

**ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanços Patrimoniais

Em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

| | Nota | 2023 | 2022 | | Nota | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|--|------|--------------------|--------------------|
| Ativo | | | | Passivo | | | |
| Circulante | | | | Circulante | | | |
| Impostos a recuperar | | 69 | 69 | Obrigações sociais e trabalhistas | | 514.233 | 509.976 |
| Adiantamentos | | 6.571 | 6.571 | Obrigações fiscais | 9 | 3.171.646 | 3.159.822 |
| Outras contas a receber | | 53.599 | 53.599 | Provisão para passivos financeiros | | - | 2.000.000 |
| | | <u>60.239</u> | <u>60.239</u> | | | <u>3.685.879</u> | <u>5.669.798</u> |
| Não circulante | | | | Não circulante | | | |
| Realizável a longo prazo | | | | Fornecedores | 10 | 4.944.662 | - |
| Depósitos e bloqueios judiciais | 6 | 376.707 | 376.707 | Parcelamentos tributários | 11 | 6.006.241 | 6.006.241 |
| Outras contas a receber | | 5.227.036 | 403.432 | Passivos em recuperação judicial | 12 | 5.067.192 | - |
| Partes relacionadas | 15 | 455.622.789 | 499.003.505 | Partes relacionadas | 15 | 434.821.360 | 483.437.623 |
| Propriedade para investimento | 7 | 1.576.632 | 1.576.632 | Outras contas a pagar | | <u>137.395</u> | <u>103.194</u> |
| Investimentos | 8 | 33.287.498 | 33.287.498 | | | 450.976.850 | 489.547.058 |
| Imobilizado | | <u>2.654.458</u> | <u>154.458</u> | Patrimônio Líquido | 13 | | |
| | | <u>498.745.120</u> | <u>534.802.232</u> | Capital social | | 2.717.417 | 217.417 |
| | | | | Reserva de capital | | 2.365.355 | 2.365.355 |
| | | | | Reserva de lucros | | 41.139.138 | 41.139.138 |
| | | | | Prejuízos acumulados | | <u>(2.079.280)</u> | <u>(4.076.295)</u> |
| | | | | | | <u>44.142.630</u> | <u>39.645.615</u> |
| Total do Ativo | | <u>498.805.359</u> | <u>534.862.471</u> | Total do Passivo e do Patrimônio Líquido | | <u>498.805.359</u> | <u>534.862.471</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações de Resultados

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

| | <u>Nota</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|------------------|--------------------|
| Receita operacional líquida | 14 | 101.884 | 135.577 |
| Resultado bruto | | <u>101.884</u> | <u>135.577</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesas administrativas e gerais | | (70.668) | (65.092) |
| Resultado antes das receitas e despesas financeiras | | <u>31.216</u> | <u>70.485</u> |
| Receitas (despesas) financeiras | | | |
| Despesas financeiras | | <u>-</u> | <u>(3.644.757)</u> |
| | | - | (3.644.757) |
| Lucro líquido (Prejuízo) do exercício | | <u>31.216</u> | <u>(3.574.272)</u> |
| Número de quotas ao final do exercício | 13(a) | <u>2.717.417</u> | <u>217.417</u> |
| Lucro líquido (Prejuízo) do exercício por quota | | <u>0,01</u> | <u>(16,44)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

| | Nota | Capital social | Reserva de capital | Reserva de lucros | Prejuízos acumulados | Total |
|----------------------------------|-------|------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Saldos em 1º de janeiro de 2022 | | 217.417 | 2.365.355 | 41.139.138 | (224.339) | 43.497.571 |
| Ajustes de exercícios anteriores | 13(c) | - | - | - | (277.684) | (277.684) |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | (3.574.272) | (3.574.272) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | 217.417 | 2.365.355 | 41.139.138 | (4.076.295) | 39.645.615 |
| Ajustes de exercícios anteriores | 13(c) | - | - | - | 1.965.799 | 1.965.799 |
| Aumento de capital | | 2.500.000 | - | - | - | 2.500.000 |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | 31.216 | 31.216 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | <u>2.717.417</u> | <u>2.365.355</u> | <u>41.139.138</u> | <u>(2.079.280)</u> | <u>44.142.630</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Lucro líquido (Prejuízo) do exercício | 31.216 | (3.574.272) |
| Ajustes por: | | |
| Provisão para passivos financeiros | (2.000.000) | - |
| Ajustes de exercícios anteriores | 1.965.799 | (277.684) |
| Lucro líquido (Prejuízo) do exercício - ajustado | <u>(2.985)</u> | <u>(3.851.956)</u> |
| Variações das atividades operacionais | | |
| Outras contas a receber | (4.823.604) | - |
| Obrigações sociais e trabalhistas | 4.257 | - |
| Obrigações fiscais | 11.824 | (124) |
| Fornecedores | 4.944.662 | - |
| Parcelamentos tributários | - | 3.644.757 |
| Passivos em recuperação judicial | 5.067.192 | - |
| Outras contas a pagar | 34.201 | - |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais | <u>5.235.547</u> | <u>(207.323)</u> |
| Atividades de investimentos | | |
| Adições no imobilizado | (2.500.000) | - |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos | <u>(2.500.000)</u> | <u>-</u> |
| Atividades de financiamentos | | |
| Aumento de capital social | 2.500.000 | - |
| Partes relacionadas | (5.235.547) | (70.361) |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos | <u>(2.735.547)</u> | <u>(70.361)</u> |
| Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa | <u>-</u> | <u>(277.684)</u> |
| Varição no saldo de caixa e equivalentes de caixa | | |
| Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa | - | 277.684 |
| Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa | <u>-</u> | <u>(277.684)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



.1.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

1. Informações gerais

(a) Atividades operacionais

A Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial (“Empresa”), que faz parte do “Grupo João Santos – GJS”, é uma sociedade anônima de capital fechado e que tem como objeto social a exploração de atividades imobiliárias, podendo adquirir, incorporar, permutar, locar e vender bens imóveis urbanos ou ruais, localizados em qualquer parte do território nacional. A Empresa possui sede na Avenida Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, na cidade de Recife, no Estado de Pernambuco.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão da apresentação dessas demonstrações financeiras em 13 de maio de 2024.

(b) Reestruturação

Após realização da Assembleia Geral Ordinária – AGO, que ocorreu em 16 dezembro de 2022, foi determinada a destituição da antiga Diretoria, formada por José Bernardino Santos, Fernando Santos e Ana Patrícia Santos e a subsequente eleição de novos administradores, quais sejam: Paulo Narcélio Simões Amaral e Guilherme Rocha.

Com a assunção da nova Administração, devido a situação financeira da Empresa, foi deferido em 23 de dezembro de 2022, o pedido de Recuperação Judicial da **Itaguarema Imobiliária Ltda.**, em conjunto com as demais empresas do **Grupo João Santos**, nos termos da Lei nº 11.101/2005 (“Lei das Falências”), por meio do processo nº 0169521-37.2022.8.17.2001. Foram apontadas como principais razões do pedido: o alto grau de endividamento decorrente das garantias manifestamente excessivas e onerosas constantes dos contratos firmados com os seus credores, tendo estes ajuizado várias ações judiciais individuais, requerendo a penhora de seus ativos. A recuperação judicial, conforme Lei citada acima, visa sanear a Empresa, que se encontra em crise financeira, para propiciar a sua continuidade, obrigando, em princípio, todos credores anterior ao ajuizamento desse pedido, e visando mais os fins sociais e econômicos do que os interesses patrimoniais da **Itaguarema Imobiliária Ltda.**

O referido deferimento foi publicado no Diário de Justiça do Estado de Pernambuco em 23 de dezembro de 2022. Os saldos reclamados por terceiros, divulgados na segunda lista de credores em maio de 2023, estão apresentados na Nota Explicativa nº 12.

O objetivo da nova administração é conduzir a reestruturação operacional e financeira do Grupo. Logo, as demonstrações financeiras ora apresentadas pressupõem a continuidade das suas operações.

(c) Demonstrações financeiras consolidadas

A Administração optou por não apresentar demonstrações financeiras consolidadas uma vez que essas demonstrações serão divulgadas pela **Nassau Administração e Participações Ltda.**, que é controladora final do **Grupo João Santos**, grupo empresarial do qual faz parte a **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial.**



.2.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Todos os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras, incluindo os valores inseridos nas notas explicativas, estão expressos em Reais, exceto aqueles eventualmente indicados de outra forma.

Não houve outros elementos componentes de resultados abrangentes, além do resultado do exercício apresentado, razão pela qual a demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada.

2.2. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada e avaliada subsequentemente pelo custo, isto é, considera o custo menos depreciação acumulada e qualquer perda por redução ao valor recuperável acumulada.



.3.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

2.3. Investimentos

Participações societárias avaliadas pelo método de custo

Consistem, em sua maioria, em quotas e/ou ações de sociedades e estão avaliados pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para desvalorização, quando necessário.

Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial

Os investimentos em entidades controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Conforme o método de equivalência patrimonial, os investimentos em controladas são ajustados para fins de reconhecimento da participação da Empresa no lucro ou prejuízo e outros resultados abrangentes da controlada.

2.4. Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço.

2.5. Fornecedores

As contas a pagar são obrigações por bens ou serviços adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados no passivo circulante, se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, são apresentadas no passivo não circulante.

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva, sempre que houver necessidade.

2.6. Provisão para contingências

As provisões para ações judiciais (cível, trabalhista e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

2.7. Reconhecimento da receita

As receitas de contratos com clientes são reconhecidas à medida em que ocorre a transferência de controle dos produtos aos clientes, representada pela capacidade de determinar o uso dos produtos e de obter substancialmente a totalidade dos benefícios restantes provenientes dos produtos ou, ainda, quando critérios específicos tiverem sido atendidos na prestação de serviços.

Para isso, a Empresa utiliza o modelo de 5 etapas: (i) identificação dos contratos com os clientes (ii) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos (iii) determinação do preço da transação (iv) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (v) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida.

O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais do contrato de venda.

(a) Prestação de serviços

A receita de serviços somente é reconhecida quando da efetiva execução dos serviços contratados, na medida em que os custos relacionados a esses serviços possam ser mensurados confiavelmente, o valor da receita possa ser mensurado com segurança e seja provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Empresa.

(b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido. Abrange todas as receitas de juros sobre ativos financeiros e ganhos nos instrumentos financeiros, além de juros, variações cambiais e monetárias sobre outros ativos. As receitas de juros são reconhecidas no resultado por meio do método dos juros efetivos.

2.8. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os tributos corrente e diferido. Os tributos são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, caso aplicável.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo tributo diferido ativo for realizado ou quando o tributo diferido passivo for liquidado.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

2.9. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes são reconhecidas inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Empresa se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, (valor juros por meio do resultado) os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Um ativo financeiro poderá ser classificado como: mensurado ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Empresa mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Empresa realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas. Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Empresa;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;
- Como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Empresa.

Ativos financeiros – avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

A Empresa considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Empresa considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- Os termos que limitam o acesso da Empresa a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros – Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

Passivos financeiros

Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Empresa nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Passivos financeiros

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros podem ser reportados pelo seu valor líquido no balanço patrimonial unicamente quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. As demonstrações financeiras apresentadas não contêm nenhuma compensação de instrumentos financeiros.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

2.10. Redução ao valor recuperável de ativos (*Impairment*)

Ativos financeiros não-derivativos

O Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, exige que a Empresa registre as perdas de crédito esperadas em todos os seus títulos de dívida, empréstimos e contas a receber de clientes, com base em 12 meses ou por toda a vida.

Na avaliação do modelo de perdas em crédito esperadas, a Empresa levou em consideração seu procedimento atual de provisão para perdas em créditos de liquidação duvidosa, estimativas futuras de perdas e indicadores de crescimento aplicáveis à área da atuação da Empresa.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Empresa avalia nas datas do balanço se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não é recuperável. Uma perda só existe se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperação como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo (“um evento de perda” ocorrido) e tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado. Evidência de perda por redução ao valor recuperável pode incluir indicadores de que as outras partes estão passando por um momento de dificuldade financeira relevante. A probabilidade de que elas irão entrar em falência ou outro tipo de reorganização financeira, default ou atraso de pagamento pode ser indicada por uma queda mensurável do fluxo de caixa futuro estimado, como mudanças em vencimento ou condição econômica relacionados com defaults.

Em relação aos seus ativos financeiros, a Empresa avalia individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada ativo financeiro que seja significativa.

O valor de qualquer perda por redução ao valor recuperável é mensurado como a diferença entre o valor do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo perdas de crédito futuras esperadas ainda não ocorridas). O valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados é descontado pela taxa de juros efetiva original para o ativo financeiro.

O valor contábil do ativo é reduzido por meio de uma provisão, e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um exercício subsequente, o valor da perda estimada de valor recuperável aumentar ou diminuir devido a um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por redução ao valor recuperável, a perda anteriormente reconhecida é aumentada ou reduzida ajustando-se a provisão. Em caso de eventual recuperação futura de um valor baixado, essa recuperação é reconhecida na demonstração do resultado.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

Ativos não financeiros

Em cada data de reporte, a Empresa revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos.

O valor recuperável de um ativo é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado.

3. Estimativas e julgamentos contábeis

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

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Recuperabilidade (Impairment) estimativa de ativos de vida longa

Existem regras específicas para avaliar a recuperabilidade dos ativos de vida longa, especialmente o ativo imobilizado. Na data de cada demonstração financeira, a Empresa realiza uma análise para determinar se existe evidência de que o montante dos ativos de vida longa não será recuperável. Se tal evidência é identificada, o montante recuperável dos ativos é estimado pela Empresa.

O montante recuperável de um ativo é determinado pelo maior entre: a) seu valor justo menos custos estimados de venda; b) seu valor em uso. O valor em uso é mensurado com base nos fluxos de caixa descontados (antes de juros e impostos) derivados pelo contínuo uso de um ativo até o fim de sua vida útil, método utilizado pela Empresa.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

Quando o valor residual de um ativo exceder seu montante recuperável, a Empresa reconhece uma redução no saldo do grupo destes ativos.

(b) Provisão para causas judiciais

A Empresa discute questões cíveis, trabalhistas e tributárias nas esferas administrativas e judiciais dentro do curso normal de seus negócios e uma provisão para desembolsos futuros é constituída a partir de análise da Administração, em conjunto com seus assessores jurídicos. Alterações em tendências de decisões ou jurisprudências em tribunais poderão alterar as estimativas ligadas a provisões para causas judiciais.

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa a expõem a alguns riscos financeiros: risco de câmbio e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Empresa não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos derivativos especulativos.

A gestão de risco é realizada pelo setor financeiro da Empresa, segundo as políticas aprovadas pela Diretoria. O setor financeiro da Empresa identifica, avalia e protege a Empresa contra eventuais riscos financeiros. A Diretoria estabelece princípios, por escrito, para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas.

(a) Risco de mercado

A Empresa monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações para proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas.

(b) Risco de liquidez

É o risco da Empresa não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e os pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Empresa para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para redução de custos.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de distribuição de lucros, devolver capital aos sócios ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

5. Instrumentos financeiros por categoria

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ativos conforme Balanço Patrimonial | | |
| Custo amortizado | | |
| Outras contas a receber | 5.280.635 | 457.031 |
| Partes relacionadas | <u>455.622.789</u> | <u>499.003.505</u> |
| | <u>460.903.424</u> | <u>499.460.536</u> |
| Passivos conforme Balanço Patrimonial | | |
| Custo amortizado | | |
| Fornecedores | 4.944.662 | - |
| Provisão para passivos financeiros | - | 2.000.000 |
| Passivos em recuperação judicial | 5.067.192 | - |
| Partes relacionadas | 434.821.360 | 483.437.623 |
| Outras contas a pagar | <u>137.395</u> | <u>103.194</u> |
| | <u>444.970.609</u> | <u>485.540.817</u> |



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

6. Depósitos e bloqueios judiciais

| | <u>2023 e 2022</u> |
|---------------------|-----------------------|
| Depósitos judiciais | 373.306 |
| Bloqueios judiciais | <u>3.401</u> |
| | <u><u>376.707</u></u> |

7. Propriedade para investimento

Refere-se a um terreno localizado no município de Formosa, no Estado do Goiás.

8. Investimentos

| | <u>2023 e 2022</u> |
|----------------------------|--------------------------|
| Capital em outras empresas | 33.284.138 |
| Outros investimentos | <u>3.360</u> |
| | <u><u>33.287.498</u></u> |

9. Obrigações fiscais

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| COFINS a recolher | 1.868.878 | 1.868.878 |
| IRPJ a recolher | 903.038 | 891.214 |
| PIS a recolher | 399.415 | 399.415 |
| Outros impostos e taxas | <u>315</u> | <u>315</u> |
| | <u><u>3.171.646</u></u> | <u><u>3.159.822</u></u> |

Os valores referentes aos débitos tributários estão em processo de levantamento e consolidação, tendo em vista a operação de acordo tributário firmado entre a Empresa e a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), em 2024, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 17.



.14.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

10. Fornecedores

Referem-se a valores a pagar a diversos fornecedores no país.

Durante o exercício de 2023, a Empresa não efetuou operações de “Risco Sacado”, que possibilitam aos fornecedores anteciparem os seus recebíveis com instituição financeira.

11. Parcelamentos tributários

| | <u>2023 e 2022</u> |
|---------------------------------|-------------------------|
| Parcelamentos federais | 2.361.484 |
| Encargos sobre os parcelamentos | <u>3.644.757</u> |
| | <u><u>6.006.241</u></u> |

Os valores referentes aos débitos tributários estão em processo de levantamento e consolidação, tendo em vista a operação de acordo tributário firmado entre a Empresa e a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), em 2024, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 17.

12. Passivos em recuperação judicial

| | <u>2023</u> |
|-----------------------|-------------------------|
| Fornecedores | 243.588 |
| Empréstimos bancários | <u>4.823.604</u> |
| | <u><u>5.067.192</u></u> |

Referem-se aos valores apresentados na segunda lista de credores, divulgada em maio de 2023, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1(b).

**ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras****Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022****(Em Reais)****13. Patrimônio líquido****(a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Empresa é de R\$2.717.417 (R\$217.417 em 2022), dividido em 2.717.417 (217.417 em 2022) quotas, no valor de R\$1 (igual valor em 2022) cada uma.

| Quotista | 2023 | | 2022 | |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | Número de quotas | Valor (R\$) | Número de quotas | Valor (R\$) |
| AGRIMEX - Agroindustrial Mercantil Excelsior S/A | 2.572.465 | 2.572.465 | 72.465 | 72.465 |
| CBE - Companhia Brasileira de Equipamento | 72.465 | 72.465 | 72.465 | 72.465 |
| Itapicuru Agro Industrial S/A | 72.465 | 72.465 | 72.465 | 72.465 |
| João Pereira dos Santos (Espólio) | 14 | 14 | 14 | 14 |
| Nassau Administração e Participações Ltda. | 3 | 3 | 3 | 3 |
| José Bernardino Pereira dos Santos | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Fernando João Pereira dos Santos | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ana Clara Pereira dos Santos de Albuquerque Ramalho Monteiro de Melo | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ana Maria Pereira dos Santos Lima de Noronha | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Maria Clara Pereira dos Santos Tapajós | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | <u>2.717.417</u> | <u>2.717.417</u> | <u>217.417</u> | <u>217.417</u> |

Em 2023 a Empresa efetuou o ajuste contábil do valor do seu capital social, de forma a refletir adequadamente a alteração do contrato social, registrada na Junta Comercial de Pernambuco em 29 de março de 2017.

(b) Destinação do lucro do exercício

Os lucros ou prejuízos do exercício deverão ser partilhados entre os sócios, na proporção das quotas do capital.

(c) Ajustes de exercícios anteriores

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Regularização de saldos patrimoniais, líquido | - | (277.684) |
| Ajustes do saldo de passivos em recuperação judicial | <u>1.965.799</u> | <u>-</u> |
| | <u>1.965.799</u> | <u>(277.684)</u> |



.16.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

14. Receita operacional líquida

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Receita bruta | | |
| Aluguéis | 105.744 | 140.713 |
| Deduções | | |
| Tributos sobre vendas | <u>(3.860)</u> | <u>(5.136)</u> |
| | <u>101.884</u> | <u>135.577</u> |

15. Partes relacionadas – Ativo e passivo não circulantes

Refere-se a operações entre partes relacionadas cujos prazos de vencimento são indeterminados e não há incidência de atualização monetária nem juros.

16. Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não possuía apólices de seguros contratados para cobrir eventuais perdas com sinistros de ativos ou operacionais.

17. Evento subsequente

Parcelamento tributário junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – PGFN

O Grupo João Santos, do qual a Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial faz parte, firmou acordo de Transação Tributária junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, com o fito de regularizar as dívidas fiscais existentes e inscritas em dívida ativa até dezembro de 2022, em nome das suas quarenta e uma empresas. Todas elas estão em Recuperação Judicial desde o ano de 2022, conforme Processo de n.º 0169521-37.2022.8.17.2001, sob a competência do Juízo da Seção B da 15ª Vara Cível de Recife/PE.

A efetivação do pagamento inicial de R\$230.000.000 para consolidação da transação foi realizada nos dias 31 de janeiro e 29 de fevereiro de 2024, nos valores de R\$ R\$150.000.000 e R\$80.000.000, respectivamente, obedecendo todas as cláusulas vigentes para celebração do referido acordo.



.17.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2023 e 2022

(Em Reais)

O recurso para pagamento do valor referente a entrada da Transação Tributária foi obtido por meio de financiamento, na modalidade *debtor-in-possession* (“Financiamento DIP”), junto a empresa ARC Crédito III Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, que cedeu seus direitos à empresa ARC DIP JS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, devidamente autorizado pelo Juízo da Recuperação. No que concerne à formatação jurídica, o financiamento foi estruturado mediante a celebração de Termo de Emissão da 1ª Emissão de Nota Comercial Escritural, em série única, para Colocação Privada, da **Nassau Administração e Participações Ltda.** (Emitente), onde as demais 42 empresas do **Grupo João Santos**, que também estão em Recuperação Judicial, figuraram como avalistas. Ademais, o negócio jurídico envolveu o oferecimento de garantias reais sobre bens imóveis e ativos minerários, cujas constituições obedeceram aos ritos previstos nos estatutos/contratos sociais de cada Companhia/Empresa integrante do **Grupo João Santos**.

* * *

