

# **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Demonstrações financeiras e relatório da administração  
em 31 de dezembro de 2022**

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Balanco patrimonial em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>		<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ativo</b>				<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	169	1.843	Fornecedores e subempreiteiros		596	481
Contas a receber	6	224	224	Tributos a pagar		5	4
Adiantamentos a fornecedores		64	47	Obrigações sociais e trabalhistas		288	313
Tributos a recuperar		<u>3.108</u>	<u>2.978</u>	Outros passivos		<u>567</u>	<u>328</u>
		<u>3.565</u>	<u>5.092</u>			<u>1.456</u>	<u>1.126</u>
Não circulante				Não circulante			
Sociedades Grupo Novonor	8	18.182	18.182	Sociedades Grupo Novonor	8	141	
Outros ativos	7	<u>1.996</u>	<u>1.184</u>	Provisões para contingência	9	<u>4.241</u>	<u>4.241</u>
		<u>20.178</u>	<u>19.366</u>			<u>4.382</u>	<u>4.241</u>
				Patrimônio líquido	10		
				Capital social		147.466	147.466
				Prejuízos acumulados		<u>(129.561)</u>	<u>(128.375)</u>
						<u>17.905</u>	<u>19.091</u>
<b>Total do ativo</b>		<u><u>23.743</u></u>	<u><u>24.458</u></u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u><u>23.743</u></u>	<u><u>24.458</u></u>

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

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Despesa operacional</b>			
Despesas gerais e administrativas	11	(1.402)	(3.030)
<b>Prejuízo operacional</b>		(1.402)	(3.030)
Resultado financeiro, líquido		221	153
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		(1.181)	(2.877)
Contribuição social		(2)	
Imposto de renda		(3)	
<b>Prejuízo do exercício</b>		<u>(1.186)</u>	<u>(2.877)</u>

Não houve outros elementos componentes de resultados abrangentes além do prejuízo nos exercícios apresentados, razão pela qual as demonstrações do resultado e do resultado abrangente apresentam os mesmos valores.

DS  
CMG

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

## Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

	<b>Capital social</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	147.466	(128.375)	19.091
Prejuízo do exercício		(1.186)	(1.186)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>147.466</u>	<u>(129.561)</u>	<u>17.905</u>

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

DS  
CMG

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Demonstração do fluxo de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	<u>2.022</u>	<u>2.021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>	(1.181)	(2.877)
	(1.181)	(2.877)
<b>Variação nos ativos e passivos</b>		
Adiantamento a fornecedores	(17)	(13)
Tributos a recuperar	(133)	508
Outros ativos	(812)	(350)
Fornecedores e subempreiteiros	115	307
Obrigações sociais e trabalhistas	(25)	(14)
Tributos a pagar	(1)	
Outros passivos	239	198
	(1.815)	(2.241)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	(1.815)	(2.241)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recursos recebidos	141	
	141	
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	141	
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa, líquido</b>	(1.674)	(2.241)
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	1.843	4.084
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>169</u>	<u>1.843</u>

DS  
CMG

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

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### 1 Informações gerais

A Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Bairro Novo" ou "Companhia") tem como foco principal o segmento popular no setor imobiliário. Seu objeto social compreende principalmente a construção de moradias populares.

A Companhia é parte integrante do Grupo Novonor, sendo controlada pela Novonor Participações e Investimentos S.A. – Em Recuperação Judicial ("NPI").

### 2 Resumo das principais políticas contábeis

#### 2.1 Base de preparação

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Organização. 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 na Nota 3.

#### 2.2 Moeda funcional

A Companhia utiliza o real (R\$) como moeda funcional, que é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

#### 2.3 Ativos financeiros

##### 2.3.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob a categoria de Custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

##### 2.3.2 Reconhecimento e mensuração

Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado.

#### 2.4 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e o valor tiver sido estimado com segurança.

### 3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social.

### 4 Gestão de risco financeiro

#### 4.1 Fatores de risco financeiro

A Companhia restringe sua exposição a riscos de créditos associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Adicionalmente, a Companhia não participou de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos (especulativos ou não especulativos) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

#### (a) Risco de liquidez

É o risco de a 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 possui e segue 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.

#### 4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. A Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira.

#### 4.3 Instrumentos financeiros por categoria

	Custo amortizado		
Nota	31 de dezembro de 2022	31 de dezembro de 2021	
<b>Ativos, conforme o balanço patrimonial</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	169	1.843
Contas a receber	6	224	224
Sociedades Grupo Novonor	8	18.182	18.182
		<u>18.575</u>	<u>20.249</u>
<b>Passivo, conforme o balanço patrimonial</b>			
Fornecedores e subempreiteiros		596	481
Sociedades Grupo Novonor	8	141	
		<u>596</u>	<u>481</u>

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31 de dezembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
Banco conta movimento	25	53
Aplicações financeiras	144	1.790
	<u>169</u>	<u>1.843</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são mantidas para negociação diária e frequente, sendo prontamente conversíveis em caixa, com fundos de investimento em renda fixa com remuneração a 100% do certificado de depósito interbancário (“CDI”).

### 6 Contas a receber

Os saldos do contas a receber de clientes estão apresentadas conforme os valores de realização. Estão também incluídos nos saldos os valores ainda não faturados até a data do balanço em decorrência dos contratos de construção, cujos valores são determinados pela progressão física dos projetos.

Contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzido de provisão para créditos de realização duvidosa (*impairment*). Na prática, são reconhecidas na medida em que a contraprestação que é incondicional for devida pelo cliente que resulta em valores faturados, ajustados pela provisão para perda por redução ao valor recuperável, quando necessário. Caso o prazo de recebimento seja equivalente a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, ficam apresentados no ativo não circulante. Adicionalmente, a Companhia também avalia a expectativa de realização dos créditos.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de R\$ 224 é representado pelo reconhecimento dos contratos de construção que ocorrem em função do andamento das obras.

A Companhia mantém negociações para o recebimento dos saldos em abertos do contas a receber no curto prazo.

### 7 Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de R\$ 1.996 (2021 – R\$ 1.184) é representado, principalmente, por valores restituíveis (bloqueios judiciais).

### 8 Sociedade do Grupo Novonor

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, saldo de R\$ 18.182, registrado no “Ativo não circulante” é regido pelo instrumento contratual “Contrato de Mútuo”, firmado em 1º de junho de 2020, entre a Companhia e a CNO S.A., em substituição do “Contrato de Conta Corrente e Gestão única de Caixa”.

No “Passivo não circulante”, o saldo de R\$ 141 é regido pelo instrumento contratual “Contrato de Mútuo e Outras Avenças”, firmado em 29 de dezembro de 2022 entre a Companhia e a controladora NPI, sem a incidência de encargos financeiros.

# Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

### 9 Provisões para contingência

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de R\$ 4.241 é representado por: i) Garantias R\$ 3: a companhia mantém provisão para cobrir gastos e reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativas que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura; e ii) Trabalhistas – R\$ 4.238 - representado pelas provisões de contingência trabalhistas atualizadas para o período.

### 10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital da Companhia é de R\$ 147.466 representado por 147.466.158 ações ordinárias, todas sem valor nominal.

### 11 Gastos por natureza

	<u>31 de dezembro de 2022</u>	<u>31 de dezembro de 2021</u>
<b>Classificadas por natureza:</b>		
Despesas com pessoal	(1.054)	(1.336)
Serviços de terceiros	(109)	(631)
Gastos administrativos	(239)	(660)
Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa		(403)
	<u>(1.402)</u>	<u>(3.030)</u>

DocuSigned by:

*Carlos Manuel Guerra*

4CB24CAF6F214FE...

Carlos Manuel A.G. Guerra  
Contador – CRC BA 022006/O

# **Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## **Relatório da Administração**

---

Senhores Acionistas

A Administração da Bairro Novo Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ: 08.758.695/0001-87, em conformidade com as disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia tem por foco principal o segmento popular no setor imobiliário. Seu objeto social compreende principalmente a construção de moradias populares.

Agradecemos a confiança e o apoio dos Senhores Acionistas, bem como a dedicação e o empenho de todos, colocando-nos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 18 de agosto de 2023

Atenciosamente

A Diretoria

\* \* \*