

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais, submetemos à aprovação de V.Sas. as demonstrações contábeis e as respectivas notas explicativas encerradas em 31/12/2023.

**BALANÇO PATRIMONIAL EM
31 DE DEZEMBRO DE (Em milhares de reais)**

	NOTA	2023	2022
ATIVO			
CIRCULANTE			
Disponível	5	72.069	59.362
Imóveis para venda	6	17.402	17.402
Clientes	7	524	542
Impostos recuperáveis		-	91
		<u>89.995</u>	<u>77.397</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizáveis a longo prazo			
Créditos com coligadas	8	2.609	8.764
Outros débitos		31	30
Investimentos	9	9	9
Imobilizados	10	18	21
		<u>2.667</u>	<u>8.824</u>
Total do Ativo		<u>92.662</u>	<u>86.221</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		67	30
Obrigações trabalhistas		38	73
Impostos e contribuições		239	171
Tributos diferidos	11	3.727	2.687
		<u>4.071</u>	<u>2.961</u>
NÃO CIRCULANTE			
Crédito com ex-acionista	2	1.807	1.807
Provisão para pagamento a acionista retirante	2	26.931	21.142
Tributos diferidos	11	3.094	3.315
Provisão para contingências	12	248	170
		<u>32.080</u>	<u>26.434</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	13		
Capital social		55.464	55.464
Ações em tesouraria		(759)	(759)
Reservas de capital		199	199
Reserva legal		2.674	2.674
Prejuízo acumulado		(1.067)	(752)
		<u>56.511</u>	<u>56.826</u>
Total do Passivo		<u>92.662</u>	<u>86.221</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

	NOTA	2023	2022
RECEITA LÍQUIDA	14	4.207	3.639
LUCRO BRUTO		4.207	3.639
DESPESAS (RECEITAS)			
Despesas gerais e administrativas		(2.569)	(3.363)
Constituição de provisão para ex-acionista	2	(2.685)	-
Constituição de provisão para contingências		(78)	-
Receitas financeiras		7.701	6.177
Despesa financeiras	2	(3.104)	(2.166)
Outras		32	13
		<u>(703)</u>	<u>661</u>
RESULTADO ANTES DO IRPJ E CSLL		3.504	4.300
Imposto de renda e contribuição social		(3.819)	(2.992)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(315)	1.308

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

	2023	2022
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(315)	1.308
Outros resultados abrangentes	-	-
	<u>(315)</u>	<u>1.308</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**
(Em milhares de reais)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Prejuízos acumulados	Total patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021	55.464	(759)	199	2.674	(2.060)	55.518
Lucro do exercício	-	-	-	-	1.308	1.308
Saldos em 31 de dezembro de 2022	55.464	(759)	199	2.674	(752)	56.826
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(315)	(315)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	55.464	(759)	199	2.674	(1.067)	56.511

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

	2023	2022
Fluxo de caixa proveniente das operações		
Lucro (prejuízo) líquido	(315)	1.308
Depreciação	3	5
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO AJUSTADO	(312)	1.313
Variações nos ativos e passivos		
Redução de clientes	18	46
Aumento (redução) impostos recuperáveis	91	(85)
Aumento (redução) de fornecedores	37	(23)
Aumento (redução) de obrigações trabalhistas	(35)	40
Aumento (redução) de impostos e contribuições	68	(180)
Redução de tributos diferidos	819	2.123
Aumento de provisão para contingências	77	
	1.075	1.921
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	763	3.234
Atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	-	(3)
CAIXA LÍQUIDO APLICADOS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	-	(3)
Atividades de financiamento		
Aumento de créditos com ex-acionista	5.789	2.166
Redução de créditos com coligadas	6.155	8.285
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	11.944	10.451
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	12.707	13.682
Modificação do caixa e equivalente a caixa		
Saldo do caixa e equivalente a caixa no início do exercício	59.362	45.680
Saldo do caixa e equivalente a caixa no final do exercício	72.069	59.362
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	12.707	13.682

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Em milhares de reais)

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL:

A Companhia Itaguay Imobiliária e Participações S.A. é uma empresa de direito privado em forma de uma sociedade anônima de capital fechado com sede e foro na Rua Anfilóbio de Carvalho n° 29 Gr. 903/4 parte, na cidade do Rio de Janeiro, RJ e escritório na Avenida das Américas 8.445 sala 1.317, Barra de Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro. A companhia tem por objetivo a compra, venda e locação de imóveis próprios, e participações em qualquer localidade do país, a critério da Diretoria.

NOTA 2 – DISSOLUÇÃO PARCIAL:

No exercício de 2017, a Cia. foi objeto de dissolução parcial em decorrência de sentença judicial proferida no processo n° 0409766-87.2012.8.19.0001, transitada em julgado em 23/03/2017, que condenou a Cia. ao pagamento dos haveres do autor em sede de liquidação de sentença. Em 04/04/2017 foi instalada AGE, que deliberou reduzir o capital social da Cia, em R\$ 1.807 mil, com cancelamento das 1.806.542 ações nominativas, sendo 903.271 ações ordinárias e 903.271 ações preferenciais, de titularidade do Sr. Hélio Augusto Ferreira Fontes em decorrência da sentença proferida.

Sendo assim, inicialmente, a Companhia reconheceu uma obrigação, no montante de R\$ 1.807 mil, com o ex-acionista, correspondente ao valor nominal das ações. Como o valor de haveres a serem pagos ao referido ex-acionista foi determinado em R\$ 20.783 mil pelo perito judicial, em laudo posteriormente homologado pelo juízo da 4ª Vara Empresarial/RJ, a Cia reconheceu, no exercício de 2021, o restante de R\$ 18.976 mil ⁽¹⁾, na conta de provisão sobre ação de dissolução parcial, com impacto de R\$ 18.976 mil no resultado da Cia. Com o reconhecimento desse passivo, em linha com o art. 176, § 5º, inciso IV, alínea “i”, da Lei das S.A.

No exercício de 2023, a Administração atualizou o total da dívida para R\$ 25.450 mil (R\$ 22.949 mil em 31/12/2022), impactando o resultado do exercício, de 2023, em R\$ 2.502 mil ⁽³⁾ (R\$ 2.166 mil ⁽²⁾ em 2022), contabilizados como despesa financeira. Essa atualização teve como fonte o site do tribunal do estado do Rio de Janeiro.

Além disso, ainda no exercício de 2023, a Administração constitui um complemento na provisão, em decorrência do acórdão que determinou a exclusão do passivo tributário no cálculo de apuração dos haveres, com isso, foi recalculado o valor dos haveres, aumentando a provisão para o pagamento de acionista retirante, com impacto no resultado do exercício no montante de R\$ 2.685 mil ⁽⁴⁾ pela constituição da provisão e R\$ 603 mil ⁽⁵⁾ em despesa financeira, pela atualização sobre o montante constituído. Essa atualização teve como fonte o site do tribunal do estado do Rio de Janeiro.

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

A situação da provisão para pagamento a acionista retirante está resumida a seguir:

	Valores em R\$ mil
(1) Provisão para pagamento a acionista retirante em 31/12/2021	18.976
(2) Atualização da dívida no exercício de 2022	2.166
Saldo em 31/12/2022	21.142
(3) Atualização da dívida no exercício de 2023	2.501
Saldo em 31/12/2023	23.643
(4) Acórdão exercício 2023	2.685
(5) Atualização acórdão exercício de 2023	603
Saldo final da provisão em 31/12/2023	26.931

Como pode ser verificado no quadro acima (itens 3 e 5), no exercício de 2023 foram registradas despesas financeiras decorrentes da atualização da dívida com acionista retirante no montante de R\$ 3.104 mil.

NOTA 3 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, contempladas pelos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão escritas na nota explicativa 4.

NOTA 4 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para elaboração das demonstrações contábeis, são as seguintes:

a) Apuração do resultado: O resultado é apurado pelo regime de competência e inclui o efeito líquido de variações monetárias, com base na variação de índices sobre os direitos e obrigações contratuais indexados.

b) Ativo circulante e não circulante: São representados pelo valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. Quando aplicáveis, ativos circulantes são registrados em valor presente. Não foram identificados casos com a necessidade de ajuste a valor presente.

c) Passivo circulante e não circulante: Estão demonstrados pelos valores conhecidos e/ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Quando aplicável, passivos circulantes são registrados em valor presente. Não foram identificados casos com a necessidade de ajuste a valor presente.

d) Demonstração do fluxo de caixa: A demonstração do fluxo de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a NBC TG 03 (R3), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, em 07/10/2010, que aprovou o CPC 03 – Demonstrações dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CFC, considerando as alterações posteriores que incluirão a letra R e mais o número que identifica sua alteração (R1, R2, R3) e a Resolução – REVISÃO NBC 01, emitida em 18/10/2018. Essa demonstração reflete as modificações no caixa que ocorreram no exercício de 2023 e 2022 utilizando o método indireto.

NOTA 5 – DISPONIBILIDADES:

Podem ser demonstradas como segue:

	2023	2022
Caixa	2	2
Bancos - Conta Corrente		
Caixa Econômica Federal	4	4
Aplicação Financeira		
Banco Itaú - Renda Fixa	35.849	39.724
Banco Itaú - Fundo de investime	-	535
Banco Bradesco - Renda Fixa	36.214	19.097
	<u>72.069</u>	<u>59.362</u>

As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

NOTA 6 – IMÓVEIS PARA VENDA:

O saldo, em 31/12/2023 e de 2022, de R\$ 17.402 mil, refere-se a imóveis a comercializar, os quais estão em estoque em poder da Companhia.

NOTA 7 – CLIENTE:

Os saldos, em 31/12/2023, de R\$ 524 mil (R\$ 542 mil em 31/12/2021), são relativos a alugueis.

NOTA 8 – PARTES RELACIONADAS:

Os saldos, em 31/12/2023, de R\$ 2.609 mil (R\$ 8.764 mil em 31/12/2022), são relativos às operações realizadas com empresa ligada, Fontes Agropecuária S/A – Em Liquidação. Essas contas a receber não estão sujeitas a atualizações monetárias e juros.

NOTA 9 – INVESTIMENTOS:

O saldo, em 31/12/2023 e de 2022, de R\$ 9 mil, refere-se a aplicações em incentivos fiscais na Pemusa Pecuária Mucuri.

NOTA 10 – IMOBILIZADO:

O imobilizado está composto como segue:

	2023			2022
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Imóveis urbanos	6	-	6	6
Instalações	4	(4)	-	-
Moveis Utensílios	34	(34)	-	-
Máquinas e Equipamentos	20	(12)	8	10
Computadores e Periféricos	7	(3)	4	5
	<u>71</u>	<u>(53)</u>	<u>18</u>	<u>21</u>

Conforme art. 179, inciso IV, da Lei das S.A., são registrados no Ativo Imobilizado os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da Companhia.

A Administração não identificou indícios de desvalorização de bens que compõem o ativo imobilizado da Companhia, dessa forma, não foram efetuados ajustes decorrentes do valor de recuperação dos ativos, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 01.

NOTA 11 – TRIBUTOS DIFERIDOS:

Os tributos diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais atribuíveis a diferenças temporárias entre a base fiscal e os seus respectivos reconhecimentos contábeis.

Os tributos diferidos estão compostos das seguintes formas:

NOTA 11.1 – Tributos diferidos sobre receita de aplicação financeira:

A Companhia reconheceu os tributos diferidos sobre rendimentos de aplicação financeira que ainda não foram resgatados e não oferecidos a tributação, conforme prerrogativa de empresas tributadas pelo lucro presumido com base de tributação pelo regime de caixa. Assim demonstrado:

	2023	2022
Base de cálculo	<u>10.330</u>	<u>7.921</u>
Imposto de renda	<u>2.576</u>	<u>1.974</u>
Contribuição social	<u>930</u>	<u>713</u>
	<u>3.506</u>	<u>2.687</u>

NOTA 11.2 – Tributos diferidos sobre receita de imóveis alugados e para venda:

	2023	2022
Conta a receber	524	542
Imóveis permutados	7.078	7.078
Outros	64	46
Base de cálculo	<u>7.666</u>	<u>7.666</u>
Imposto de renda	1.916	1.916
Contribuição social	690	690
PIS	126	126
COFINS	583	583
	<u>3.315</u>	<u>3.315</u>
Curto prazo	221	-
Longo prazo	3.094	3.315
	<u>3.315</u>	<u>3.315</u>

Segregação entre curto e longo prazos dos tributos diferidos.

Tributos diferidos sobre receitas de:	2023			2022		
	Curto prazo	Longo prazo	Total	Curto prazo	Longo prazo	Total
Aplicações financeiras	3.506	-	3.506	2.687	-	2.687
Aluguél e venda de imóveis	221	3.094	3.315	-	3.315	3.315
	<u>3.727</u>	<u>3.094</u>	<u>6.821</u>	<u>2.687</u>	<u>3.315</u>	<u>6.002</u>

NOTA 12 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS:

A Administração da Companhia constitui provisão para contingências referente ao processo de natureza fiscal, cujo montante, em 31/12/2023, é de R\$ 248 mil (R\$ 170 em 31/12/2022). Essa ação fiscal refere-se ao processo nº 0511728-51.2015.8.19.0001, movida pela prefeitura do Rio de Janeiro em que a Companhia se defende de cobrança de tributo.

NOTA 13 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

a) Capital Social e Dividendos:

O Capital Social da Companhia, em 31/12/2023 e de 2022, está representado por 55.463.782 ações, sendo 27.731.891 ações ordinárias e 27.731.891 ações preferenciais totalmente integralizado em moeda corrente do país, com preço de emissão de R\$ 1,00 cada.

Os acionistas detentores de ações preferenciais não têm direito a voto, porém, têm assegurados os direitos de prioridade no reembolso de capital, no caso de liquidação da Companhia, e participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de correção monetária do capital realizado e da capitalização de reservas e lucros.

b) Reserva legal:

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, observando-se os limites previstos pela Lei das Sociedades por Ações.

NOTA 14 – RECEITA LÍQUIDA:

A receita líquida de vendas para os exercícios findos em 31/12/2023 e 2022 possuem a seguinte composição:

	2023	2022
Receita bruta de vendas	-	-
Receita de aluguel	4.434	3.852
Receita total bruta	4.434	3.852
(-) Impostos incidentes s/receitas	(159)	(140)
(-) Descontos concedidos	(68)	(73)
	<u>4.207</u>	<u>3.639</u>

NOTA 15 – HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Em AGO realizada em 02/05/2022, em atendimento a Lei das S/A, a Lei nº 11.638/07 e Estatuto Social, foi fixado o limite de remuneração global anual dos administradores em até R\$ 580 mil. No exercício de 2023, a Administração foi remunerado em R\$ 329 mil (314 mil em 2022), que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício.

NOTA 16 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS:

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativa poderiam ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado. Não existiam operações com derivativos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

NOTA 17 – COBERTURA DE SEGUROS:

A Cia não mantém contratos de seguros de suas propriedades em estoque e, conseqüentemente, assume o risco em relação a eventuais sinistros que possam vir a ocorrer sobre tais ativos.



Demetrio Fontes Tourinho



R4 Contabilidade e Auditoria Ltda.

CRC-RJ 007.106/O-0

Rodrigo Carlos Nascimento Lopes

Contador - CRC-RJ 107.950/O-8