

IMBASSAÍ BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
CNPJ Nº 12.614.397/0001-90
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

Nota 1. Contexto Operacional

A companhia Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A é pessoa jurídica de direito privado, constituída em 29 de setembro de 2010, tem como objeto social as Atividades de incorporação imobiliária e holdings de instituições não financeiras.

Desenvolvimento de Negócios – Projeto Imbassaí Beach

O Imbassaí Beach é um empreendimento planejado em uma área composta pela última gleba da Fazenda Praia do Forte e pela primeira gleba da Fazenda Imbassaí. Com um terreno de 149 hectares e uma faixa litorânea de 990 metros, o projeto está localizado no município de Mata de São João, no estado da Bahia, a 61 quilômetros ao norte do Aeroporto Internacional de Salvador.

A área encontra-se entre dois dos principais destinos turísticos do Brasil: a Praia do Forte e o complexo hoteleiro Costa do Sauípe — este último previsto para abrigar o maior parque aquático da América Latina.

Em 10 de novembro de 2020, o município de Mata de São João concedeu à Companhia a Licença Prévia para o desenvolvimento do projeto, autorizando a construção de:

- 288 leitos hoteleiros,
- 1.960 apartamentos,
- 44 residências de praia,
- 200 residências no Mirante,
- além de um beach club.

Essa licença é válida até 9 de novembro de 2025, com possibilidade de renovação por mais cinco anos.

Atualmente, a Companhia se prepara para solicitar a Licença de Instalação, visando a implementação do eixo viário central e o início das obras nas glebas localizadas à beira-mar.

Nota 2. Apresentação das Demonstrações Contábeis

2.1 - Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às diretrizes estabelecidas pela legislação societária e pelas normas contábeis, incluindo a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, NBC TG 26 (R5), NBC TG 47, bem como as orientações

emitidas pelas instituições de representação, como a OCPC 04 (R1) e a OCPC 01 (R1). Estas demonstrações estão sendo apresentadas de forma comparativa com o exercício anterior.

2.2 - Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), moeda funcional da companhia, e todos os valores estão expressos em reais, salvo indicação em contrário.

2.3 - Base de Preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico como critério de mensuração. Sua preparação envolve a utilização de estimativas contábeis relevantes e o julgamento da administração na aplicação das políticas contábeis. As áreas que exigem maior grau de julgamento e complexidade, bem como aquelas com premissas e estimativas significativas.

Nota 3. Resumo das Principais Práticas Contábeis

Regime de competência:

As demonstrações contábeis são elaboradas pelo regime de competência, no qual ativos, passivos, receitas e despesas são reconhecidos quando ocorrem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa:

Compreendem o saldo em espécie, depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, como CDBs e investimentos atrelados ao CDI, com liquidez imediata e baixo risco de alteração no valor, estando prontamente disponíveis para uso da companhia.

Estoques:

Os estoques são compostos por terrenos destinados ao desenvolvimento, avaliados pelo custo de aquisição e o valor líquido realizável, deduzidos os custos diretos de venda. O custo inclui o valor de compra, despesas adicionais relacionadas e encargos financeiros passíveis de capitalização.

Receitas e despesas:

As receitas são reconhecidas quando é provável que benefícios econômicos futuros serão recebidos pela companhia e quando puderem ser mensuradas com confiabilidade. Já as despesas representam reduções nos benefícios econômicos ao longo do período contábil, por meio da diminuição de ativos ou aumento de passivos, resultando na redução do patrimônio líquido, exceto quando relacionadas à distribuição de lucros aos proprietários. As despesas incluem, por exemplo, custos das vendas, salários e

depreciação, sendo reconhecidas quando ocorre a saída de recursos ou a perda de valor de ativos, desde que possam ser mensuradas de forma confiável.

Nota 4. Caixa e Equivalentes de Caixa

Descrição	2024	2023
Caixa e Bancos	R\$ 46.726,19	R\$ 9.640,84

O saldo refere-se a valores disponíveis para uso imediato da companhia.

Nota 5. Outros Créditos

Descrição	2024	2023
Créditos Diversos	R\$ 219.547,39	R\$ 220.939,96

Compreende créditos a receber diversos no curto prazo, como adiantamentos, impostos a recuperar e outros.

Nota 6. Estoques

Descrição	2024	2023
Estoque	R\$ 15.873.302,23	R\$ 15.351.055,52

O estoque da companhia está composto predominantemente por terrenos para incorporação imobiliária localizados no município de Mata de São João – Bahia, os quais integram o projeto Imbassaí Beach. Esses ativos são registrados ao custo de aquisição e recebem atualizações por benfeitorias realizadas diretamente nos imóveis.

Classificação dos Estoques:

- Terrenos com matrícula individualizada: representam áreas adquiridas para fins de desenvolvimento.
- Benfeitorias: incluem obras de infraestrutura realizadas nas glebas, como nivelamento, cercamento, acessos, entre outras.
- Projetos e licenciamentos: custos com topografia, consultorias técnicas, projetos arquitetônicos e ambientais, paisagismo e jardinagem.

O valor total do estoque em 31/12/2024 é de R\$ 15.873.302,23, o que representa a principal classe de ativo circulante da companhia, vinculada diretamente ao futuro desenvolvimento imobiliário.

Nota 7. Créditos com Pessoas Ligadas (Longo Prazo)

Descrição	2024	2023
Créditos LP	R\$ 1.747.077,81	R\$ 1.474.205,84

Valores a receber de sócios, acionistas ou empresas do mesmo grupo econômico.

Nota 8. Passivo Circulante

Descrição	2024	2023
Fornecedores	R\$ 107.144,13	R\$ 15.139,43
Obrigações Tributárias	R\$ 41.846,65	R\$ 28.105,15
Obrigações Trabalhistas	R\$ 19.467,27	R\$ 22.101,23
Outras Obrigações	R\$ 5.884,89	R\$ 13.777,92

As obrigações de curto prazo compreendem compromissos com fornecedores, tributos incidentes sobre as operações da companhia, encargos trabalhistas e demais obrigações operacionais.

Nota 9. Passivo Não Circulante – Débitos com Pessoas Ligadas

Descrição	2024	2023
Pessoas Ligadas	R\$ 6.239.675,74	R\$ 4.969.938,53

Obrigações com mútuos de longo prazo junto a partes relacionadas.

Nota 10. Patrimônio Líquido

Descrição	2024	2023
Capital Social	R\$ 17.802.649,00	R\$ 17.802.649,00
Prejuízos Acumulados	(R\$ 5.803.948,51)	(R\$ 5.269.803,55)

Ajustes no Capital Social – Exercício de 2024

No exercício de 2024, foram realizados ajustes na conta de capital social para refletir as seguintes transferências de ações ordinárias ocorridas em exercícios anteriores:

- Guilherme Braz Castello Branco transferiu uma ação ordinária para a empresa Última Praia, em 22 de dezembro de 2023;
- DB Real transferiu a totalidade de suas ações ordinárias (13.031.538) para a Última Praia, em 15 de dezembro de 2022;

Essas operações foram devidamente registradas e ajustadas na conta de capital social em 2024, a fim de assegurar a correta representação da estrutura societária da companhia.

Nota 11. Demonstração do Resultado

Resultado operacional: A companhia apresentou prejuízos nos dois exercícios:

Descrição	2024	2023
Despesas Operacionais	R\$ (471.269,72)	R\$ (440.042,05)
Resultado Financeiro	R\$ (50.875,24)	R\$ (258.413,55)
Resultado Líquido do Exercício	R\$ (522.144,96)	R\$ (698.455,60)

O prejuízo é decorrente principalmente de despesas operacionais e financeiras, sem receitas operacionais registradas.

Nota 12. Continuidade Operacional

A continuidade operacional da empresa depende da liquidez dos estoques vinculados ao projeto Imbassaí Beach e do suporte financeiro de seus acionistas e partes relacionadas, uma vez que ainda não há geração de receita. A viabilidade do empreendimento, no entanto, está respaldada pela localização estratégica, volume de ativos disponíveis e pelo andamento das licenças necessárias para sua implantação.

Sob as penas da lei, assumo que as informações aqui contidas são verdadeiras e nos responsabilizamos por todas elas, para fins legais da companhia;

As informações foram extraídas do livro diário digital nº 15.

São Paulo/SP, 31 de dezembro de 2024.

Guilherme Braz Castello Branco
CPF.: 096.738.637-33
Presidente

Kalianny Gomes do Vale Duarte
CPF.: 056.602.074-21
Contadora CRC/RN 009184/O-3