

Imobiliária São João S/A
CNPJ – 49.709.983/0001-29

Demonstrações financeiras em
30 de abril de 2025

junho de 2025



Conteúdo

Relatório da Administração	3
Balanços patrimoniais	4
Demonstrações de resultados	5
Demonstrações de resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	
1 Contexto operacional	9
2 Base de preparação	9
3 Moeda funcional e moeda de apresentação	9
4 Uso de estimativas e julgamentos	9
5 Base de mensuração	10
6 Principais políticas contábeis	10
7 Novas normas e interpretações	18
8 Caixa e equivalentes de caixa	18
9 Impostos a recuperar	19
10 Outras contas a pagar	19
11 Patrimônio líquido	19
12 Administrativas e gerais	19
13 Financeiras líquidas	19
14 Instrumentos financeiros	20
15 Partes relacionadas	20



Relatório da Administração

Senhores Acionistas:

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V.Sas. os balanços patrimoniais, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa e as notas explicativas relativos ao exercício findo em 30 de abril de 2025.

Araras, 09 de junho de 2025.

A Diretoria



Thomas Ometto Budoya
Diretor – Presidente



Lucas Ometto Budoya
Diretor - Vice-presidente



André Guilherme Pirozzi Buosi
Contador
CRC – 1SP334721/O-0



Imobiliária São João S/A

Balancos patrimoniais em 30 de abril de 2025 e 2024

(Em reais)

Ativo	Nota	2025	2024	Passivo	Nota	2025	2024
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	683	623	Imposto de renda e contribuição social a recolher		1	3
Impostos a recuperar	9	18.265	18.265	Total do passivo circulante		1	3
Total do ativo circulante		18.948	18.888	Não circulante			
				Outras contas a pagar	10	496.021	494.968
				Patrimônio líquido			
				Capital social	11	52.000	52.000
				Reserva de lucro		1	1
				Prejuízos acumulados		(529.075)	(528.084)
				Total do patrimônio líquido		(477.074)	(476.083)
Total do Ativo		18.948	18.888	Total do Passivo		18.948	18.888

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Imobiliária São João S/A

Demonstrações de resultados

Exercícios findos em 30 de abril de 2025 e 2024

(Em reais)

	Nota	2025	2024
Despesas administrativas e gerais	12	<u>(1.037)</u>	<u>(1.125)</u>
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		<u>(1.037)</u>	<u>(1.125)</u>
Receitas financeiras	13	<u>60</u>	<u>83</u>
Financeiras líquidas	13	<u>60</u>	<u>83</u>
Resultado antes dos impostos		<u>(977)</u>	<u>(1.042)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		<u>(14)</u>	<u>(20)</u>
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		<u><u>(991)</u></u>	<u><u>(1.062)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Imobiliária São João S/A

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 30 de abril de 2025 e 2024

(Em reais)

	2025	2024
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	<u>(991)</u>	<u>(1.062)</u>
Resultado abrangente do exercício	<u>(991)</u>	<u>(1.062)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Imobiliária São João S/A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de abril de 2025 e 2024

(Em reais)

	Nota	Capital social	Reserva de incentivo fiscal	(Prejuízos) lucros acumulados	Total
Saldos em 30 de abril de 2023		52.000	1	(527.022)	(475.021)
Prejuízo líquido do exercício	11	-	-	(1.062)	(1.062)
Saldos em 30 de abril de 2024		52.000	1	(528.084)	(476.083)
Prejuízo líquido do exercício	11	-	-	(991)	(991)
Saldos em 30 de abril de 2025		52.000	1	(529.075)	(477.074)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Imobiliária São João S/A

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 30 de abril de 2025 e 2024

(Em reais)

	Nota	2025	2024
Fluxo caixa das atividades operacionais			
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(991)	(1.062)
Aumento ou (diminuição) dos passivos			
Outras contas a pagar	10	1.053	1.152
Impostos e contribuições a recolher		(2)	(6)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		<u>60</u>	<u>84</u>
Efeitos no caixa e equivalentes de caixa		<u><u>60</u></u>	<u><u>84</u></u>
Demonstração da redução em caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de Maio		623	539
Caixa e equivalentes de caixa em 30 de abril		<u>683</u>	<u>623</u>
		<u><u>60</u></u>	<u><u>84</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em reais)

1 Contexto operacional

A Imobiliária São João S/A (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, domiciliada no Brasil com escritório a Fazenda São João S/N, Zona Rural, Caixa Postal 13, em Araras, Estado de São Paulo, tem por objeto social serviço de administração, locação, arrendamento, loteamento e incorporação de bens imóveis.

1.1 Mudança de controle

Em 30 de agosto de 2024, a então controladora U.S.J. – Açúcar e Álcool S/A, vende integralmente sua participação societária de 99,90% na Companhia, a sua controladora USJ Administração e Participações S/A, pelo valor de R\$ 10.157, sendo a que a Companhia passa a ser controlada diretamente pela USJ Administração e Participações S/A, a partir desta data.

2 Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas contábeis NBC TG)

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração da Companhia confirma que todas as informações relevantes, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 09 de junho de 2025. Após a sua emissão, somente os acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentados na nota explicativa nº 6.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para a unidade mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.



(i) Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores quando reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas na nota explicativa:

- **Nota explicativa nº 14** - Instrumentos financeiros.

(ii) Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia estabelece uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos e reportes diretamente à Diretoria Executiva.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros ou serviços de preços é utilizada para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos da NBC TG, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas. Questões significativas de avaliação são reportadas para o Comitê de Risco da Companhia.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do exercício das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros designados pelo valor justo por meio do resultado que são mensurados pelo valor justo.

6 Principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessa demonstração financeira.

6.1 Receita operacional

As informações sobre as políticas contábeis da Companhia relacionadas a contratos com clientes são fornecidas conforme descrito abaixo.



A receita operacional é reconhecida quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos produtos ou serviços forem transferidos para o comprador, for provável que os benefícios econômico-financeiros fluirão para a Companhia, os custos associados e a possível devolução de mercadorias puderem ser estimados de maneira confiável, não haja envolvimento contínuo com os produtos vendidos, o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável. A receita é medida líquida de devoluções, descontos comerciais e bonificações.

6.2 Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia 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 VRJ 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.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia 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.

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.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA 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 é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda



aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia 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 Companhia;
- 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; 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 Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

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.

A Companhia 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 Companhia 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 Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).



Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

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 adicional 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 adicional 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.

Instrumentos de dívida a VJORA

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Instrumentos patrimoniais a VJORA

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Os dividendos são reconhecidos como ganho no resultado, a menos que o dividendo represente claramente uma recuperação de parte do custo do investimento. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. 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 VJR 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.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia 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 Companhia nem transferem nem mantêm substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia 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.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) *Compensação*

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) *Capital social*

Ações ordinárias

Ações ordinárias da Companhia são classificadas como patrimônio líquido.

Os dividendos mínimos obrigatórios conforme definido em estatuto são reconhecidos como passivo.

6.3 Redução ao valor recuperável (*impairment*)

(i) *Ativos financeiros não derivativos*

Instrumentos financeiros e ativos contratuais

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e

Ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira, exceto para os itens descritos abaixo, que são mensurados como perda de crédito esperada para 12 meses:

Títulos de dívida com baixo risco de crédito na data do balanço; e

Outros títulos de dívida e saldos bancários para os quais o risco de crédito (ou seja, o risco de inadimplência ao longo da vida esperada do instrumento financeiro) não tenha aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.



Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia consideram informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

A Companhia presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 30 dias de atraso.

A Companhia considera um ativo financeiro como inadimplente quando:

É pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito sem recorrer a ações como a realização da garantia (se houver alguma); ou

O ativo financeiro estiver vencido há mais de 90 dias.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual a companhia está exposta ao risco de crédito.

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Empresa e suas controladas esperam receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Ativos financeiros com problemas de recuperação

Em cada data de balanço, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui “problemas de recuperação” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram problemas de recuperação inclui os seguintes dados observáveis: dificuldades financeiras significativas do emissor ou do mutuário; a probabilidade que o devedor entrará em falência ou passará por outro tipo de reorganização financeira.

Apresentação da provisão para perdas de crédito esperadas no balanço patrimonial

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil bruto dos ativos.

Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado eram avaliados em cada data de balanço para determinar se havia evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor incluía:



Inadimplência ou atrasos do devedor;
Reestruturação de um valor devido a Companhia em condições que não seriam aceitas em condições normais;
Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
O desaparecimento de mercado ativo para o título por causa de dificuldades financeiras; ou
Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. No caso de ágio, o valor recuperável é testado anualmente.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, 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 ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC 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 ou da UGC.

Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

6.4 Receita financeira e despesa financeira

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

Os ganhos e perdas cambiais são reportados em uma base líquida.

6.5 Imposto de renda e contribuição social



Conforme facultado pela legislação tributária a Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido a partir de 1º de janeiro de 2015. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social presumido é calculada à razão de 8% no cálculo de imposto de renda e 12% no cálculo de contribuição social sobre a receita bruta proveniente da venda de imóveis e de 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Por esse motivo, não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e não estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende as parcelas correntes e diferidas. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

(i) Imposto corrente

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber calculado sobre o lucro ou o prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. É mensurado com base nas taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data do balanço. O imposto corrente também inclui qualquer imposto a pagar decorrente da declaração de dividendos.

O imposto corrente ativo e passivo é compensado somente se alguns critérios forem atendidos.

(ii) Imposto diferido

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido não é reconhecido para:

Diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em uma transação que não seja combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o contábil; e

Diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e participações em empreendimentos sob controle conjunto na extensão que a Companhia e suas controladas sejam capazes de controlar o momento da reversão das diferenças temporárias e seja provável que elas não sejam revertidas num futuro previsível.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizadas na extensão em que seja provável que lucros futuros sujeitos à tributação estejam disponíveis e contra os quais serão utilizados. Ativos de imposto de renda e contribuição social diferidos são revisados a cada data de balanço e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

O imposto diferido é mensurado com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando estas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data do balanço.



A mensuração do imposto diferido reflete as consequências tributárias que seguiriam a maneira sob a qual a Companhia espera recuperar ou liquidar o valor contábil de seus ativos e passivos.

O imposto diferido ativo e passivo é compensado somente se alguns critérios forem atendidos.

7 Novas normas e interpretações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar tais normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

a) IFRS 18 – Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais:

- As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber: as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.
- As medidas de desempenho definidas pela Administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.
- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentarem fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Companhia está avaliando o impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas da Companhia, demonstração dos fluxos de caixa e divulgações adicionais exigidas para MPMs. A Companhia também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como “Outros”.

b) Outras normas contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Companhia:

- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Caixa e bancos	683	623



A Companhia considera como caixa e equivalentes de caixa os saldos provenientes das contas de caixa, banco e aplicações financeiras com vencimentos inferiores a 90 dias da data de contratação, resgatáveis sem qualquer carência.

9 Impostos a recuperar

	2025	2024
Antecipação de tributos lei 13.496/2017 (PERT) a recuperar	18.265	18.265

10 Outras contas a pagar

	2025	2024
Contas correntes - controladora (Nota explicativa 15.1)	496.021	494.968

11 Patrimônio líquido

11.1 Capital social

O Capital Social está representado por 1.016.680 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal (idêntico em 2024).

11.2 Reserva legal

É constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº. 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

11.3 Dividendos

Os acionistas têm direito a um dividendo mínimo de 6% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado conforme disposto na Lei das Sociedades por Ações.

12 Administrativas e gerais

	2025	2024
Anúncios e publicações	(1.037)	(1.005)
Multas por infrações	-	(100)
Despesas Legais e Emolumentos	-	(20)
	<u>(1.037)</u>	<u>(1.125)</u>

13 Financeiras líquidas

	2025	2024
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	60	83



14 Instrumentos financeiros

14.1 Gerenciamento de risco financeiro

14.1.1 Visão geral

Os principais fatores de risco que a Companhia está exposta refletem aspectos estratégico-operacionais e econômico-financeiros. Os riscos estratégico-operacionais são endereçados pelo modelo de gestão da Companhia.

Os riscos econômico-financeiros refletem, principalmente, o comportamento de variáveis macroeconômicas, como taxas de câmbio e de juros, bem como as características dos instrumentos financeiros que a Companhia utiliza. Esses riscos são administrados por meio de políticas de controle e monitoramento, estratégias específicas e determinação de limites.

A Companhia possui uma política conservadora de gestão dos recursos, instrumentos e riscos financeiros monitorada pela alta Administração, sendo que esta prática possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios, incluindo suas expansões. Os principais riscos financeiros considerados pela gestão da alta administração são:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco operacional; e
- Risco de estrutura de capital.

A Companhia não apresenta diferenças materiais a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, as políticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital, quando existentes são gerenciados de forma a mitigar todos os riscos envolvidos.

15 Partes relacionadas

15.1 Principais saldos e transações que afetaram o resultado

Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de abril de 2025 e 2024, assim como as transações que influenciaram o resultado dos exercícios, decorrem de transações da Companhia e seus acionistas, conforme demonstrado a seguir:

Saldos das partes relacionadas	Saldo	
	2025	2024
Passivo não circulante		
Outras contas a pagar		
U.S.J. - Açúcar e Alcool S/A (Nota explicativa 10) (i)	(496.021)	(25.341)
Agro Pecuária Campo Alto S/A(i)	-	(469.626)
	<u>(496.021)</u>	<u>(494.968)</u>



Imobiliária São João S/A
Demonstrações financeiras em
30 de abril de 2025

- (i) Em 01º de Abril de 2024, a Companhia Agro Pecuária Campo Alto S/A, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou sobre sua redução de capital social, que levou a mesma a repassar a Companhia U.S.J. - Açúcar e Álcool S/A, o montante de R\$469.626 como forma de pagamento desta redução de capital.

As transações com partes relacionadas foram realizadas a prazos e condições normais de mercado, não houve transações com partes relacionadas que impactaram no resultado do exercício da Companhia.

* * *

