

NE1300
Investimento
Imobiliário S.A.

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

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
Demonstrações 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
NE1300 Investimento Imobiliário S.A.**

Recife – PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da NE1300 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da NE1300 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

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.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

O balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e respectivas notas explicativas para o exercício findo nessa data, apresentados como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório em 6 de maio 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.

- 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, 13 de abril de 2023

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



Raniery Borges Marques
Contador CRC 1SP217700/O-3

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	2021	Passivo	Nota	2022	2021
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	129	657	Fornecedores		2	188
Estoques	8	21.963	25.514	Contas a pagar a empresa ligada	13	5	2
				Tributos a pagar		25	33
Total do ativo circulante		22.092	26.171	Total do passivo circulante		32	223
Não circulante				Patrimônio líquido	10		
Realizável a longo prazo				Capital social		31.700	31.700
Depósitos judiciais		-	36	Prejuízos acumulados		(2.789)	(2.245)
Total do realizável a longo prazo		-	36	Total do patrimônio líquido		28.911	29.455
Propriedades para investimento	9	6.793	3.398				
Imobilizado	6.9	58	73				
Total do ativo não circulante		6.851	3.507	Total do passivo e patrimônio líquido		28.943	29.678
Total do ativo		28.943	29.678				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Receitas líquidas	11	608	993
Custo dos imóveis vendidos	6.2	<u>(157)</u>	<u>(600)</u>
Lucro bruto		451	393
Despesas administrativas			
Despesas gerais	12	(771)	(787)
Depreciação		(200)	(109)
Outras receitas		<u>1</u>	<u>-</u>
Prejuízo operacional		(519)	(503)
Receitas financeiras		28	21
Despesas financeiras		<u>(1)</u>	<u>-</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(492)	(482)
Contribuição social	6.5	(19)	(18)
Imposto de renda	6.5	<u>(33)</u>	<u>(28)</u>
Prejuízo do exercício		<u>(544)</u>	<u>(528)</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>31.700</u>	<u>31.700</u>
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício - R\$		<u>(17,16)</u>	<u>(16,66)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Prejuízo do exercício	<u>(544)</u>	<u>(528)</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(544)</u></u>	<u><u>(528)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1300 Investimento Imobiliário S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	31.700	(1.717)	29.983
Prejuízo do exercício	-	(528)	(528)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	31.700	(2.245)	29.455
Prejuízo do exercício	-	(544)	(544)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>31.700</u>	<u>(2.789)</u>	<u>28.911</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NE1300 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
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(492)	(482)
<i>Ajustes de</i>			
Depreciação		200	109
Atualização de depósitos judiciais		-	(1)
Variações nos ativos e passivos			
Estoques		117	472
Depósitos judiciais		36	(25)
Fornecedores		(186)	171
Contas a pagar a empresa ligada		3	-
Tributos a pagar		<u>(3)</u>	<u>7</u>
Caixa gerado pelas (aplicados nas) gerado pelas operações		(325)	251
Imposto de renda e contribuição social pagos		<u>(57)</u>	<u>(34)</u>
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(382)	217
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de propriedades para investimento	9	<u>(146)</u>	<u>(154)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(146)	(154)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(528)	63
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		<u>657</u>	<u>594</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		<u>129</u>	<u>657</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 NE1300 Investimento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em 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 denominado Empresarial Riomar Kennedy, em Fortaleza- CE, centro empresarial cujas salas estão destinadas à venda e à locação.

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 13 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.

4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota explicativa 9:** estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimentos.

4.2 Julgamentos

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção do valor divulgado na nota explicativa:

- **Nota explicativa 9:** divulgação de estimativa de valor justo das propriedades para investimento.

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.

As receitas de aluguel de salas comerciais 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 (Notas 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 irrevogável e irretratável. 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 foram calculados à razão de 4% sobre as receitas brutas das vendas realizadas até a conclusão da construção do empreendimento. As demais receitas da Companhia, 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 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de salas comerciais mantidas para fins de renda de aluguel de longo prazo. Esses imóveis não são ocupados pela Companhia e estão demonstrados ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear pelas vidas úteis estimadas mencionadas na Nota 9.

6.9 Imobilizado

Referem-se a bens utilizados pela Companhia em suas operações, representados por instalações, equipamentos, móveis e utensílios. É demonstrado ao custo, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear à taxa anual de 10%.

6.10 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.

6.11 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 depósitos judiciais.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2022	2021
Bancos – conta corrente	129	97
Aplicações financeiras (a)	-	560
	<u>129</u>	<u>657</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

Está demonstrado ao custo de aquisição e são representados por terreno, situado no município de Fortaleza - CE, e por gastos de formação de imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2022, o empreendimento com 225 salas comerciais encontrava-se com construção concluída, 20 salas comerciais já haviam sido vendidas, porém 1 sala ainda não havia sido entregue ao comprador e 47 salas haviam sido destinadas para a locação de longo prazo e mantida como propriedades para investimento, e estão demonstradas na nota 9. O saldo em 31 de dezembro de 2022 é composto pelo terreno, no valor de R\$ 1.575 (2021 – R\$ 1.825) e por imóveis disponíveis para venda, no montante de R\$ 20.388 (2021 – R\$ 23.689).

9 Propriedades para investimento

	2022			2021	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (em anos)
Terrenos	472	-	472	232	
Edificações	6.641	(320)	6.321	3.166	25
	<u>7.113</u>	<u>(320)</u>	<u>6.793</u>	<u>3.398</u>	
				2022	2021
Saldo em 1º de janeiro				3.398	2.034
Transferência de estoques				3.434	1.303
Aquisições				146	154
Depreciação				<u>(185)</u>	<u>(93)</u>
Saldo em 31 de dezembro				<u>6.793</u>	<u>3.398</u>

Os valores acima representam as salas comerciais do empreendimento Riomar Kennedy, em Fortaleza - CE, mantidas para fins de renda de aluguel de longo prazo. As adições correspondem, substancialmente, a transferência dos custos de formação dos referidos imóveis para o grupo de propriedades para investimento que é realizada no momento da assinatura do contrato.

Se estivessem avaliados ao valor justo, tais propriedades teriam um valor aproximado de R\$ 8.395. A Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação, que incluem o uso de operações recentes realizadas com propriedades similares e a análise de modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado.

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está representado por 31.700.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

b. Reserva de lucros

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.

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. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

11 Receitas líquidas

	2022	2021
Receita de aluguéis	559	299
Receita de vendas de imóveis	72	732
Deduções – PIS e COFINS	(23)	(38)
	<u>608</u>	<u>993</u>

12 Despesas administrativas – Gerais

	2022	2021
Encargos condominiais de salas não comercializadas	(552)	(476)
IPTU	(93)	(98)
Propaganda	(55)	(83)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 13)	(38)	(23)
Serviços contratados	(13)	(38)
Publicações	-	(35)
Outras	(20)	(34)
	<u>(771)</u>	<u>(787)</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\$ 5 (2021 – R\$ 2), 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\$ 5 (2021 - R\$ 4), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.