

NE1400  
Investimento  
Imobiliário S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2024**

# Conteúdo

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



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 2024 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 2024, 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 e 11 às demonstrações financeiras, a Companhia registrou durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, na demonstração do resultado, receita de venda de imóveis no valor de R\$ 42.259 mil (2023: R\$ 23.872 mil), 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 2024, os ativos apresentados a menor em R\$ 8.718 mil (2023: 16.164 mil) e o passivo apresentado a menor em R\$ 535 mil. O patrimônio líquido e o resultado do exercício estão apresentados a menor em R\$ 8.183 mil e R\$ 21.215 mil (2023: R\$ 275 mil e R\$ 56.287 mil), respectivamente, líquido dos correspondentes efeitos tributários.

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.

## 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, 28 de março de 2025

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



Diego Feliciano Irineu  
Contador CRC 1SP223212/O-2

## NE1400 Investimento Imobiliário S.A.

### Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

| Ativo                                    | Nota | 2024          | 2023          | Passivo                                      | Nota   | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------|------|---------------|---------------|----------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                        |      |               |               | <b>Circulante</b>                            |        |               |               |
| Caixa e equivalentes de caixa            | 8    | 5.152         | 5.381         | Fornecedores                                 |        | 396           | 553           |
| Estoques                                 | 9    | 4.831         | 35.048        | Contas a pagar a empresa ligada              | 13     | 126           | 405           |
| Tributos a recuperar                     |      | -             | 39            | Salários e encargos                          |        | 15            | 19            |
| Outros ativos                            |      | -             | 1             | Tributos a pagar                             |        | 82            | 131           |
|                                          |      |               |               | Dividendos propostos                         | 10 (c) | 3.511         | 2.000         |
| <b>Total do ativo circulante</b>         |      | <b>9.983</b>  | <b>40.469</b> | <b>Total do passivo circulante</b>           |        | <b>4.130</b>  | <b>3.108</b>  |
| <b>Não circulante</b>                    |      |               |               | <b>Patrimônio líquido</b>                    | 10     |               |               |
| <b>Realizável a longo prazo</b>          |      |               |               | Capital social                               |        | 5.000         | 13.250        |
| Depósitos judiciais                      |      | 109           | -             | Reservas de lucros                           |        | 1.000         | 24.170        |
| <b>Total do realizável a longo prazo</b> |      | <b>109</b>    | <b>-</b>      | <b>Total do patrimônio líquido</b>           |        | <b>6.000</b>  | <b>37.420</b> |
| Imobilizado                              | 6.8  | 38            | 59            |                                              |        |               |               |
| <b>Total do ativo não circulante</b>     |      | <b>147</b>    | <b>59</b>     |                                              |        |               |               |
| <b>Total do ativo</b>                    |      | <b>10.130</b> | <b>40.528</b> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |        | <b>10.130</b> | <b>40.528</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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

|                                                                              | Nota | 2024                | 2023                   |
|------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------|------------------------|
| <b>Receita líquida</b>                                                       | 11   | <b>41.357</b>       | <b>20.726</b>          |
| Custos dos imóveis vendidos                                                  | 6.2  | <u>(30.217)</u>     | <u>(52.383)</u>        |
| <b>Lucro (prejuízo) bruto</b>                                                |      | <b>11.140</b>       | <b>(31.657)</b>        |
| Despesas administrativas                                                     |      |                     |                        |
| Gerais                                                                       | 12   | (3.509)             | (7.104)                |
| Depreciação                                                                  |      | (21)                | (24)                   |
| Outras receitas                                                              |      | <u>80</u>           | <u>51</u>              |
| <b>Lucro (prejuízo) operacional</b>                                          |      | <b>7.690</b>        | <b>(38.734)</b>        |
| Receitas financeiras                                                         | 6.3  | 1.737               | 4.329                  |
| Despesas financeiras                                                         |      | <u>(29)</u>         | <u>(4)</u>             |
| <b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>   |      | <b>9.398</b>        | <b>(34.409)</b>        |
| Imposto de renda                                                             | 6.5  | (705)               | (576)                  |
| Contribuição social                                                          | 6.5  | <u>(352)</u>        | <u>(266)</u>           |
| <b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>                                 |      | <b><u>8.341</u></b> | <b><u>(35.251)</u></b> |
| Ações em circulação no final do exercício (em milhares)                      |      | <u>5.000</u>        | <u>13.250</u>          |
| <b>Lucro (prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R\$</b> |      | <b><u>1,67</u></b>  | <b><u>(2,66)</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 2024 e 2023**

*(Em milhares de Reais)*

|                                                   | <b>2024</b>         | <b>2023</b>            |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>      | <u>8.341</u>        | <u>(35.251)</u>        |
| Outros componentes do resultado abrangente        | <u>-</u>            | <u>-</u>               |
| <b>Total do resultado abrangente do exercício</b> | <u><b>8.341</b></u> | <u><b>(35.251)</b></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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

|                                            | Nota   | Capital social | Reservas de lucros |               | Lucros (prejuízos) acumulados | Total         |
|--------------------------------------------|--------|----------------|--------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
|                                            |        |                | Legal              | Retenção      |                               |               |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>    |        | <b>13.250</b>  | <b>2.650</b>       | <b>80.771</b> | -                             | <b>96.671</b> |
| Prejuízo do exercício                      |        | -              | -                  | -             | (35.251)                      | (35.251)      |
| Absorção do prejuízo do exercício          | 10 (b) | -              | -                  | (59.251)      | 59.251                        | -             |
| Dividendos antecipados                     | 10 (c) | -              | -                  | -             | (22.000)                      | (22.000)      |
| Dividendos propostos                       | 10 (c) | -              | -                  | -             | (2.000)                       | (2.000)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>    |        | <b>13.250</b>  | <b>2.650</b>       | <b>21.520</b> | -                             | <b>37.420</b> |
| Redução de capital                         | 10 (a) | (8.250)        | -                  | -             | -                             | (8.250)       |
| Reversão de reserva legal                  | 10 (b) | -              | (1.650)            | 1.650         | -                             | -             |
| Lucro líquido do exercício                 |        | -              | -                  | -             | 8.341                         | 8.341         |
| Realização de reserva de retenção de lucro | 10 (b) | -              | -                  | (23.170)      | 23.170                        | -             |
| Dividendos antecipados                     | 10 (c) | -              | -                  | -             | (28.000)                      | (28.000)      |
| Dividendos propostos                       | 10 (c) | -              | -                  | -             | (3.511)                       | (3.511)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>    |        | <b>5.000</b>   | <b>1.000</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b>                      | <b>6.000</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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

|                                                                             | Nota   | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                           |        |                 |                 |
| <b>Lucros (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b> |        | <b>9.398</b>    | <b>(34.409)</b> |
| <i>Ajustes:</i>                                                             |        |                 |                 |
| Depreciação                                                                 |        | 21              | 24              |
| Variações nos ativos e passivos                                             |        |                 |                 |
| Estoques                                                                    |        | 30.217          | 48.606          |
| Tributos a recuperar                                                        |        | 39              | (39)            |
| Outros ativos                                                               |        | 1               | 139             |
| Depósitos judiciais                                                         |        | (109)           | -               |
| Fornecedores                                                                |        | (157)           | -               |
| Contas a pagar a empresa ligada                                             |        | (279)           | (3)             |
| Salários e encargos                                                         |        | (4)             | (173)           |
| Tributos a pagar                                                            |        | (33)            | (241)           |
| <b>Caixa gerado pelas operações</b>                                         |        | <b>39.094</b>   | <b>13.904</b>   |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                                |        | (1.073)         | (975)           |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>                   |        | <b>38.021</b>   | <b>12.929</b>   |
| <b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>                      |        |                 |                 |
| Redução de capital                                                          | 10 (a) | (8.250)         | -               |
| Dividendos pagos                                                            |        | (30.000)        | (26.000)        |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>               |        | <b>(38.250)</b> | <b>(26.000)</b> |
| <b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                     |        | <b>(229)</b>    | <b>(13.071)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício                        |        | 5.381           | 18.452          |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>                  |        | <b>5.152</b>    | <b>5.381</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 foram 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 28 de março de 2025.

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 pode utilizar 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 devem ser 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**

As receitas e despesas 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 13) 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 irretratável 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 máquinas e equipamentos, móveis e equipamentos de informática. É demonstrado ao custo, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear às taxas anuais que variam de 10% a 20%.

### 6.9 Instrumentos financeiros

#### *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, depósitos judiciais e outros ativos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros derivativos. Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão avaliados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil.

#### *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos compreendem fornecedores e contas a pagar a empresa ligada.

### 6.10 Redução ao valor recuperável (Impairment)

#### *Ativos não financeiros*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia não identificou quaisquer indícios de “impairment” com relação aos seus ativos não financeiros.

## 7 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. A Companhia não adotou a seguinte norma contábil na preparação destas demonstrações financeiras:

- **IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis** - substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

## 8 Caixa e equivalentes de caixa

|                            | 2024         | 2023         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Bancos – conta corrente    | 51           | 12           |
| Aplicações financeiras (a) | 5.101        | 5.369        |
|                            | <u>5.152</u> | <u>5.381</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.

## 9 Estoques

|                                          | 2024         | 2023          |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| Unidades imobiliárias destinadas à venda |              |               |
| Salas comerciais                         | 4.780        | 34.693        |
| Terreno                                  | 51           | 355           |
|                                          | <u>4.831</u> | <u>35.048</u> |

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 2024, o empreendimento com 812 salas comerciais encontrava-se com a construção concluída, 806 salas comerciais já haviam sido vendidas, porém 15 salas ainda não haviam sido entregues aos compradores.

## 10 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 está representado por 5.000.000 de ações ordinárias nominativas (2023 – 13.250.000 ações).

Em 17 de setembro de 2024, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital social, no valor de R\$ 8.250, através da devolução desse montante em dinheiro aos acionistas e consequente cancelamento de 8.250.000 ações.

### 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.

Em 2024, houve redução de capital social da Companhia, o que resultou na necessidade de ajuste da reserva legal para adequação ao limite de 20% do capital social. Dessa forma, foi revertido o montante de R\$ 1.650, sendo esse valor transferido para a reserva de retenção de lucros.

***Reserva de retenção de lucros***

Em 2023, a Administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no montante de R\$ 59.251, tendo destinado tais recursos na absorção do prejuízo do exercício e distribuição de dividendos aos acionistas, respectivamente, nos montantes de R\$ 35.251 e R\$ 24.000. A reversão em 2023 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 5 de maio de 2024.

Em 2024, a Administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no montante de R\$ 23.170, tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A reversão em 2024 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.

Durante o exercício de 2024, a diretoria pagou dividendos antecipados, no montante de R\$ 28.000 (2023 - R\$ 22.000) e propôs a distribuição de R\$ 3.511 (2023 – R\$ 2.000). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

**11 Receita líquida**

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Receita de vendas de imóveis           | 42.259        | 23.872        |
| Deduções – Cancelamentos por distratos | -             | (2.637)       |
| Deduções - PIS e COFINS                | (902)         | (509)         |
|                                        | <u>41.357</u> | <u>20.726</u> |

**12 Despesas administrativas - Gerais**

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviços prestados                                 | (1.440)        | (379)          |
| Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 13)   | (1.070)        | (3.695)        |
| Manutenção                                         | (311)          | (1.132)        |
| Encargos condominiais de salas não comercializadas | (311)          | (1.083)        |
| Pessoal                                            | (205)          | (191)          |
| IPTU e Foro                                        | (118)          | (476)          |
| Propaganda                                         | (41)           | (98)           |
| Publicações                                        | -              | (2)            |
| Outras                                             | (13)           | (48)           |
|                                                    | <u>(3.509)</u> | <u>(7.104)</u> |

### **13 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 12).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 126 (2023 - R\$ 405), 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 ao pró-labore e aos salários e encargos, no montante de R\$ 268 (2023 - R\$ 668). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

\* \* \*