

www.pwc.com.br

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NE1000 Investimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do NE1000 Investimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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

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 do auditor 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Responsabilidades do auditor 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 de uma 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 31 de março de 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vinicius Ferreira Britto Rêgo'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
(atual denominação da
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes)
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
DocuSign
Signed By: VINICIUS FERREIRA BRITTO REGO 92933610515
CPF: 92933610515
Signing Time: 31 de março de 2022 | 21:24 BRT

ICP-Brasil
5000CF00B774A4B92225C4C7238000
Vinicius Ferreira Britto Rêgo
Contador CRC 1BA024501/O-9

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2021	2020	Passivo e patrimônio líquido	2021	2020
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	151	764	Contas a pagar a empresa ligada (Nota 7)	1	1
Tributos a recuperar	2	2	Tributos a pagar	3	2
	153	766		4	3
Não circulante			Não Circulante		
Propriedades para investimento (Nota 4)	5.000	4.937	Adiantamento para aumento de capital		1.200
			Patrimônio líquido (Nota 5)		
			Capital social	8.162	6.962
			Prejuízos acumulados	(3.013)	(2.462)
				5.149	4.500
Total do ativo	5.153	5.703	Total do passivo e patrimônio líquido	5.153	5.703

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

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas gerais e administrativas (Nota 6)	(559)	(499)
Receitas financeiras	10	8
Despesas financeiras		(5)
	<u></u>	<u></u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(549)	(496)
Contribuição social (Nota 8.5)	(1)	(1)
Imposto de renda (Nota 8.5)	(1)	(1)
	<u></u>	<u></u>
Prejuízo do exercício	<u>(551)</u>	<u>(498)</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	<u>8.162</u>	<u>6.962</u>
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$	<u>(67,51)</u>	<u>(71,53)</u>

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

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	<u>(551)</u>	<u>(498)</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u></u>	<u></u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(551)</u>	<u>(498)</u>

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

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	6.962	(1.964)	4.998
Prejuízo do exercício		(498)	(498)
Em 31 de dezembro de 2020	6.962	(2.462)	4.500
Aumento de capital (Nota 5)	1.200		1.200
Prejuízo do exercício		(551)	(551)
Em 31 de dezembro de 2021	8.162	(3.013)	5.149

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

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.
Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
 Em milhares de reais

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(549)	(496)
Variações nos ativos e passivos		
Tributos a pagar	<u>1</u>	<u> </u>
Caixa aplicado nas operações	(548)	(496)
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>(550)</u>	<u>(498)</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Aquisições de propriedades para investimento (Nota 4)	<u>(63)</u>	<u>(11)</u>
Caixa aplicado nas atividades de investimento	<u>(63)</u>	<u>(11)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamentos para aumento de capital recebidos (pagos) de acionistas (Nota 7)	<u> </u>	<u>1.200</u>
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	<u> </u>	<u>1.200</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(613)	691
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>764</u>	<u>73</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u><u>151</u></u>	<u><u>764</u></u>

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

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seção A – Informações gerais

1.1 Contexto operacional

A NE1000 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Recife-PE, que tem como objeto 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.

Em meados de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou alerta de pandemia do novo coronavírus (COVID-19), afetando a rotina da população e da atividade econômica global.

Atualmente, a Companhia vem adotando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos trazidos pela pandemia da COVID-19 em suas operações, atuando de forma prudente e seguindo todas as medidas sugeridas pelas autoridades sanitárias, com o objetivo principal de preservar a saúde e a segurança de seus colaboradores e a população em geral.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 31 de março de 2022.

1.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”) e, também, a sua moeda de apresentação.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 8.

Seção B – Riscos

2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis e divulgação do valor justo de propriedades para investimento, determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Seção C – Notas explicativas relevantes selecionadas

3 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa refere-se a recursos em conta corrente, no montante de R\$ 151 (2020– R\$ 37). Em 2020, o saldo ainda era composto por aplicações financeiras em renda fixa no valor de R\$ 727. As aplicações financeiras em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas de fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro – CDI.

4 Propriedades para investimento

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terrenos	3.923	3.923
Construções em andamento	<u>1.077</u>	<u>1.015</u>
	<u>5.000</u>	<u>4.937</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo em 1º de janeiro	4.937	4.926
Aquisições	<u>63</u>	<u>11</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>5.000</u>	<u>4.937</u>

Refere-se a terreno situado em Recife-PE, o qual estava mantido para renda de aluguel até maio de 2014. A administração está avaliando alternativas para as operações futuras da Companhia em conexão com seu objetivo social. Durante o exercício de 2021 e de 2020, a Companhia efetuou gastos relacionados a estudos e projetos para um novo empreendimento.

Se essa propriedade estivesse avaliada pelo valor justo, este seria de R\$ 16.000, considerando avaliações de corretores de imóveis locais, que se basearam em operações recentes realizadas entre terceiros com propriedades similares. A Companhia não tem elementos para mensurar com confiabilidade o valor justo deste terreno, através da análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação tradicionais, até o momento em que defina a finalidade desta propriedade dentro de suas operações futuras.

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Patrimônio líquido

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 está representado por 8.161.770 ações ordinárias nominativas (2020 – 6.961.770 de ações), sem valor nominal.

Em 20 de abril de 2021, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital no montante de R\$ 1.200, com recursos anteriormente adiantados pelos acionistas, tendo sido emitidas 1.200.000 novas ações.

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.

6 Despesas gerais e administrativas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Serviços prestados	(273)	(197)
IPTU e taxa de ocupação	(267)	(257)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 7)	(7)	(6)
Publicações	(5)	(30)
Outras	(7)	(9)
	<u>(559)</u>	<u>(499)</u>

7 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.

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 1 (2020 – R\$ 1), 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 aos salários e encargos, no montante de R\$ 1 (2020 – R\$ 1), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seção D – Políticas contábeis

8 Resumo das principais políticas contábeis

8.1 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.

8.2 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 e tributos a recuperar.

8.3 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de terreno mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo e/ou para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia e está demonstrado ao custo de aquisição (Nota 4).

8.4 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.

NE1000 Investimento Imobiliário S.A.

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

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

8.5 Apuração do resultado

As despesas gerais e administrativas referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 7), além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro presumido e debitados ao resultado do exercício às alíquotas previstas na legislação aplicável.

* * *