

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9
Comentário do Desempenho	10
Notas Explicativas	16

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	31
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	33
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	34

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	10.000
Preferenciais	0
Total	10.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	22.958	22.937
1.01	Ativo Circulante	78	57
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2	12
1.01.03	Contas a Receber	76	45
1.01.03.01	Clientes	56	45
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	20	0
1.02	Ativo Não Circulante	22.880	22.880
1.02.02	Investimentos	22.880	22.880
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	22.880	22.880

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	22.958	22.937
2.01	Passivo Circulante	60	22
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6	0
2.01.02	Fornecedores	0	18
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	18
2.01.03	Obrigações Fiscais	31	4
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31	4
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	31	4
2.01.05	Outras Obrigações	23	0
2.02	Passivo Não Circulante	96.582	93.281
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	74.158	74.000
2.02.01.02	Debêntures	74.158	74.000
2.02.03	Tributos Diferidos	6.963	6.963
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	6.963	6.963
2.02.04	Provisões	15.461	12.318
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.461	12.318
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	15.461	12.318
2.03	Patrimônio Líquido	-73.684	-70.366
2.03.01	Capital Social Realizado	10	10
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-74.473	-71.155
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	779	779

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	173	454	140	384
3.03	Resultado Bruto	173	454	140	384
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-374	-3.553	-83	-529
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-308	-3.388	-63	-189
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0	0	-218
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-66	-165	-20	-122
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-201	-3.099	57	-145
3.06	Resultado Financeiro	-16	-219	867	-4.964
3.06.02	Despesas Financeiras	-16	-219	867	-4.964
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-217	-3.318	924	-5.109
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	0	214
3.08.02	Diferido	0	0	0	214
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-217	-3.318	924	-4.895
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-217	-3.318	924	-4.895
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-21,7	-331,8	92,4	-489,5
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-21,7	-331,8	92,4	-489,5

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-217	-3.318	924	-4.895
4.03	Resultado Abrangente do Período	-217	-3.318	924	-4.895

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-10	5
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-17	-36
6.01.01.01	Prejuízo antes do Imposto de Renda e contribuição Social	-3.318	-5.109
6.01.01.02	Variação monetária em Debêntures	158	4.855
6.01.01.04	Provisão para contingências	3.143	0
6.01.01.05	Baixa de ativo	0	218
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	7	41
6.01.02.01	Redução (Aumento) no Ativo Créditos a Receber	-11	25
6.01.02.03	Aumento (Redução) no Passivo Fornecedores	-18	0
6.01.02.04	Aumento (Redução) no Passivo Obrigações Fiscais	27	21
6.01.02.05	Aumento (Redução) no Passivo Obrigações Trabalhistas	6	0
6.01.02.06	Aumento (Redução) no Passivo Outros	23	15
6.01.02.08	Aumento (Redução) no Ativo Outros Créditos	-20	-20
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10	5
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12	4
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2	9

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10	0	0	-71.155	779	-70.366
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	0	0	-71.155	779	-70.366
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.318	0	-3.318
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.318	0	-3.318
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10	0	0	-74.473	779	-73.684

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	10	0	0	-66.279	819	-65.450
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	10	0	0	-66.279	819	-65.450
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.895	0	-4.895
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.895	0	-4.895
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	10	0	0	-71.174	819	-70.345

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	500	423
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	500	423
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.553	-311
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.553	-311
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.053	112
7.04	Retenções	0	-218
7.04.02	Outras	0	-218
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.053	-106
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-3.053	-106
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-3.053	-106
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	46	-175
7.08.02.01	Federais	46	39
7.08.02.02	Estaduais	0	-214
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	219	4.964
7.08.03.01	Juros	158	4.855
7.08.03.03	Outras	61	109
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-3.318	-4.895
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.318	-4.895

Comentário do Desempenho
Neumarkt Trade and Financial Center S.A.**Relatório da Administração**

A NEUMARKT TRADE AND FINANCIAL CENTER S.A., empresa com sede na cidade de Blumenau – SC anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2023, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes.

Em dezembro de 2022, a Companhia contratou a empresa Mercatto assessoria e avaliações Ltda. para efetuar a avaliação das salas e lojas que são de sua propriedade, no qual concluiu que o valor de mercado destes ativos é no montante de R\$ 22,49 milhões.

É importante informar que se mantendo a remota possibilidade de ganhos das ações jurídicas ainda em andamento, a empresa terá problemas de continuidade operacional, considerando que o valor decorrente do vencimento antecipado das debêntures poderá ser superior ao valor dos ativos, quando do trânsito em julgado, a saber:

Processo nº 0122833-37.2008.8.19.0001 (nº antigo: 2008.001.120792-3)

Trata-se de ação por meio da qual a Companhia solicitou que fosse declarada a inexistência de inadimplemento em relação às obrigações assumidas, bem como fosse declarado o direito de vender ou locar os imóveis adquiridos com os recursos provenientes das debêntures adquiridas pela Previbanerj (em liquidação extrajudicial).

Foi realizada perícia econômico-contábil, cujo laudo foi favorável à Companhia. Após, foi publicado despacho que determinou à expedição de mandado de pagamento relativo aos honorários periciais, bem como, manifestação das partes acerca do laudo pericial acostado aos autos. Em 4 de julho de 2011, foi protocolada petição que concordou com o Laudo pericial.

Em 12 de janeiro de 2012, foi publicada a sentença em 1ª instância que julgou extinto o feito, sem exame de mérito, quanto ao pedido declaratório e improcedentes os demais pedidos cumulados na ação. A Companhia foi condenada a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor causa, que representa um custo de R\$4.602 mil (atualizado até 03/2021).

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao apreciar o recurso de apelação interposto pela Companhia, entendeu que havia litispendência entre este processo e outros dois.

Em 09 de abril de 2013, a Companhia interpôs Recurso Especial, cujo exame de admissibilidade foi realizado pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal do Rio.

A decisão foi mantida pela 9ª Câmara Cível do TJRJ, pelos mesmos fundamentos, bem como pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. No acórdão da 4ª turma, foi apontada a inexistência de qualquer omissão, tendo a corte se pronunciado quanto à tríplice identidade e, restando uma nova análise impedida pela súmula 7.

Em 07.07.2020, foi requerido o início do cumprimento de sentença. Até o momento, a probabilidade de perda pecuniária do Neumarkt se limita ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, no montante de R\$ 4.416, naquela data.

Em 04.03.2021 foi protocolada petição pelo PREVI BANERJ, apresentando memória de cálculo atualizada do débito, no montante de R\$ 4.602 mil, naquela época.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Comentário do Desempenho

Em 11.03.2021, proferida decisão, intimando a Neumarkt a realizar o pagamento da quantia apontada pelo PREVI BANERJ no prazo de 15 dias, sob pena de incidência de multa e honorários de 10%, na forma do art. 523, § 1º, do CPC.

Em 05.04.2021, protocolada petição pela Neumarkt, indicando à penhora imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Ingo Henrig, nº 20, Loja 04, Centro, Blumenau, Santa Catarina, inscrito perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, sob o nº de matrícula 25.426.

Em 03.09.21, proferida decisão, indeferindo o pedido da PREVI BANERJ de realização de avaliação judicial do imóvel oferecido à penhora, determinando a aplicação de multa e honorários advocatícios de 10% sobre o débito e intimando a executada para que traga aos autos, no prazo de 15 dias, declaração de quitação total do preço do imóvel oferecido à penhora.

Em 05.10.21, protocolada petição pela NEUMARKT, informando que está promovendo junto ao RGI competente a regularização da transferência de propriedade do imóvel oferecido à penhora e requerendo prazo adicional de 40 dias para finalizar a diligência.

Em 22.03.22, protocola petição pela NEUMARKT, requerendo a juntada do comprovante de protocolo do requerimento de averbação de matrícula realizado pela executada, bem como dos últimos andamentos de sua solicitação, e esclarecendo que está pendente de apresentação apenas a escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel.

Em 02.06.22, juntada de manifestação da PREVI-BANERJ.

Em 01.09.22, proferido despacho, determinando a penhora do imóvel nomeado pela executada e que a NEUMARKT junte aos autos em 10 dias a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.

Em 06.10.22, juntada da escritura de compra e venda do imóvel pela NEUMARKT.

Em 31.01.23, PREVI-BANERJ apresentou petição requerendo a juntada dos laudos de avaliação e dos anúncios de venda de outras lojas no mesmo empreendimento, a fim de que seja fixado, como valor de avaliação do imóvel penhorado no presente processo, o valor de R\$ 1.910 mil e que seja deferida a alienação do imóvel penhorado por meio de leilão judicial eletrônico.

Em 06.03.23, NEUMARKT apresentou petição requerendo a homologação de avaliação por ela apresentada.

Em 09.03.23, NEUMARKT apresentou petição requerendo juntada de laudo de avaliação, que concluiu que o valor a ser atribuído ao imóvel é de R\$ 5.160 mil.

Em 24.03.23, a PREVI impugnou a avaliação do imóvel oferecido à penhora pela requerida.

Em 22.06.23, proferido despacho determinando a intimação da Executada para se manifestar em relação à impugnação da PREVI.

Em 25.09.23, a NTFC apresentou manifestação esclarecendo que não foi possível a indicação conjunta de perito avaliador.

Em 27.09.23, autos conclusos.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A. **Comentário do Desempenho**

Até o momento, a probabilidade de perda pecuniária do Neumarkt se limita ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, que acrescido de juros, correção monetária, multa e honorários decorrentes do cumprimento de sentença, monta aproximadamente R\$ 8.300 mil.

Processo nº 0155026-76.2006.8.19.0001 (nº antigo: 2006.001.160623-0)

A Companhia possui ação de defesa ajuizada contra a debenturista — Previbanerj (em liquidação extrajudicial), mediante o processo nº 2006.001.160623-0, a respeito das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 28 de novembro de 2006, as quais questionam a insolvência e inadimplência da emissora e requerem o vencimento antecipado das debêntures.

Devido às deliberações da Assembleia acima mencionada, foi ajuizada pela Companhia ação de defesa contra a debenturista — Previbanerj (em liquidação extrajudicial), requerendo a extinção da atualização e liquidação antecipada das debêntures. A Previbanerj, por sua vez, apresentou reconvenção, requerendo a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia, de modo que fosse atingido o patrimônio da controladora.

Foi requerida perícia econômico-contábil, a qual foi favorável à Companhia, corroborando suas alegações. No dia 12 de janeiro de 2011, foi publicada a sentença em 1ª instância que julgou improcedentes os pedidos da ação principal, bem como da reconvenção, extinguindo o processo com análise do mérito. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, instado por meio de recursos interpostos pela Companhia e pela Previbanerj, manteve a sentença.

Ao final de 2021, foram proferidas decisões monocráticas pelo Min. Relator MARCO BUZZI, negando provimento aos recursos interpostos por ambas as partes.

Em dezembro de 2022 o STJ negou provimento aos recursos e manteve o vencimento antecipado das debêntures contra a NTFC, no entanto, manteve o afastamento da responsabilidade da Almeida Junior.

Em fevereiro de 2023, o acórdão que negou provimento aos agravos internos transitou em julgado e ocorreu a baixa definitiva para o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Em 27.09.23, autos conclusos.

Conforme a posição dos assessores jurídicos, a perspectiva de perda do processo, no que se refere ao vencimento antecipado das debêntures é provável, considerando que o Tribunal manteve o vencimento antecipado. Além das debêntures vencidas antecipadamente, a NTFC ainda está obrigada ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, no montante aproximado de R\$ 6.000 mil. A NTFC permanece responsável pelo pagamento das debêntures, cujo vencimento antecipado foi declarado pela assembleia geral de debenturistas.

Comentário do Desempenho

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Processo nº 0016324-19.2007.8.19.0001 (nº antigo: 2007.001.015633-4)

Refere-se à ação indenizatória, objetivando a condenação da Previbanerj ao pagamento de danos materiais, no valor de R\$ 3.561 mil, tendo em vista que a Companhia realizou, às suas expensas, o pagamento dos débitos condominiais das unidades, assim como solucionou o passivo tributário que comprometia as unidades.

Em 14 de março de 2013, foi proferida sentença, na qual se julgou improcedente o pedido indenizatório. Condenou-se a Companhia ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença.

Em 23 de agosto de 2013, a Companhia interpôs recurso especial, cujo exame de admissibilidade deverá ser realizado, pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal do Rio. No dia 18.08.2015, foi proferido acórdão que negou provimento a novo Agravo Regimental, que havia sido interposto contra decisão de inadmissibilidade do Recurso Especial proferida pelo Ministro Relator. Assim, em 17.09.2015, ocorreu o trânsito em julgado do processo e os autos foram remetidos à origem. Após o trânsito em julgado, os advogados da PREVI-BANERJ deram início à execução dos honorários sucumbenciais.

No curso da execução, indicamos à penhora um dos imóveis que integra o empreendimento da NTFC, localizado na Rua Ingo Hering, 20, sala 105, Blumenau, Santa Catarina, inscrito na matrícula nº 25.432, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, avaliado em janeiro de 2018, em R\$ 934 mil.

Em 13.02.2020, foi rejeitado o pedido de penhora do faturamento e determinada a penhora do imóvel indicado.

Em 09.07.2021 publicou a decisão que deferiu a penhora dos aluguéis do imóvel penhorado, bem como deferiu a alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado, como havia requerido a Previ. Além disso, a Previ apresentou manifestação, comprovando o recolhimento das custas para intimação do locatário a depositar os aluguéis mensalmente nos autos e informando que deu início aos trâmites para a alienação do imóvel penhorado por leilão particular. Sobre esta decisão retro, o Neumarkt apresentou agravo de instrumento.

Em 13/01/2022 a PREVI apresentou a petição para requer (i) a expedição de carta de arrematação, (ii) o levantamento do sinal depositado pelo proponente; (iii) o levantamento dos valores de aluguéis depositados pelo locatário da respectiva sala; e concordar (iv) com o pedido formulado pelo proponente para que os pagamentos dos aluguéis passem a ser feitos diretamente em sua conta.

Em 18.03.22, foi proferida decisão, determinando a expedição de carta de arrematação do imóvel em favor da Biza Participações LTDA.

Em 28.03.22, expedida carta de arrematação do imóvel.

Em 30.03.22, expedido mandado de levantamento em favor da exequente, no valor de R\$ 14mil.

Em 19.04.22, a T-Systems do Brasil LTDA. apresentou manifestação, informando que, tendo em vista a expedição de carta de arrematação do imóvel em nome da Biza Participações LTDA., passará a realizar o pagamento dos aluguéis diretamente na conta informada pela arrematante, bem como que não mais informará sua realização nos autos.

Comentário do Desempenho

Em 24.08.22, foi proferido despacho, determinando a expedição de mandado de pagamento dos valores depositados para a PREVI-BANERJ, bem como determinando que o exequente apresente memória de cálculo atualizada do débito. Além disso, foi deferida a transferência dos valores depositados a título de aluguel após a arrematação do imóvel à arrematante, bem como retificada a carta de arrematação para fazer constar a hipoteca legal prevista na hipótese de pagamento parcelado.

Em 13.09.22, a PREVI-BANERJ apresentou memória de cálculo atualizada do valor remanescente da execução, indicando o valor atualizado até março/23, é de R\$ 1.006 mil.

Em 17.10.22, foram expedidos mandado de pagamento dos aluguéis depositados à arrematante e a carta de arrematação retificada.

Em 25.05.23, foi juntado aos autos principais o acórdão prolatado pela 14ª Câmara de Direito Privado do TJRJ por ocasião do julgamento do agravo de instrumento 0055106-10.2021.8.19.0000, que anulou a ampliação da penhora em relação aos aluguéis por cerceamento de defesa, visto que a executada não foi intimada a se manifestar antes de a decisão ser proferida.

Em 26.8.23, a PREVI-BANERJ apresentou manifestação discordando do valor atribuído pela executada ao imóvel oferecido à penhora e requerendo seja determinada a penhora do imóvel.

Até o momento, a probabilidade de perda pecuniária do Neumarkt se limita ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, no montante aproximado de R\$ 1.161.

Continuidade operacional

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o passivo a descoberto da Companhia totalizava R\$ 73.684 mil e R\$ 70.366 mil, respectivamente. O prejuízo no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 monta a R\$ 3.318 mil. As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a Administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração concluiu que tanto o passivo a descoberto como o prejuízo líquido do exercício foram apurados em decorrência dos eventos econômicos relacionadas as despesas financeiras de atualização da Debentures. Vale destacar que esse evento econômico não gera uma necessidade de recursos financeiros para fins de liquidez. Adicionalmente, a Administração reitera que está empenhada em buscar um contínuo crescimento para o restabelecimento do equilíbrio financeiro, econômico e patrimonial, por meio da implementação de um plano de negócios, o qual considera também se necessário, remessas de aportes financeiros pelos acionistas ou de terceiros ao longo dos próximos meses.

Considerando esta premissa, a Administração da Companhia concluiu que possui expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, demonstrando que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

Relacionamento com os auditores independentes

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Comentário do Desempenho

Conforme o disposto na Instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, ratificado pelos Ofícios Circulares, posteriormente emitidos pela CVM, declaramos que as políticas da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes visam assegurar que não haja conflito de interesses e perda de independência ou objetividade do auditor. Durante o período findo em 30 de setembro de 2023, os auditores independentes TATICCA Auditores Independentes S/S prestaram apenas os serviços de auditoria sobre as Demonstrações Financeiras e de revisão sobre as Informações Trimestrais. A Companhia adota políticas de governança que visam evitar conflitos de interesse e preservar a independência e objetividade dos auditores independentes contratados, quais sejam: (i) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (ii) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente; e (iii) o auditor não deve promover os interesses do seu cliente. A TATICCA declarou à Companhia que realizou todos os procedimentos internos para assegurar que o serviço de auditoria e revisão mencionado acima, não configura conflito de interesse, tendo confirmado que a prestação de tal serviço não compromete a independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

A Administração

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

1. Informações gerais

A Neumarkt Trade and Financial Center S/A (“Companhia”) tem por objeto social, exclusivamente, a comercialização e/ou locação de unidades autônomas que vier a deter do empreendimento denominado Neumarkt Trade, localizado em Blumenau/SC. A Companhia foi constituída como uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), tendo sua constituição se dado no mês de setembro de 1994 e está localizada à Rua Sete de Setembro, 1213 – Centro – Blumenau/SC.

Em 1994, a Companhia emitiu debêntures lastreadas pelas unidades do empreendimento. As debêntures receberiam, a título de remuneração, 100% dos resultados auferidos com a comercialização e/ou locação das salas. Todavia, conforme previsto na escritura de emissão das debêntures, a comercialização das unidades somente poderá ser efetuada por meio de aprovação prévia representando 51% das debêntures em circulação.

A liquidação das referidas debêntures está condicionada à venda da totalidade das unidades autônomas do empreendimento, ou no caso de inadimplência das obrigações administrativas por parte do emissor.

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía um patrimônio líquido negativo “passivo a descoberto” no montante de R\$ 73.684 (R\$ 70.366 em 31 de dezembro de 2022). As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional da Companhia, que depende do desfecho do processo em discussão junto com os debenturistas, conforme descrito na nota nº 11, assim como do suporte financeiro de seus acionistas, conforme descrito na nota nº 3.

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais

A Administração da Companhia autorizou a emissão das informações trimestrais, para o período findo em 30 de setembro de 2023, em 13 de novembro de 2023.

2.1. Base de preparação e apresentação

As informações trimestrais da Companhia, foram preparadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e de acordo com a norma internacional IAS34 – Interim Financial Reporting, que estabelece o conteúdo mínimo de uma demonstração financeira intermediária e os princípios para reconhecimento e mensuração para demonstrações completas de período intermediário.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas informações trimestrais são os mesmos divulgados na nota 2 às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2022.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais.

As informações trimestrais foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As informações trimestrais foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as informações trimestrais.

As informações trimestrais são apresentadas em milhares de reais (R\$), exceto se indicado de outra forma.

2.1.1 Uso das estimativas

Na elaboração das informações trimestrais é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As informações trimestrais da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes, às provisões necessárias para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis, provisão para crédito de liquidação duvidosa, valor justo das propriedades para investimento e a outras similares. Por serem estimativas, é normal que possam ocorrer variações por ocasião das efetivas realizações ou liquidações

2.1.2 Continuidade operacional

Em 30 de setembro de 2023, o capital circulante líquido da Companhia encontra-se positivo em R\$ 18. A Companhia avalia que possui habilidade em continuar operando normalmente e pretende dar continuidade aos negócios. Não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando.

As normas contábeis requerem que ao elaborar as informações trimestrais, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível pelo prazo de doze meses.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

2. Base de preparação e apresentação das informações trimestrais-- Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação--Continuação

2.1.3 Moeda funcional e de apresentação

Essas informações trimestrais são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4 Transações e saldos em moeda estrangeira

Quando necessário, as transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço. A variação cambial resultante da conversão é registrada na demonstração do resultado.

3. Equilíbrio econômico-financeiro

A Caixa de Previdência dos Funcionários do Sistema Banerj — Previ-Banerj (em liquidação extrajudicial — Previ-Banerj), detentora de 100% das debêntures em circulação, não se manifestou formalmente até o presente momento sobre a destinação das unidades que lastreiam as debêntures, assim como não vem honrando os custos condominiais de imposto sobre propriedade territorial urbana (IPTU) e outras despesas relacionadas às unidades desde o início do processo de liquidação extrajudicial ocorrido em 1997. A Companhia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, apresentou prejuízo de R\$ 3.318 (prejuízo de R\$ 4.895 em igual período do ano anterior).

Para cumprir com suas obrigações e manter a continuidade de suas operações, a Companhia utiliza os recursos financeiros gerados por meio da locação das unidades autônomas do empreendimento. Em setembro de 2010, a Companhia liquidou a dívida que possuía junto ao Condomínio do Edifício Neumarkt Trade and Financial Center, referente às taxas de condomínios, no montante de R\$ 3.878, por meio de dação em pagamento de 16 salas comerciais, devidamente autorizadas pela debenturista Previ/Banerj.

A Companhia vem discutindo judicialmente a atualização e vencimento antecipado das referidas debêntures, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, sendo que sua continuidade operacional depende do desfecho (trânsito em julgado) dessa discussão judicial, tendo em vista que o valor das debêntures é superior ao valor dos ativos.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

4. Sumário das práticas contábeis

As informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2023 foram preparadas e apresentadas pela Companhia de acordo com os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidas pelo CPC, vigentes até 30 de setembro de 2023. As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para preparação de informações trimestrais relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023 foram aplicadas de forma consistente com aquelas divulgadas na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, portanto, devem ser lidas conjuntamente com aquelas demonstrações financeiras.

5. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e julgamentos contábeis críticos adotados pela Companhia nessas informações trimestrais estão consistentes com aquelas adotadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 13 de março de 2023 e, portanto, devem ser lidas conjuntamente com aquelas demonstrações financeiras.

6. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2023 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em Notas Explicativas específicas.

A Companhia pode estar em exposições aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

Risco de crédito: é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes. Para reduzir esse tipo de risco e para auxiliar no gerenciamento da inadimplência, a Companhia monitora as contas a receber de clientes e realiza ações de cobrança quando necessário.

Risco de liquidez: é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros. A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Risco de mercado: é o risco que alterações nos preços de mercado, tais como as taxas de juros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é o de controlar as exposições a este risco, dentro de parâmetros aceitáveis.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

6. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros— Continuação

Risco de taxa de juros: Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui debêntures não conversíveis em ações, conforme Nota Explicativa nº 9 que são atualizadas pelo IGP-M.

Risco operacional: é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez. O objetivo da Companhia é o de administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da mesma e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

a) Instrumentos financeiros – valor justo

Para fins de divulgação, caso a Companhia tivesse adotado o critério de reconhecimento dos ativos e passivos financeiros pelo valor justo, teria apurado os seguintes valores:

	30/09/2023		31/12/2022		Critério de avaliação	Classificação
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo		
Caixa e equivalentes de caixa	2	2	12	12	Valor justo	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	56	56	45	45	Custo amortizado	Custo amortizável
Debêntures	74.158	74.158	74.000	74.000	Custo amortizado	Custo amortizável
Fornecedores	-	-	18	18		
	74.216	74.216	74.075	74.075		

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

Contas a receber – Decorrem diretamente das operações da Companhia, sendo mensurados pelo custo amortizado e está registrado pelo seu valor original, deduzido de provisão de perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

Debêntures – São classificadas como passivos financeiros não mensurados ao valor justo e registradas pelo método do custo amortizado de acordo com as condições contratuais. Os valores justos destas debêntures são equivalentes aos seus valores contábeis, por se tratarem de instrumentos financeiros com taxas de juros que se equivalem às taxas de mercado.

7. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui um montante R\$ 2 (R\$ 12 em 31 de dezembro de 2022) referente a numerários em caixa.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

8. Propriedade para investimento

A Companhia registra suas propriedades para investimento pelo valor justo, nos termos do CPC 28.

A mais recente avaliação desses ativos foi suportada por laudo elaborado por empresa especializada, com data base em 31 de dezembro de 2022, e levou em consideração os seguintes critérios:

Princípios utilizados:

- i. Os bens (salas comerciais) foram inspecionados pelos avaliadores; ii. Os avaliadores não possuem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida e, tão pouco, dela auferir qualquer vantagem; iii. No melhor conhecimento dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no laudo, foram baseadas em dados, diligenciais, pesquisas e levantamento verdadeiros e corretos; iv. O laudo apresenta todas as condições que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos; v. O laudo foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes do código de ética profissional CRECI; vi. Para efeito da avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o bem em questão.

Metodologia de avaliação:

A definição do valor do imóvel tomou como base a comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores.

Estes elementos são submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa a ponderação das características e atributos dos dados pesquisados, que exercem influência na formação de seus preços, tais como:

- i) Fator de transposição: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliado, em função da localização relativa do(s) mesmo(s).
- ii) Fator de área: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com imóvel avaliado, em função relativa dos mesmos.
- iii) Fator de topografia: é adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliado, em função do padrão de acabamento relativo dos mesmos.
- iv) Fator de testada: é adotada para homogeneizar os elementos de pesquisa, em função da frente relativa do(s) mesmo(s).

Depois de homogeneizados, estes valores são submetidos a um tratamento estático para determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliado.

Para determinação do valor justo tomou-se como base, um empreendimento com o mesmo nível e padrão de acabamento da região, e ainda considerando que o

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

8. Propriedade para investimento—Continuação

padrão de acabamento do Edifício Neumarkt Trade and Financial Center é superior ao daquele empreendimento.

Para 30 de setembro de 2023, a Companhia entende que as premissas continuam adequadas e não se faz necessária nenhuma alteração.

9. Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia registra, a título de impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo conforme CPC 28, a provisão para imposto de renda e contribuição social incidente sobre o ajuste a valor de mercado, no montante total de R\$ 6.963 (R\$ 6.963 em 31 de dezembro de 2022).

	30/09/2023	31/12/2022
Ajuste de valor justo sobre propriedade para investimento	20.478	20.478
Alíquota de IR diferido	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social diferido	6.963	6.963

Ativos fiscais diferidos não reconhecidos

A Companhia acumula prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social sobre o lucro, que não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente, e, portanto, ensejariam o registro de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos. Tais ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos, pois, na opinião da Administração da Companhia, não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a mesma possa utilizar tais créditos.

10. Debêntures

Refere-se a 1.800 (mil e oitocentas) debêntures não conversíveis em ações, integralmente subscritas pela Previ-Banerj, cujas características estão descritas abaixo:

- Emissão aprovada pela AGE de 1º de setembro de 1994.
- Forma: nominativa.
- Espécie: subordinadas.
- Valor registrado: R\$ 74.158 em 30 de setembro de 2023 (R\$ 74.000 em 31 de dezembro de 2022).
- Valor p.u.: R\$ 261.080,00 em 30 de setembro de 2023 (R\$ 260.525,46 em 31 de dezembro de 2022).
- Quantidade de títulos: 1.800 debêntures não conversíveis em ações.
- Data da emissão: 1º de setembro de 1994.
- Data do vencimento: subordinado, exclusivamente, à hipótese da venda da totalidade dos conjuntos comerciais.
- Agente fiduciário: Mufid Adib Kfourir.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

10. Debêntures—Continuação

- Remuneração: 100% dos resultados auferidos com a comercialização ou locação de qualquer uma das salas do edifício Neumarkt Trade Financial Center.
- Atualização nominal: Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), calculado pela FGV.

Em conformidade com a Escritura Particular de emissão de debêntures não conversíveis em ações, na sua cláusula 12, elas não possuem prazo de vencimento, sendo a obrigação exigida quando ocorrer a venda da totalidade das unidades autônomas de propriedade da emissora, ou no caso de inadimplência das obrigações contidas na cláusula 19 da referida Escritura.

Ainda, de acordo com a Escritura, na sua cláusula 17, item 2, a comercialização das unidades autônomas do empreendimento dependerá de aprovação de 51% dos debenturistas, não podendo, portanto, a emissora proceder a venda e/ou locação de qualquer unidade antes dessa aprovação.

A Companhia possui ação de defesa impetrada contra a debenturista — Previ- Banerj (em liquidação extrajudicial), mediante o processo nº 2006.001.160623-0, a respeito das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 28 de novembro de 2006, as quais questionam a insolvência e inadimplência da emissora e requerem o vencimento antecipado das debêntures.

Devido às deliberações da Assembleia acima mencionada, foi impetrada pela Companhia ação de defesa contra a debenturista —Previ-Banerj (em liquidação extrajudicial) requerendo a extinção da atualização e liquidação antecipada das debêntures.

Como parte do processo, foi requerida perícia econômico-contábil, a qual foi julgada favorável a Companhia, corroborando com todas as suas alegações. Os assessores jurídicos entendem que o risco de perda em relação à exigência de liquidação das debêntures a curto prazo é menor do que provável, de modo que as debêntures permanecem classificadas no passivo não circulante em 30 de setembro de 2023.

11. Provisões para contingências

	30/09/2023	31/12/2022
Honorários advocatícios - Processo nº 0122833-37.2008.8.19.0001	8.300	5.306
Honorários advocatícios - Processo nº 0155026-76.2006.8.19.0001	6.000	6.006
Honorários advocatícios - Processo nº 0016324-19.2007.8.19.0001	1.161	1.006
	15.461	12.318

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.
Notas Explicativas**11. Provisões para contingências—Continuação**

Processo nº 0122833-37.2008.8.19.0001 (nº antigo: 2008.001.120792-3)

Trata-se de ação por meio da qual a Companhia solicitou que fosse declarada a inexistência de inadimplemento em relação às obrigações assumidas, bem como fosse declarado o direito de vender ou locar os imóveis adquiridos com os recursos provenientes das debêntures adquiridas pela Previbanerj (em liquidação extrajudicial).

Foi realizada perícia econômico-contábil, cujo laudo foi favorável à Companhia. Após, foi publicado despacho que determinou à expedição de mandado de pagamento relativo aos honorários periciais, bem como, manifestação das partes acerca do laudo pericial acostado aos autos. Em 4 de julho de 2011, foi protocolada petição que concordou com o Laudo pericial.

Em 12 de janeiro de 2012, foi publicada a sentença em 1ª instância que julgou extinto o feito, sem exame de mérito, quanto ao pedido declaratório e improcedentes os demais pedidos cumulados na ação. A Companhia foi condenada a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor causa, que representa um custo de R\$4.602 mil, base março/2021.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, ao apreciar o recurso de apelação interposto pela Companhia, entendeu que havia litispendência entre este processo e outros dois.

Em 09 de abril de 2013, a Companhia interpôs Recurso Especial, cujo exame de admissibilidade realizado, pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal do Rio.

A decisão foi mantida pela 9ª Câmara Cível do TJRJ, pelos mesmos fundamentos, bem como pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. No acórdão da 4ª turma, foi apontada a inexistência de qualquer omissão, tendo a corte se pronunciado quanto à tríple identidade e, restando uma nova análise impedida pela súmula 7.

Em 07.07.2020, foi requerido o início do cumprimento de sentença. Até o momento, a probabilidade de perda pecuniária do Neumarkt se limita ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, no montante de R\$ 4.416, naquela data.

Em 04.03.2021, protocolada petição pelo PREVI BANERJ, apresentando memória de cálculo atualizada do débito, no montante de R\$ 4.602, base março/2021.

Em 11.03.2021, proferida decisão, intimando a Neumarkt a realizar o pagamento da quantia apontada pelo PREVI BANERJ no prazo de 15 dias, sob pena de incidência de multa e honorários de 10%, na forma do art. 523, § 1º, do CPC.

Em 05.04.2021, protocolada petição pela Neumarkt, indicando à penhora imóvel de sua propriedade, localizado na Rua Ingo Henrig, nº 20, Loja 04, Centro, Blumenau, Santa Catarina, inscrito perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, sob o nº de matrícula 25.426.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.
Notas Explicativas**11. Provisões para contingências—Continuação**

Em 03.09.21, proferida decisão, indeferindo o pedido da PREVI BANERJ de realização de avaliação judicial do imóvel oferecido à penhora, determinando a aplicação de multa e honorários advocatícios de 10% sobre o débito e intimando a executada para que traga aos autos, no prazo de 15 dias, declaração de quitação total do preço do imóvel oferecido à penhora.

Em 05.10.21, protocolada petição pela NEUMARKT, informando que está promovendo junto ao RGI competente a regularização da transferência de propriedade do imóvel oferecido à penhora e requerendo prazo adicional de 40 dias para finalizar a diligência.

Em 22.03.22, protocola petição pela NEUMARKT, requerendo a juntada do comprovante de protocolo do requerimento de averbação de matrícula realizado pela executada, bem como dos últimos andamentos de sua solicitação, e esclarecendo que está pendente de apresentação apenas a escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel.

Em 02.06.22, juntada de manifestação da PREVI-BANERJ.

Em 01.09.22, proferido despacho, determinando a penhora do imóvel nomeado pela executada e que a NEUMARKT junte aos autos em 10 dias a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.

Em 06.10.22, juntada da escritura de compra e venda do imóvel pela NEUMARKT.

Em 31.01.23, PREVI-BANERJ apresentou petição requerendo a juntada dos laudos de avaliação e dos anúncios de venda de outras lojas no mesmo empreendimento, a fim de que seja fixado, como valor de avaliação do imóvel penhorado no presente processo, o valor de R\$ 1.910 mil e que seja deferida a alienação do imóvel penhorado por meio de leilão judicial eletrônico.

Em 06.03.23, NEUMARKT apresentou petição requerendo a homologação de avaliação por ela apresentada.

Em 09.03.23, NEUMARKT apresentou petição requerendo juntada de laudo de avaliação, que concluiu que o valor a ser atribuído ao imóvel é de R\$ 5.160 mil.

Em 24.03.23, a PREVI impugnou a avaliação do imóvel oferecido à penhora pela requerida.

Em 22.06.23, proferido despacho determinando a intimação da Executada para se manifestar em relação à impugnação da PREVI.

Em 25.09.23, a NTFC apresentou manifestação esclarecendo que não foi possível a indicação conjunta de perito avaliador.

Em 27.09.23, autos conclusos.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.
Notas Explicativas**11. Provisões para contingências—Continuação**

Até o momento, a probabilidade de perda pecuniária do Neumarkt se limita ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, que acrescido de juros, correção monetária, multa e honorários decorrentes do cumprimento de sentença, monta aproximadamente R\$ 8.300.

Processo nº 0155026-76.2006.8.19.0001 (nº antigo: 2006.001.160623-0)

A Companhia possui ação de defesa ajuizada contra a debenturista — Previbanerj (em liquidação extrajudicial), mediante o processo nº 2006.001.160623-0, a respeito das deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 28 de novembro de 2006, as quais questionam a insolvência e inadimplência da emissora e requerem o vencimento antecipado das debêntures.

Devido às deliberações da Assembleia acima mencionada, foi ajuizada pela Companhia ação de defesa contra a debenturista — Previbanerj (em liquidação extrajudicial), requerendo a extinção da atualização e liquidação antecipada das debêntures. A Previbanerj, por sua vez, apresentou reconvenção, requerendo a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia, de modo que fosse atingido o patrimônio da controladora.

Foi requerida perícia econômico-contábil, a qual foi favorável à Companhia, corroborando suas alegações. No dia 12 de janeiro de 2011, foi publicada a sentença em 1ª instância que julgou improcedentes os pedidos da ação principal, bem como da reconvenção, extinguindo o processo com análise do mérito. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, instado por meio de recursos interpostos pela Companhia e pela Previbanerj, manteve a sentença.

Ao final de 2021, foram proferidas decisões monocráticas pelo Min. Relator MARCO BUZZI, negando provimento aos recursos interpostos por ambas as partes.

Em dezembro de 2022 o STJ negou provimento aos recursos e manteve o vencimento antecipado das debêntures contra a NTFC, no entanto, manteve o afastamento da responsabilidade da Almeida Junior.

Em fevereiro de 2023, o acórdão que negou provimento aos agravos internos transitou em julgado e ocorreu a baixa definitiva para o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Em 27.09.23, autos conclusos.

Conforme a posição dos assessores jurídicos, a perspectiva de perda do processo, no que se refere ao vencimento antecipado das debêntures é provável, considerando que o Tribunal manteve o vencimento antecipado. Além das debêntures vencidas antecipadamente, a NTFC ainda está obrigada ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, no montante aproximado de R\$ 6.000 mil. A NTFC permanece responsável pelo pagamento das debêntures, cujo vencimento antecipado foi declarado pela assembleia geral de debenturistas.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.
Notas Explicativas**11. Provisões para contingências—Continuação**

Processo nº 0016324-19.2007.8.19.0001 (nº antigo: 2007.001.015633-4)

Refere-se à ação indenizatória, objetivando a condenação da Previbanerj ao pagamento de danos materiais, no valor de R\$ 3.561, tendo em vista que a Companhia realizou, às suas expensas, o pagamento dos débitos condominiais das unidades, assim como solucionou o passivo tributário que comprometia as unidades.

Em 14 de março de 2013, foi proferida sentença, na qual se julgou improcedente o pedido indenizatório. Condenou-se a Companhia ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença.

Em 23 de agosto de 2013, a Companhia interpôs recurso especial, cujo exame de admissibilidade realizado, pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal do Rio. No dia 18.08.2015, foi proferido acórdão que negou provimento a novo Agravo Regimental, que havia sido interposto contra decisão de inadmissibilidade do Recurso Especial proferida pelo Ministro Relator. Assim, em 17.09.2015, ocorreu o trânsito em julgado do processo e os autos foram remetidos à origem. Após o trânsito em julgado, os advogados da PREVI-BANERJ deram início à execução dos honorários sucumbenciais.

No curso da execução, indicamos à penhora um dos imóveis que integra o empreendimento da NTFC, localizado na Rua Ingo Hering, 20, sala 105, Blumenau, Santa Catarina, inscrito na matrícula nº 25.432, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, avaliado em janeiro de 2018, em R\$ 934.

Em 13.02.2020, foi rejeitado o pedido de penhora do faturamento e determinada a penhora do imóvel indicado.

Em 09.07.2021 publicou a decisão que deferiu a penhora dos aluguéis do imóvel penhorado, bem como deferiu a alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado, como havia requerido a Previ. Além disso, a Previ apresentou manifestação, comprovando o recolhimento das custas para intimação do locatário a depositar os aluguéis mensalmente nos autos e informando que deu início aos trâmites para a alienação do imóvel penhorado por leilão particular. Sobre esta decisão retro, o Neumarkt apresentou agravo de instrumento.

Em 13/01/2022 a PREVI apresentou a petição para requer (i) a expedição de carta de arrematação, (ii) o levantamento do sinal depositado pelo proponente; (iii) o levantamento dos valores de aluguéis depositados pelo locatário do respectivo imóvel e concordar (iv) com o pedido formulado pelo proponente para que os pagamentos dos aluguéis passem a ser feitos diretamente em sua conta.

Em 18.03.22, foi proferida decisão, determinando a expedição de carta de arrematação do imóvel em favor da Biza Participações LTDA.

Em 28.03.22, expedida carta de arrematação do imóvel.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.
Notas Explicativas**11. Provisões para contingências—Continuação**

Em 30.03.22, expedido mandado de levantamento em favor da exequente, no valor de R\$ 14 mil.

Em 19.04.22, a T-Systems do Brasil LTDA. apresentou manifestação, informando que, tendo em vista a expedição de carta de arrematação do imóvel em nome da Biza Participações LTDA., passará a realizar o pagamento dos aluguéis diretamente na conta informada pela arrematante, bem como que não mais informará sua realização nos autos.

Em 24.08.22, foi proferido despacho, determinando a expedição de mandado de pagamento dos valores depositados para a PREVI-BANERJ, bem como determinando que o exequente apresente memória de cálculo atualizada do débito. Além disso, foi deferida a transferência dos valores depositados a título de aluguel após a arrematação do imóvel à arrematante, bem como retificada a carta de arrematação para fazer constar a hipoteca legal prevista na hipótese de pagamento parcelado.

Em 13.09.22, a PREVI-BANERJ apresentou memória de cálculo atualizada do valor remanescente da execução, indicando o montante de R\$ 1.006mil.

Em 17.10.22, foram expedidos mandado de pagamento dos aluguéis depositados à arrematante e a carta de arrematação retificada.

Em 25.05.23, foi juntado aos autos principais o acórdão prolatado pela 14ª Câmara de Direito Privado do TJRJ por ocasião do julgamento do agravo de instrumento 0055106-10.2021.8.19.0000, que anulou a ampliação da penhora em relação aos aluguéis por cerceamento de defesa, visto que a executada não foi intimada a se manifestar antes de a decisão ser proferida.

Em 26.8.23, a PREVI-BANERJ apresentou manifestação discordando do valor atribuído pela executada ao imóvel oferecido à penhora e requerendo seja determinada a penhora do imóvel.

Até o momento, a probabilidade de perda pecuniária do Neumarkt se limita ao pagamento dos honorários de sucumbência devidos aos advogados da PREVI-BANERJ, fixados em 10% do valor atualizado da causa, no montante aproximado de R\$ 1.161.

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

12. Tributos e contribuições sociais a recolher

	30/09/2023	31/12/2022
IPTU	22	-
PIS a pagar	1	1
Cofins a pagar	8	3
	31	4

13. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 10, totalmente integralizado, representado por 10.000 ações ordinárias nominativas (igualmente para 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022), sem valor nominal.

Ajuste de avaliação patrimonial / outros resultados abrangentes

Os saldos de ajustes de avaliação patrimonial e outros resultados abrangentes são compostos pelo ajuste do valor justo da propriedade para investimento, ocorridos antes do exercício de 2010. Após 2010, os ajustes do valor justo da propriedade para investimento, passaram a ser registrados diretamente no resultado.

14. Receita operacional líquida

	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022
Receita de aluguel	191	500	155	423
(-) Tributos sobre a receita	(18)	(46)	(15)	(39)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	173	454	140	384

15. Despesas administrativas e gerais

	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022
Provisão para contingências	(222)	(3.143)	-	-
Despesas com serviços de terceiros	(86)	(245)	(63)	(189)
	(308)	(3.388)	(63)	(189)

Neumarkt Trade and Financial Center S.A.

Notas Explicativas

16.Resultado financeiro

	01/07/2023 à 30/09/2023	01/01/2023 à 30/09/2023	01/07/2022 à 30/09/2022	01/01/2022 à 30/09/2022
Despesa financeira				
Atualização de debêntures	-	(158)	881	(4.855)
Outros	(16)	(61)	(14)	(109)
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(16)	(219)	867	(4.964)

17.Seguros

As propriedades para investimento estão seguradas individualmente pela apólice condominial do edifício.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
Acionistas, conselheiros e administradores da
Neumarkt Trade and Financial Center S.A.
Blumenau – SC

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias do Neumarkt Trade and Financial Center S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, quarto parágrafo, em 30 de setembro de 2023 a Companhia incorreu em passivo a descoberto no montante de R\$ 73.684 mil, motivado por prejuízos recorrentes. Essas condições indicam a existência de incerteza que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Em 30 de setembro de 2023, os ativos e passivos da Companhia foram classificados e avaliados no pressuposto de continuidade normal dos negócios, que por sua vez, depende da capacidade da Companhia em continuar cumprindo seus compromissos, bem como na obtenção dos recursos financeiros necessários, seja esses dos seus acionistas ou de terceiros. Nossa conclusão não está modificada em virtude desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Blumenau (SC), 13 de novembro de 2023.

TATICCA Auditores Independentes S/S.

Fernando Machado dos Santos
Contador CRC SC-043302/O-7

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Blumenau, 13 de novembro de 2023.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, VI DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores Neumarkt Trade and Financial Center S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF nº 00.192.769/0001-59("Companhia"), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Informações Trimestrais – ITR - para o período findo em 30 de setembro de 2023.

BRUNO STEFANI ROCHA

Diretor Presidente e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Blumenau, 13 de novembro de 2023.

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, V DA INSTRUÇÃO CVM 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Neumarkt Trade and Financial Center S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, inscrita no CNPJ/MF nº 00.192.769/0001-59 ("Companhia"), nos termos do inciso V, do parágrafo 1º do Artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a conclusão descrita no Relatório de Revisão dos Auditores Independentes para o período findo em 30 de setembro de 2023.

BRUNO STEFANI ROCHA

Diretor Presidente e de Relações com Investidores