

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

1. Informações gerais

A Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A (“Companhia”) é constituída na forma de sociedade anônima no Brasil.

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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

a) Declaração de conformidade com as práticas financeiras

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

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.

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

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.

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

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.

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

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

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

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 2023 e 2022.

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.

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

5. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Conta corrente	1.435	46.726
Total	1.435	46.726

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:

Descrição – Circulante	31.12.2025	31.12.2024
Adiantamentos a fornecedores	220.447	213.422
Outros adiantamentos	12.821	6.125
Total	233.268	219.547

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

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Imóveis destinados a venda (i)	15.315.418	15.315.418
Benfeitorias realizadas	4.571.884	4.557.884
Total	15.887.302	15.873.302

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

Descrição	31.12.2025
Terreno Matrícula Nº 13392	5.349
Terreno Matrícula Nº 14310	6.475.588
Terreno Matrícula Nº 14335	142.366
Terreno Matrícula Nº 14334	4.366.751
Terreno Matrícula Nº 14411	309.649
Terreno Matrícula Nº 14415	15.715
Total	15.315.418

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

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

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 2025 e 2024. A composição dos saldos pode ser assim demonstrada:

Descrição - Ativo	31.12.2025	31.12.2024
José Airton dos Santos e Walter Fernandes	539.224	539.224
Itacap Um Incorporações		950
Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.843.690	1.729.571
Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.600	500
Sigle Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.557	15.557
Oscar Serviços em Crédito Imobiliário e Participações Ltda	500	500
Total - Ativo	2.402.571	2.286.302

Descrição - Passivo	31.12.2025	31.12.2024
Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	165.207	144.605
Itacap Um Incorporações, Participações e Hotelaria Ltda	14.420	15.232
Ultima Praia Participações Ltda.	517.351	500
Colour Green Limited	8.827.556	1.269.287
DB Real Holding Limited BVI	-	4.810.052
Total - Passivo	9.524.534	6.239.676

Movimentação das partes relacionadas ativas:

Descrição	Valores – R\$
Em 31 de dezembro de 2024	2.286.302
Valores concedidos	119.205
Valores recebidos	(2.936)
Em 31 de dezembro de 2025	2.402.571

Movimentação das partes relacionadas passivas:

Descrição	Valores – R\$
Em 31 de dezembro de 2024	6.239.676
Valores captados	1.501.152
Juros e Variações Passivas	1.823.046
Valores pagos	(39.340)
Em 31 de dezembro de 2025	9.524.534

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

9. Obrigações trabalhistas e sociais

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Pró-labore a pagar	5.426	551
Autônomos a pagar	525	525
INSS a recolher	19.609	17.200
FGTS a recolher	1.091	1.091
Contribuição sindical	100	100
Total	26.751	19.467

10. Obrigações fiscais

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
IRRF a recolher	13.551	13.873
IOF a recolher	330	330
CRF a recolher	24.177	26.687
INSS retido a recolher	236	236
IRRF s/ salários a recolher	1.220	-
IRRF s/ contrato de mútuo a recolher	14	14
ISS retido	706	706
Parcelamentos tributários – curto prazo	2.368	847
Parcelamentos tributários – longo prazo	10.591	13.157
Total	53.193	55.850

Passivo Circulante	42.602	42.693
Passivo Não Circulante	10.591	13.157
Total	53.193	55.850

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 2025 e de 2024.

12. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 17.802.649, sendo que destes, composto por 17.802.649 ações nominativas sem valor nominal. A composição do capital está demonstrada abaixo:

IMBASSAI BEACH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores expressos em reais

Descrição	Participação	
Colour Green Ltd.	0,00%	1
Ultima Praia Participações LTDA	73,20%	13.031.538
José Airton dos Santos	13,40%	2.385.555
Walter Fernandez Alvarez Filho	13,40%	2.385.555
Total	100%	17.802.649

13. Despesas gerais e administrativas

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

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Pró-labore	(79.064)	(61.829)
Aluguéis	(20.483)	(37.750)
Locação de Veículos	(79.431)	(39.516)
Salários e ordenados	-	(18.635)
INSS	(15.320)	(12.116)
Serviços Prestados Por terceiros	(201.913)	(253.493)
Locação de Maquinas		(9.000)
Honorários Contabeis	(29.527)	
Honorários Advocatícios	(30.385)	
Outras despesas gerais	(34.818)	(35.817)
Total	(490.941)	(468.156)

14. Despesas com tributos e taxas

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
Taxas diversas	(18.552)	(1.551)
Outros impostos	(3.405)	(1.563)
Imposto sobre operações financeiras	(612.668)	
Total	(634.625)	(3.114)

São Paulo, 27 de Abril de 2026.

GUILHERME BRAZ CASTELLO BRANCO
DIRETOR PRESIDENTE

ISIDERIO DEUSDADO FERNANDES
CRC- 165.075/O-2