



**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE.  
EMPRESA: IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

## **MASTER CONTADORES LTDA**

---

E-mail: [mastercontadores@mastercontadores.com.br](mailto:mastercontadores@mastercontadores.com.br)

Site: [mastercontadores.com.br](http://mastercontadores.com.br)

Tel.: +55 84 3642-8250

Rua João Rodrigues da Silva, 91, Capim Macio, Natal/RN

CEP: 59.082-310





# SUMÁRIO

Independent auditor's report on the financial statements .....	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	5
Balanço patrimonial .....	7
Demonstração do resultado .....	9
Demonstração de resultado Abrangente .....	10
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	11
Demonstração dos fluxos de caixa .....	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	13



## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

**To the Shareholders,**  
Board of Directors and Executives of  
**IMBASSAÍ BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

### UNQUALIFIED OPINION

We have examined the financial statements of **IMBASSAÍ BEACH**, which comprise the balance sheet as of December 31, 2024, and the related statements of income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, as well as the summary of significant accounting practices and other explanatory notes.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of **IMBASSAÍ BEACH** as of December 31, 2024, its operational performance, and its cash flows for the year then ended, in accordance with the accounting practices adopted in Brazil and the International Financial Reporting Standards (IFRS) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

### BASIS FOR UNQUALIFIED OPINION

Our audit was conducted in accordance with Brazilian and international auditing standards. Our responsibilities under those standards are described in the "Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of this report. We are independent of **IMBASSAÍ BEACH** in accordance with the relevant ethical principles provided in the Professional Code of Ethics for Accountants and the professional standards issued by the Federal Accounting Council, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### RESPONSIBILITIES OF MANAGEMENT AND GOVERNANCE FOR THE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with the accounting practices adopted in Brazil and the International Financial Reporting Standards (IFRS) issued by the International Accounting Standards Board (IASB), and for such internal controls as management determines are necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing **IMBASSAÍ BEACH's** ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern, and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate **IMBASSAÍ BEACH** or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the financial reporting process of **IMBASSAÍ BEACH**.

### AUDITORS' RESPONSIBILITIES FOR THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Brazilian and international auditing standards will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in



the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with Brazilian and international auditing standards, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of **IMBASSAÍ BEACH's** internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on **IMBASSAÍ BEACH's** ability to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure, and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Natal RN 20/06/2025

**Master Contadores e Auditores**  
**CRC RN 000980/O**

**Auditor André Pinheiro Lopes**  
**CRC RN 006603/O-9**



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Acionistas,**

Conselho de Administração e Diretores da  
**IMBASSAÍ BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

### OPINIÃO SEM RESSALVAS

Examinamos as demonstrações financeiras da **IMBASSAÍ BEACH**, que compreendem o balanço patrimonial em 31/12/2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **IMBASSAÍ BEACH** em 31/12/2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

### BASE PARA OPINIÃO SEM RESSALVAS

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, sob tais normas, estão descritas na seção "Responsabilidades dos Auditores pela Auditoria das Demonstrações Financeiras" deste relatório. Somos independentes em relação à **IMBASSAÍ BEACH**, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO E DA GOVERNANÇA PELAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que a administração determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável por avaliar a capacidade da **IMBASSAÍ BEACH** de continuar operando continuamente, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados à sua continuidade operacional e o uso dessa base de contabilidade na elaboração das demonstrações financeiras, a menos que a administração pretenda liquidar a **IMBASSAÍ BEACH** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

As pessoas responsáveis pela governança da **IMBASSAÍ BEACH** são responsáveis pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### RESPONSABILIDADES DOS AUDITORES PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, como um todo, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir um relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não é uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre



detecte uma possível distorção relevante existente. As distorções podem ser causadas por fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, podem influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, pois a fraude pode envolver o ato de burlar controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressarmos uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da **IMBASSAÍ BEACH**
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base na evidência de auditoria obtida, se há uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade da **IMBASSAÍ BEACH** de continuar operando como uma entidade em funcionamento.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as transações e eventos subjacentes de maneira a alcançar apresentação adequada.

Comunicamo-nos com as pessoas responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive eventuais deficiências nos controles internos durante nossos trabalhos.

Natal RN 20/06/2025

**Master Contadores e Auditores**  
**CRC RN 000980/O**

**Auditor André Pinheiro Lopes**  
**CRC RN 006603/O-9**



**Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A**  
**CNPJ: 12.614.397/0001-90**  
**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
*Valores expressos em reais - R\$*

**Ativos**

	<b>Nota explicativa</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Ativos circulantes</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	<b>5</b>	46.726	9.641
Outros Créditos	<b>6</b>	218.696	220.940
		<b>265.422</b>	<b>230.581</b>
<b>Ativos não circulantes</b>			
Estoques	<b>7</b>	15.873.302	15.351.056
Partes relacionadas	<b>8</b>	2.284.852	2.013.430
<b>Total dos ativos não circulantes</b>		<b>18.158.154</b>	<b>17.364.485</b>
<b>Total dos ativos</b>		<b>18.423.576</b>	<b>17.595.066</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A**  
**CNPJ: 12.614.397/0001-90**  
**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023**  
*Valores expressos em reais - R\$*

**Passivos**

	<b>Nota explicativa</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Passivos circulantes</b>			
Fornecedores		107.144	15.139
Obrigações trabalhistas e sociais	<b>9</b>	19.469	22.101
Obrigações Fiscais	<b>10</b>	41.847	28.105
Outras obrigações		5.033	13.778
		<b>173.491</b>	<b>79.124</b>
<b>Passivos não circulantes</b>			
Obrigações trabalhistas e sociais	<b>9</b>	-	-
Obrigações fiscais	<b>10</b>	13.157	13.157
Partes relacionadas	<b>8</b>	6.889.616	4.969.939
		<b>6.902.773</b>	<b>4.983.096</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	<b>12</b>	17.802.649	17.802.649
Reserva de capital		1	1
Prejuízos acumulados		(6.455.339)	(5.269.804)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>11.347.576</b>	<b>12.532.846</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>18.423.576</b>	<b>17.595.066</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A**

**CNPJ: 12.614.397/0001-90**

**Demonstração do resultado do período em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

*Valores expressos em reais - R\$*

	<u>Nota explicativa</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Despesas gerais e administrativas	13	(468.156)	(435.532)
Despesas com tributos e taxas	14	(3.114)	(4.510)
Outras receitas operacionais	15	-	-
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas</b>		<b>(471.270)</b>	<b>(440.042)</b>
Despesa financeira		(702.310)	(258.414)
Receita financeira		45	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(702.265)</b>	<b>(258.414)</b>
Imposto de renda e contribuição social			-
<b>Resultado do exercício</b>		<b>(1.173.535)</b>	<b>(698.456)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A**

**CNPJ: 12.614.397/0001-90**

**Demonstração de resultado abrangente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

*Valores expressos em reais - R\$*

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Resultado do exercício	(1.173.535)	(698.456)
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b><u>(1.173.535)</u></b>	<b><u>(698.456)</u></b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A

CNPJ: 12.614.397/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Valores expressos em reais - R\$

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reservas de Capital</u>	<u>Reserva para futuro aumento de</u>	<u>Lucros e (prejuízos)</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023		17.802.649	1		(5.269.804)	12.532.846
Resultado do exercício		-	-	-	(1.173.535)	(1.173.535)
Ajuste de Exercícios Anteriores		-	-		(12.000)	(12.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		17.802.649	1	-	(6.455.339)	11.347.311

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A**  
**CNPJ: 12.614.397/0001-90**  
**Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**  
**para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024**  
*Valores expressos em reais - R\$*

	Nota explicativa	31.12.2024	31.12.2023
<b>Fluxo de caixa de atividades operacionais</b>			
Resultado do exercício		(1.173.535)	(698.454)
Juros diversos provisionados			(11.376)
Ajuste de Exercícios Anteriores		(12.000)	
<b>Fluxos de caixa operacionais antes das movimentações no capital de giro</b>		<b>(1.185.535)</b>	<b>(709.830)</b>
(Aumento) nos estoques		(522.247)	(607.835)
Redução (aumento) em outros créditos		2.244	(60.478)
(Redução) aumento em fornecedores		92.005	5.859
(Redução) aumento em obrigações trabalhistas e sociais		(2.634)	(1.260)
Aumento em obrigações fiscais		13.742	(7.408)
(Redução) aumento em outras obrigações		(8.745)	1.431
<b>Caixa (utilizado) nas atividades operacionais</b>		<b>(1.611.170)</b>	<b>(1.379.521)</b>
Juros pagos		-	14.179
<b>Fluxo de caixa líquido (utilizado) nas atividades operacionais</b>		<b>(1.611.170)</b>	<b>(1.365.342)</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimento</b>			
Movimentações líquida dos recursos à partes relacionadas		1.919.677	1.577.041
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento</b>		<b>1.919.677</b>	<b>1.577.041</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>			
Movimentações de recursos com partes relacionadas		(271.422)	(217.904)
(Redução) aumento na reserva para futuro aumento de capital		-	-
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento</b>		<b>(271.422)</b>	<b>(217.904)</b>
<b>(Diminuição) aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>37.085</b>	<b>(6.205)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		9.641	15.846
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<b>46.726</b>	<b>9.641</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A**  
**CNPJ: 12.614.397/0001-90**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em Reais)**

**1. Informações gerais**

A Imbassai Beach Empreendimentos Imobiliários S.A (“Companhia”) é constituída na forma de sociedade anônima no Brasil. O endereço registro do escritório da Companhia é Rua Doutor Guilherme Bannitz, nº 126 – 8º andar, Cj. 81, CV: 9666, Itaim Bibi, São Paulo - SP.

Em seu plano de negócios, a Companhia atua há quatorze anos, no setor de desenvolvimento e incorporação de empreendimentos imobiliários próprios, gestão e comercialização de bens próprios.

A Companhia tem por objeto social a: (a) compra e venda de imóveis, terrenos e frações ideais; (b) incorporação de empreendimentos imobiliários; (c) locação e administração de bens imóveis e empreendimentos imobiliários próprios; (d) construção de imóveis; (e) prestação de serviços de consultoria imobiliária; e, (f) participação no capital social de outras sociedades, no Brasil e no exterior.

Desenvolvimento de Negócios - Projeto Imbassai Beach

Imbassai Beach é composto de imóveis oriundos da última gleba da Fazenda Praia do Forte, e da primeira gleba da Fazenda Imbassai. O terreno tem 149 hectares, e 990 metros de praia, localizado no município de Mata de São João, estado da Bahia, 61 quilômetros ao norte do aeroporto internacional de Salvador. O local está localizado entre um dos destinos turísticos mais procurados do Brasil, Praia do Forte, e o complexo hoteleiro Costa do Sauipe, onde se pretende construir o maior parque aquático da América Latina. O município de Mata de São João concedeu à Companhia, uma Licença Prévia em 10/11/2020, autorizando a o desenvolvimento de 288 leitos hoteleiros, 1960 apartamentos, 44 residências de praia, e 200 residências no mirante, assim como um *beach club*. A Licença Prévia é válida até 09/11/2025, quando poderá ser renovada por mais cinco anos. A companhia pretende agora solicitar Licença de Alteração para constituir um condomínio de macro lotes, e posteriormente solicitar a Licença de Instalação para o eixo central viário e infraestrutura.

Devido à estrutura do modelo de negócios da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, apresentou um prejuízo contábil de R\$ 1.176.535 (Prejuízo de R\$ 698.456 em 31 de dezembro de 2023), permanecendo um prejuízo acumulado de R\$ 6.455.339 (R\$ 5.269.804 em 31 de dezembro de 2023). A administração projeta iniciar as obras no primeiro semestre de 2025 e espera poder gerar receita em 2025.

**2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

**a) Declaração de conformidade com as práticas financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME – Comitê de Pronunciamentos Contábeis aplicáveis às Pequenas e Médias Empresas (NBC TG 1.000), com a faculdade conferida pela Resolução CFC 1.319/2010.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados por seu valor justo, quando aplicável.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para divulgação pela administração em 20 de junho de 2025. Após a sua emissão, somente os quotistas/acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.



**b) Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em reais, que é a moeda principal do ambiente econômico no qual a Companhia atua, sendo que, quando a moeda for diferente da moeda funcional de apresentação das demonstrações financeiras, será convertida para o real (R\$) na data do fechamento.

Todas as informações contábeis estão apresentadas em reais, exceto quando indicadas de outra forma.

**c) Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando-se o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de determinados instrumentos financeiros derivativos e não derivativos, quando aplicável, os quais são mensurados por seus valores justos.

**d) Novas normas revisadas ou emitidas**

Até a data em que estas demonstrações financeiras foram autorizadas, a Companhia não identificou qualquer alteração no Pronunciamento Técnico PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas que pudesse representar qualquer impacto nas demonstrações e notas explicativas.

**3. Principais práticas contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração destas demonstrações são aplicadas de maneira uniforme, quando aplicável, no exercício apresentado, e compreendem:

**a) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa da Companhia compreende o numerário em espécie e depósitos bancários disponíveis. Os equivalentes de caixa são aplicações financeiras com prazo de vencimento inferior a 90 dias contados da data de contratação e de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Os equivalentes de caixa são mantidos, normalmente, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo.

**b) Estoques**

Os itens de estoque são compostos por terrenos para desenvolvimento, que são avaliados pelo menor valor entre o custo e o valor estimado de realização, líquido dos custos de venda direta. O custo inclui, além do custo de aquisição, despesas incrementais e encargos financeiros capitalizáveis.

**c) Fornecedores**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos dos correspondentes encargos e variações monetárias e cambiais incorridos, quando aplicáveis, e representam as obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios da Companhia.

**d) Provisões**

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se houver uma obrigação legal que possa ser estimada de maneira confiável, e for provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

Obrigação legal é a que deriva de contrato com termos explícitos ou implícitos, legislação ou outra ação da lei.

Provisão contingente é uma obrigação possível, resultante de eventos passados, cuja existência é confirmada na ocorrência ou não de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle da Companhia e, portanto, não contabilizada, mas somente divulgada.

Ativo contingente é um ativo possível, resultante de eventos passados, cuja existência é confirmada na ocorrência ou não de eventos futuros incertos, não totalmente sob controle da Companhia e, portanto, não contabilizado, mas somente divulgado se for material e se o recebimento for considerado provável. O ativo



contingente somente é contabilizado quando for praticamente certo que representará um fluxo financeiro à Companhia.

**e) Partes relacionadas**

Os ativos e passivos são registrados pelo valor nominal dos títulos representativos, adicionados das correções monetárias incorridas até a data de encerramento do exercício.

**f) Receitas e despesas financeiras**

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado, por meio do método dos juros efetivos, obedecendo ao regime de competência.

**g) Instrumentos financeiros**

**(i) Instrumentos financeiros básicos**

A Companhia contabiliza os seguintes instrumentos como instrumentos financeiros básicos, de acordo com a Seção 11 do CPC PME (R1):

- Caixa; e
- Instrumento de dívida (tal como uma conta, um título ou um empréstimo a pagar) que atenda às condições do item 11.9 do CPC PME (R1).

**Ativos financeiros básicos**

Ativos financeiros básicos são aqueles com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos ao custo amortizado utilizando do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia reconhece os instrumentos financeiros básicos, inicialmente, na data em que foram originados ou na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

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

Os ativos financeiros básicos abrangem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber.

*Caixa e equivalentes de caixa*

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pela Companhia na gestão das obrigações de curto prazo.

**(ii) Passivos financeiros não derivativos**

A Companhia reconhece inicialmente os passivos financeiros na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação, que é a data na qual a Companhia



se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os passivos financeiros não derivativos são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar.

#### **Redução ao valor recuperável (*impairment*)**

##### **(i) Ativos financeiros não derivativos**

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimento contabilizado pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda no seu valor recuperável.

Evidências objetivas de que ativos financeiros tiveram perda de valor incluem:

- inadimplência ou atrasos do devedor;
- reestruturação de um valor devido à Companhia em condições não consideradas normais;
- indicativos de que o devedor ou o emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- o desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento, devido a dificuldades financeiras; e
- dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

##### *Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado*

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são, então, avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável de forma coletiva, a Companhia utiliza tendências históricas do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração sobre se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Companhia considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda, a provisão é revertida por meio do resultado.

##### **(ii) Ativos não financeiros**

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não os estoques, 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 estimado. Para testes de redução do valor recuperável, os ativos são agrupados no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou Unidades Geradoras de Caixa (UGCs). Uma perda por redução ao 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 alocadas para redução do valor contábil dos ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma *pro rata*. A administração não realizou a análise para verificar se há qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução do valor recuperável em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

#### 4. Principais julgamentos e fontes de incertezas nas estimativas

Na aplicação das políticas contábeis, a administração da Companhia realiza julgamentos e elabora estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos que não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir, significativamente, dessas estimativas. Para essas análises, no ano corrente a administração da Companhia não identificou impacto em suas estimativas que deveriam ser mencionadas.

#### 5. Caixas e equivalentes de caixa

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Caixa	-	-
Conta corrente	1	46.726
Aplicações financeiras	9640	-
<b>Total</b>	<b>9.641</b>	<b>46.726</b>

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 nenhuma carência.

#### 6. Outros créditos

Em 31 de dezembro, os adiantamentos diversos estão compostos da seguinte forma:

<b>Descrição – Circulante</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Adiantamentos a fornecedores	212.441	213.422
Outros adiantamentos	8.499	1.425
Tributos a Recuperar/Compensar	-	3.849
<b>Total</b>	<b>220.940</b>	<b>218.696</b>

Os valores de adiantamentos referem-se, substancialmente, a pagamentos realizados pela Companhia, a prestadores de serviços na manutenção e documentações relacionadas ao estoque de terrenos, principalmente das benfeitorias realizadas.



## 7. Estoques

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Imóveis destinados a venda (i)	10.901.284	11.315.418
Benfeitorias realizadas/Projetos	4.449.772	4.557.884
<b>Total</b>	<b>15.351.056</b>	<b>15.873.302</b>

(i) A Companhia mantém imóveis para venda em seus estoques de acordo com a composição abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2024</b>
Terreno Matrícula Nº 13392 – Área 635,62m2	5.350
Terreno Matrícula Nº 14310 – Área 769.538,64 m2	6.475.588
Terreno Matrícula Nº 14335 – Área 16.500,00 m2	142.366
Terreno Matrícula Nº 14334 - Área 323.540,52 m2	4.366.750
Terreno Matrícula Nº 14411 – Área - 46.430,24 m2	309.649
Terreno Matrícula Nº 27384 – Área - 644,62 m2	5.306
Terreno Matrícula Nº 27385 – Área 631,12 m2	5.195
Terreno Matrícula Nº 27386 – Área 633,37 m2	5.213
<b>Total</b>	<b>11.315.418</b>

Em todos os encerramentos de períodos, a Companhia efetua um estudo sobre os imóveis destinados à venda, em que novamente para esse período foi identificado o fato da não realização no curto prazo desses imóveis, sendo assim, foi mantido o saldo classificado no longo prazo. Com relação a eventos subsequentes dos imóveis, informamos que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não houve qualquer venda ou atualização desses imóveis.

## 8. Partes relacionadas

Decorrente de saldo em operações com os sócios em 31 de dezembro de 2023 e 2024. A composição dos saldos pode ser assim demonstrada:

<b>Descrição - Ativo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
José Airton dos Santos	269.612	269.612
Walter Fernandez Alvarez Filho	269.612	269.612
Empréstimos a sócios	7.200	-
Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.450.449	1.729.571
Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	500	-
Sigle Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.557	15.557
Itacap Um	-	-
Oscar Serviços em Crédito Imobiliário e Participações Ltda	500	500
<b>Total - Ativo</b>	<b>2.013.430</b>	<b>2.284.852</b>
<b>Descrição - Passivo</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	145.605	144.105
Itacap Um Incorporações, Participações e Hotelaria Ltda	14.282	14.282
Sigle Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-
Guilherme Braz Castello Branco	-	1.129
Colour Green Limited	4.810.051	6.732.729
<b>Total - Passivo</b>	<b>4.969.938</b>	<b>6.892.245</b>



Movimentação das partes relacionadas ativas:

<b>Descrição</b>	<b>Valores – R\$</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>2.013.430</b>
Valores concedidos	344.322
Valores recebidos	(72.900)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>2.284.852</b>

Movimentação das partes relacionadas passivas:

<b>Descrição</b>	<b>Valores – R\$</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>4.969.939</b>
Valores captados	2.045.261
Valores pagos	(125.584)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>6.889.616</b>

#### 9. Obrigações trabalhistas e sociais

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Salários a pagar	2.806	-
Pró-labore a pagar	4.216	551
Autônomos a pagar	525	525
INSS a recolher	5.413	17.200
FGTS a recolher	1.571	1.091
Contribuição sindical	100	100
Provisões de férias e encargos	7.470	-
Parcelamentos previdenciários – curto prazo	5.445	385
Parcelamentos previdenciários – longo prazo	13.157	13.157
<b>Total</b>	<b>40.703</b>	<b>33.009</b>

#### 10. Obrigações fiscais

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
IRRF a recolher	6.548	9.419
IOF a recolher	330	330
CRF a recolher	19.106	26.687
INSS retido a recolher	236	236
IRRF s/ salários a recolher	1.164	4.455
IRRF s/ contrato de mútuo a recolher	14	14
ISS retido	707	706
Parcelamentos tributários – curto prazo	4.068	461
Parcelamentos tributários – longo prazo	-	-
<b>Total</b>	<b>32.173</b>	<b>42.308</b>

#### 11. Provisão para processos judiciais

A Companhia não é parte em ações judiciais e processos administrativos envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A administração, com base em informações de seus



assessores jurídicos, entendeu não ser necessária a constituição de quaisquer provisões para contingências em 31 de dezembro de 2023 e de 2024.

## 12. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 17.802.649, sendo que destes, composto por 17.802.649 ações de R\$ 1,00 cada uma. A composição do capital está demonstrada abaixo:

Descrição	Tipo	Participação	Ações
Walter Fernandez Alvarez Filho	Odinárias	13,40%	2.385.555
José Airton dos Santos	Ordinárias	13,40%	2.385.555
Última Praia Participações Ltda	Ordinárias	73,20%	13.031.538
Colour Green Limited	Preferencial		1
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>17.802.649</b>

## 13. Despesas gerais e administrativas

As despesas administrativas apresentadas no resultado da Companhia podem ser assim demonstradas:

Descrição	31.12.2023	31.12.2024
Pró-labore	(62.005)	(61.829)
Aluguéis	(4.755)	(37.750)
Locação de Veículos	(84.147)	(7.284)
Salários e ordenados/Rescisão	(33.477)	(19.026)
INSS/FGTS	(24.381)	(11.724)
Assistência contábil	(21.857)	-
Copa e cozinha	(10.754)	-
Telefone	(7.914)	-
Combustíveis e lubrificantes	(5.613)	-
Honorários Advocatícios	(70.630)	-
Serviços Administrativos	(36.638)	-
Outras despesas gerais	(186.240)	(330.543)
<b>Total</b>	<b>(435.530)</b>	<b>(468.156)</b>

## 14. Despesas com tributos e taxas

Descrição	31.12.2023	31.12.2024
Impostos e Taxas	-	(3.114)
Taxas diversas	(4.510)	(4.069)
Juros Passivos	-	(214.258)
Variações Cambiais Passivas	-	(437.133)
Juros sobre Parcelamentos	-	(4.407)
Juros de Mora	-	(42.445)
<b>Total</b>	<b>(4.510)</b>	<b>(705.426)</b>



**15. Outras receitas operacionais**

<b>Descrição</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
Outras receitas diversas	-	46
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>46</b>

**16. Demonstração de fluxo de caixa**

**a. Caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas de acordo com o CPC PME – Seção 7.

São Paulo, SP, 31 de dezembro de 2024