 2022                   | 2021                 |
|--------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício      | <u>(90.189)</u>        | <u>92.201</u>        |
| Outros componentes do resultado abrangente | <u>-</u>               | <u>-</u>             |
| Total do resultado abrangente do exercício | <u><u>(90.189)</u></u> | <u><u>92.201</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# NE1400 Investimento Imobiliário S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

|                                                | Nota  | Capital social | Reservas de lucros |                | Lucros (prejuízos) acumulados | Total          |
|------------------------------------------------|-------|----------------|--------------------|----------------|-------------------------------|----------------|
|                                                |       |                | Legal              | Retenção       |                               |                |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>        |       | <b>13.250</b>  | <b>2.650</b>       | <b>93.823</b>  | <b>-</b>                      | <b>109.723</b> |
| Lucro líquido do exercício                     |       | -              | -                  | -              | 92.201                        | 92.201         |
| Constituição de reservas de retenção de lucros | 9 (b) | -              | -                  | 81.137         | (81.137)                      | -              |
| Dividendos propostos                           | 9 (c) | -              | -                  | -              | (11.064)                      | (11.064)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>        |       | <b>13.250</b>  | <b>2.650</b>       | <b>174.960</b> | <b>-</b>                      | <b>190.860</b> |
| Prejuízo do exercício                          |       | -              | -                  | -              | (90.189)                      | (90.189)       |
| Realização de reservas de retenção de lucros   | 9 (b) | -              | -                  | (90.189)       | 90.189                        | -              |
| Dividendos propostos                           | 9 (c) | -              | -                  | (4.000)        | -                             | (4.000)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>        |       | <b>13.250</b>  | <b>2.650</b>       | <b>80.771</b>  | <b>-</b>                      | <b>96.671</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NE1400 Investimento Imobiliário S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

|                                                                              | Nota  | 2022            | 2021            |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                            |       |                 |                 |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>   |       | <b>(88.005)</b> | <b>94.296</b>   |
| <i>Ajustes:</i>                                                              |       |                 |                 |
| Depreciação                                                                  |       | 18              | 12              |
| <b>Variações nos ativos e passivos</b>                                       |       |                 |                 |
| Estoques                                                                     |       | 115.303         | (111.306)       |
| Tributos a recuperar                                                         |       | -               | 1               |
| Outros ativos                                                                |       | (125)           | (11)            |
| Contas a pagar a empresa ligada                                              |       | 158             | 22              |
| Salários e encargos                                                          |       | (671)           | 444             |
| Tributos a pagar                                                             |       | (359)           | (68)            |
| Outros passivos                                                              |       | -               | (9)             |
| <b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>                           |       | <b>26.319</b>   | <b>(16.619)</b> |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                 |       | (2.192)         | (2.184)         |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>     |       | <b>24.127</b>   | <b>(18.803)</b> |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>                        |       |                 |                 |
| Aquisição de bens do ativo Imobilizado                                       |       | (56)            | (9)             |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>                 |       | <b>(56)</b>     | <b>(9)</b>      |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>                       |       |                 |                 |
| Recebimento (pagamento) de mútuo com pessoas ligadas                         | 12    | (2.000)         | 2.000           |
| Dividendos pagos                                                             | 9 (c) | (11.064)        | -               |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b> |       | <b>(13.064)</b> | <b>2.000</b>    |
| <b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>            |       | <b>11.007</b>   | <b>(16.812)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                         |       | 7.445           | 24.257          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>                   |       | <b>18.452</b>   | <b>7.445</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### 1 Contexto operacional

A NE1400 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no Recife-PE, que tem como objeto social 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 Riomar Trade Center 4 e 5, no Recife-PE, composto por duas torres empresariais cujas salas estão destinadas à venda.

### 2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 6 de abril de 2023.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

### 3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### 4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos 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.

#### *Julgamentos, estimativas e premissas*

Não há julgamentos críticos, estimativas e premissas relevantes referentes às políticas e/ou transações contábeis adotadas que apresentem efeitos relevantes sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

## **5 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

## **6 Resumo das principais políticas contábeis**

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

### **6.1 Reconhecimento da receita**

As receitas de venda das unidades imobiliárias são registradas quando efetivamente recebidas.

Os distratos são contabilizados quando os instrumentos são firmados com os clientes e os valores são efetivamente pagos.

### **6.2 Custo dos imóveis vendidos**

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.

### **6.3 Receitas e despesas financeiras**

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

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

### **6.4 Despesas administrativas**

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 12) 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.

### **6.5 Imposto de renda e contribuição social**

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 irrevogável. 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 são calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas. As demais receitas da Companhia, não pertencentes à incorporação, sofrem os encargos do imposto de renda e da contribuição social com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

### **6.6 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.

## 6.7 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.

## 6.8 Imobilizado

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações, representados por equipamentos de informática. É demonstrado ao custo, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear à taxa anual de 20%.

## 6.9 Fornecedores e 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. Os saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são compostos substancialmente por fornecedores de materiais e equipamentos relacionados com a construção dos imóveis a comercializar.

## 6.10 Instrumentos 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 outros ativos.

## 6.11 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26); e
- Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23).

## 7 Caixa e equivalentes de caixa

|                            | 2022          | 2021         |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Bancos – conta corrente    | 2.243         | 166          |
| Aplicações financeiras (a) | 16.209        | 7.279        |
|                            | <u>18.452</u> | <u>7.445</u> |

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

## 8 Estoques

|                                          | 2022          | 2021           |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| Unidades imobiliárias destinadas à venda |               |                |
| Salas comerciais                         | 84.775        | -              |
| Terreno (*)                              | 905           | -              |
| Formação de imóveis a comercializar      |               |                |
| Imóveis em construção                    | -             | 193.775        |
| Adiantamentos a fornecedores             | -             | 4.568          |
| Terreno                                  | -             | 2.763          |
|                                          | <u>85.680</u> | <u>201.106</u> |

(\*) Refere-se a fração ideal do terreno correspondente às salas comerciais que estão nos estoques.

São representados por terreno e por gastos de formação de imóveis a comercializar e estão demonstrados ao custo de aquisição. Em 31 de dezembro de 2022, o empreendimento com 812 salas comerciais encontra-se com a construção concluída, 778 salas comerciais já haviam sido vendidas, porém 213 salas ainda não haviam sido entregues aos compradores.

## 9 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está representado por 13.250.000 de ações ordinárias nominativas.

### b. Reserva de lucros

#### *Reserva legal*

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.

#### *Reserva de retenção de lucros*

Em 2021, a Administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no valor de R\$ 81.137, para reserva de retenção de lucros, uma vez que foi utilizado para atender investimentos de capital próprio. A constituição da reserva em 2021 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 9 de junho de 2022.

Em 2022, a Administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no montante de 94.189, tendo destinado tais recursos na compensação do prejuízo do exercício e distribuição de dividendos aos acionistas, respectivamente, nos montantes de R\$ 90.189 e R\$ 4.000. A reversão em 2022 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.

Em 2022, a Companhia propôs o pagamento de dividendos no montante de R\$ 4.000 (2021- R\$ 11.064). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

## 10 Receita líquida

|                                        | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Receita de vendas de imóveis           | 76.304        | 90.856        |
| Deduções – Cancelamentos por distratos | (498)         | (859)         |
| Deduções - PIS e COFINS                | (1.916)       | (2.075)       |
|                                        | <u>73.890</u> | <u>87.922</u> |

## 11 Despesas administrativas - Gerais

|                                                    | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 12)   | (3.460)        | (2.204)        |
| Encargos condominiais de salas não comercializadas | (757)          | -              |
| Serviços prestados                                 | (727)          | (1.200)        |
| IPTU e Foro                                        | (692)          | -              |
| Pessoal                                            | (211)          | (390)          |
| Propaganda                                         | (91)           | (92)           |
| Publicações                                        | (12)           | (36)           |
| Outras                                             | (122)          | (37)           |
|                                                    | <u>(6.072)</u> | <u>(3.959)</u> |

## 12 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 11).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 408 (2021 - R\$ 250), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

Em 2021, o saldo de mútuo com pessoas ligadas, no montante de R\$ 2.000, registrado no passivo circulante, estava suportado por instrumentos particulares celebrados em 1º de agosto de 2021, com anuência da totalidade dos acionistas. Tais contratos não possuíam remuneração e foram completamente amortizados em 2022.

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\$ 549 (2021 - R\$ 512). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

\* \* \*