

NE1000  
Investimento  
Imobiliário S.A.

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

# 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  
**NE1000 Investimento Imobiliário S.A.**  
Recife – PE

## Opinião adversa

Examinamos as demonstrações financeiras da NE1000 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 NE1000 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, 8 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\$ 7.339 mil referente a venda, pelo regime de caixa, do imóvel (terreno). 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, neste caso, ocorre quando da transferência da propriedade (imissão de posse) ao cliente. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2022, os tributos a recuperar e os adiantamentos de clientes estão apresentados a menor em R\$ 554 mil e R\$ 7.617 mil, respectivamente. O patrimônio líquido está apresentado a maior em R\$ 7.063 mil, e a receita líquida e o resultado do exercício findo nessa data, estão apresentadas a maior em R\$ 7.339 mil e R\$ 7.063 mil, respectivamente, líquido dos 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.

## 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 31 de março de 2022, sem modificação.

### **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.
- Concluímos 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, 18 de abril de 2023

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



Raniery Borges Marques  
Contador CRC 1SP217700/O-3

## NE1000 Investimento Imobiliário S. A.

### Balanço 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	815	151	Fornecedores		14	-
Tributos a recuperar		-	2	Contas a pagar a empresa ligada	12	3	1
Outros ativos		18	-	Tributos a pagar		47	3
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>833</b>	<b>153</b>	Dividendos propostos	9 (c)	2.000	-
<b>Não circulante</b>				<b>Total do passivo circulante</b>		<b>2.064</b>	<b>4</b>
Propriedades para investimento	8	5.000	5.000	<b>Patrimônio líquido</b>	9		
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	Capital social		1.000	8.162
				Reservas de lucros		2.769	-
				Prejuízos acumulados		-	(3.013)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>3.769</b>	<b>5.149</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>5.833</b>	<b>5.153</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>5.833</b>	<b>5.153</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NE1000 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>Receitas líquidas</b>	10	7.339	-
Despesas gerais e administrativas	11	<u>(451)</u>	<u>(559)</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional</b>		<b>6.888</b>	<b>(559)</b>
Receitas financeiras	6.2	159	10
Despesas financeiras	6.2	<u>(2)</u>	<u>-</u>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>7.045</b>	<b>(549)</b>
Imposto de renda	6.4	(179)	(1)
Contribuição social	6.4	<u>(97)</u>	<u>(1)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b><u>6.769</u></b>	<b><u>(551)</u></b>
Ações em circulação no final do exercício ( em milhares)		<b><u>1.585</u></b>	<b><u>8.162</u></b>
<b>Lucro (prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R\$</b>		<b><u>4,27</u></b>	<b><u>(0,07)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **NE1000 Investimento Imobiliário S. A.**

### **Demonstração do resultado abrangente**

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

*(Em milhares de Reais)*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>6.769</b>	<b>(551)</b>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>6.769</u></b>	<b><u>(551)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## NE1000 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		Prejuízos acumulados	Total
			Legal	Retenção		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>6.962</b>	-	-	<b>(2.462)</b>	<b>4.500</b>
Aumento de capital	9 (a)	1.200	-	-	-	1.200
Prejuízo do exercício		-	-	-	(551)	(551)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>8.162</b>	-	-	<b>(3.013)</b>	<b>5.149</b>
Redução de capital por meio de prejuízos acumulados	9 (a)	(3.013)	-	-	3.013	-
Redução de capital em dinheiro	9 (a)	(4.149)	-	-	-	(4.149)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	6.769	6.769
Constituição de reserva legal	9 (b)	-	200	-	(200)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	9 (b)	-	-	2.569	(2.569)	-
Dividendos antecipados	9 (c)	-	-	-	(2.000)	(2.000)
Dividendos propostos	9 (c)	-	-	-	(2.000)	(2.000)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>1.000</b>	<b>200</b>	<b>2.569</b>	<b>-</b>	<b>3.769</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## NE1000 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>7.045</b>	<b>(549)</b>
Variações nos ativos e passivos			
Tributos a recuperar		2	-
Outros ativos		(18)	-
Fornecedores		14	-
Contas a pagar a empresa ligada		2	-
Tributos a pagar		(1)	1
		<u>7.044</u>	<u>(548)</u>
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>		<b>7.044</b>	<b>(548)</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(231)	(2)
		<u>6.813</u>	<u>(550)</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>		<b>6.813</b>	<b>(550)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisições de propriedades para investimento	8	-	(63)
		<u>-</u>	<u>(63)</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<b>-</b>	<b>(63)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Redução de capital em dinheiro	9 (a)	(4.149)	-
Dividendos pagos	9 (c)	(2.000)	-
Adiantamentos para aumento de capital recebidos de acionistas		-	1.200
		<u>(6.149)</u>	<u>1.200</u>
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamento</b>		<b>(6.149)</b>	<b>1.200</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>664</b>	<b>(613)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	7	<u>151</u>	<u>764</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	7	<u><b>815</b></u>	<u><b>151</b></u>

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 NE1000 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede no Recife-PE e 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.

### 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 18 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.

### **6.2 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 a rendimentos de aplicações financeiras.

### **6.3 Despesas administrativas**

As despesas gerais e administrativas referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 12), além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

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

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social são determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

### **6.5 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.

### **6.6 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 8).

### **6.7 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.

### **6.8 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.

## 6.9 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	69	151
Aplicações financeiras (a)	746	-
	<b>815</b>	<b>151</b>
	<b>815</b>	<b>151</b>

- (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 Propriedades para investimento

	2022	2021
Terreno	3.923	3.923
Construção em andamento	1.077	1.077
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
	2022	2021
Saldo em 1º de janeiro	5.000	4.937
Aquisições	-	63
	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

Refere-se a terreno situado em Recife-PE, o qual estava mantido para renda de aluguel até maio de 2014. A administração avaliou alternativas para as operações futuras da Companhia em conexão com seu objetivo social e, durante o ano de 2022, resolveu alienar o imóvel, firmando, em 20 de julho de 2022, contrato de promessa de compra e venda do referido imóvel, pelo montante de R\$ 15.700, a ser pago até janeiro de 2024, momento em que deverá outorgar a escritura definitiva de compra e venda ao alienante. Até 31 de dezembro de 2022, a Companhia havia recebido pela venda, o montante de R\$ 7.617 (Nota 10).

## 9 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 está representado por 1.585.138 ações ordinárias nominativas (2021 – 8.161.770 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.

Em 10 de junho de 2022, a Assembleia de Acionistas aprovou: (a) redução de capital social, no montante de R\$ 3.013, por meio de absorção dos prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2021; e (b) redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 4.149, por meio do cancelamento de 6.576.632 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.

### *Reserva de retenção de lucros*

Em 2022, a Administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 2.569, para reserva de retenção de lucros, uma vez que serão utilizados para atender investimentos de capital próprio. A constituição 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.

Durante o exercício de 2022, a diretoria pagou dividendos antecipados no montante de R\$ 2.000 e propôs a distribuição adicional de R\$ 2.000. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

## 10 Receitas líquidas

	2022	2021
Receita de vendas de imóveis (Nota 8)	7.617	-
Deduções - PIS e COFINS	(278)	-
	<u>7.339</u>	<u>-</u>

## 11 Despesas gerais e administrativas

	2022	2021
IPTU e taxa de ocupação	(295)	(267)
Serviços contratados	(126)	(273)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 7)	(23)	(7)
Publicações	-	(5)
Outras	(7)	(7)
	<u>(451)</u>	<u>(559)</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\$ 3 (2021 – 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\$ 2 (2021 – R\$ 1), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

\* \* \*