

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2025

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Senhores Acionistas,

A Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") submete à apreciação de V.Sas. o Relatório de Administração em conjunto com as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

O Capital Social da Companhia, em 31 de dezembro de 2025 é de 17.802,649,00 (Dezessete milhões, oitocentos e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais) constituído por 17.802.649 (Dezessete milhões, oitocentos e dois mil, seiscentos e quarenta e nove) ações nominativas e sem valor nominal, das quais: (i) 17.802.648 (Dezessete milhões, oitocentos e dois mil, seiscentos e quarenta e oito) são ações ordinárias; e (ii) uma é ação preferencial "Classe A".

| | Ações | | | Total |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| | Ordinárias | Preferenciais Classe A | Preferenciais Classe B | |
| Última Praia Participações Ltda | 13.031.537 | - | - | 13.031.537 |
| Colour Green Limited | - | 1 | - | 1 |
| José Airton | 2.385.555 | | | 2.385.555 |
| Walter Fernandez | 2.385.555 | | | 2.385.555 |
| Guilherme Castello Branco | 1 | | | 1 |
| Total | 17.802.648 | 1 | - | 17.802.649 |

DESEMPENHO DE NOSSOS NEGÓCIOS

A Companhia se encontra em fase de pré-desenvolvimento, na qual se procura i) investir em estudos urbanísticos e técnicos para obter todas as licenças exigidas para deixar o imóvel apto para desenvolvimento imobiliário, seja por parte da Companhia ou de terceiros; e ii) regularizar a situação cadastral dos imóveis perante a Superintendência do Patrimônio da União ("SPU"); e iii) prospectar possíveis investidores, parceiros ou compradores para o imóvel.

Esta fase de pré-desenvolvimento é caracterizada por despesas e investimentos sem qualquer receita, visando agregar valor aos ativos da Companhia.

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

A empresa MASTER contadores Ltda. será contratada para auditar as Demonstrações Financeiras de 2025.

Em relação às demonstrações financeiras de 2025, seguem algumas explicações sobre os valores mais significativos:

Demonstrações de resultados 2025

Custos e despesas operacionais

- Despesas administrativas no total de 3.101.200,46, discriminadas da seguinte maneira:
 - Pessoal - R\$94.384,95 - relativo a pagamentos de pró-labore e INSS
 - Despesas gerais - 396.556,44 - relativo a despesas gerais
 - Impostos - 634.625,26 - primordialmente referente a IPTU
 - Despesas financeiras - R\$1.975.633,81

Resultado financeiro líquido

- Prejuízo contábil do exercício de R\$3.101.051,20

A Companhia propõe destinar este valor total de prejuízo, para aumentar a conta de prejuízos acumulados, que na presente data possui um saldo de R\$5.803.949.

Caso a proposta seja aprovada pela Assembleia Geral, o saldo do prejuízo acumulado passará a ser de R\$8.905.000.

Balanço patrimonial

Ativo

- Estoques - valores dos imóveis mais as benfeitorias realizadas, aumentaram de R\$15.873.302 para R\$15.887.302
- Empréstimos para partes ligadas - Empréstimos a José Airton dos Santos e Walter Fernandez Álvarez Filho, no valor de R\$539.224, e despesas da empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A. aumentou de R\$1.729.570 para R\$1.843.690

Passivo

- Empréstimos do controlador aumentou de R\$6.079.839 para R\$9.344.908, sendo R\$1.299,030 de novos empréstimos, e capitalização de juros o restante
- Empréstimos de partes ligadas
 - de Itacap Um Incorporações, Participações e Hotelaria não mudou, permanecendo em R\$14.420
 - de Bom Amparo aumentou de R\$144.605 para R\$165.206

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Licenciamento

Em 04/07/2025 a Companhia solicitou, dentro do prazo cabível, a renovação da Licença Prévia. Até a presente data a secretária de meio ambiente não se manifestou, apenas respondendo que o processo está em análise.

Em 22/10/2025 a Companhia solicitou Licença de Alteração para se adequar ao condomínio de lotes e novo sistema viário. Até a presente data a secretária de meio ambiente não se manifestou, apenas respondendo que o processo está em análise.

Regularização da situação cadastral dos imóveis

O Grupo Imbassaí Beach é composto pela Companhia e a empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A., ligada à Companhia. O Grupo Imbassaí Beach detém os seguintes imóveis:

| Insc. Mun | Matrícula |
|-----------|-----------|
| 16.158 | 14411 |
| 16.334 | 14317 |
| 17.217 | 14310 |
| 16.251 | 14334 |
| 16.252 | 14335 |
| 16.315 | 27386 |
| 16.371 | 27384 |
| 16.372 | 27385 |
| 16.316 | 13392 |

Observação: a matrícula 14317 pertence à empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

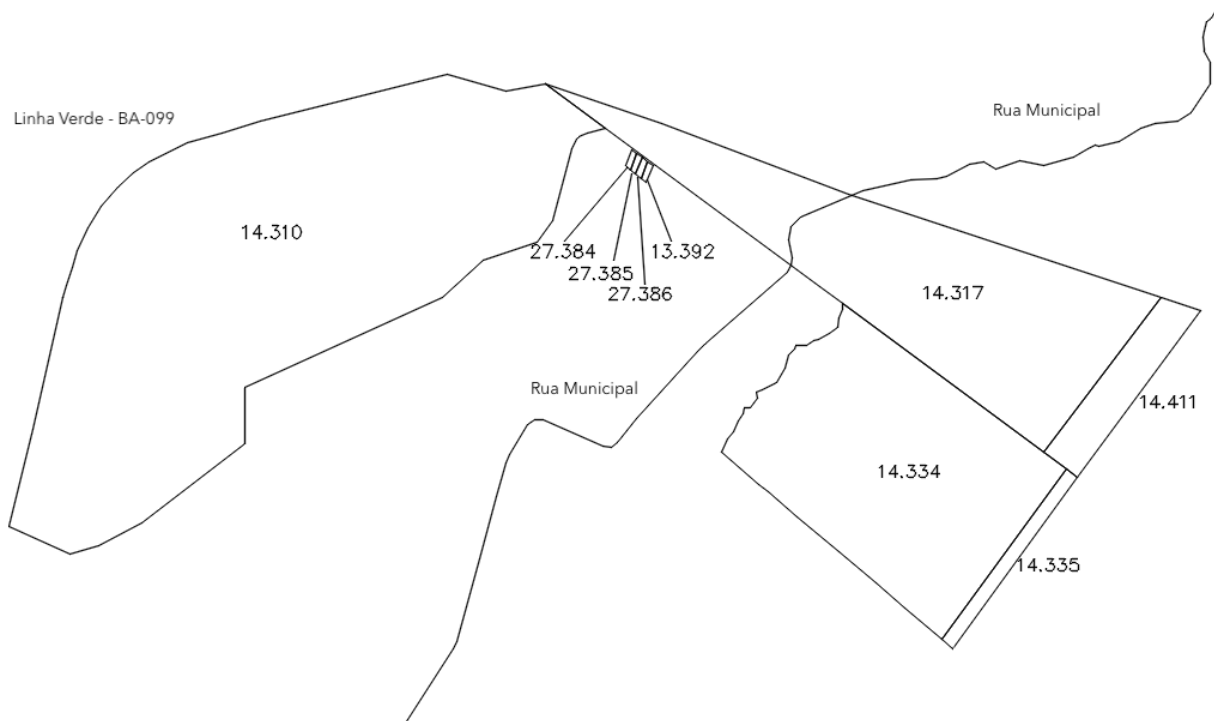


Figura 1 - Mapa dos imóveis do Grupo Imbassaí Beach com suas matrículas

A única matrícula que está pendente de retificação de área é matrícula nº 14335 foi protocolado em 19/10/21 e sofreu exigências da apresentação de Registro Imobiliário Patrimonial da SPU ("RIP") no caso da 14335. A Companhia vem solicitando o RIP à SPU desde 2011 e até hoje não foi emitido.

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Resumo da situação das matrículas

| PROPRIETARIO | MATRICULA | INSC. MUN. | SPU | GEORREFERENCIAMENTO | INTEGRALIZACAO |
|----------------|-----------|------------|-------------------|---|----------------|
| IMBASSAI BEACH | 13.392 | 16.316 | N/A | LOTE 4 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 14.310 | 17.217 | N/A | SIM | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 14.334 | 16.251 | N/A | SIM | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 14.335 | 16.252 | AGUARDANDO R.I.P. | AGUARDANDO R.I.P. | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 14.411 | 16.158 | 3721.0000008-45 | SIM | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 27.384 | 16.371 | N/A | LOTE 1 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 27.385 | 16.372 | N/A | LOTE 2 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE | SIM |
| IMBASSAI BEACH | 27.386 | 16.315 | N/A | LOTE 3 QD. CX LOT. LAGOAS DA PRAIA DO FORTE | SIM |
| JAUARA | 14.317 | 16.334 | N/A | SIM | SIM |

Status da averbação das ações da empresa MECA em face da AKJ e Victoria

Em 13/05/2009, a empresa MECA Consultores Associados Empreendimentos Ltda. obteve mandado de averbação do processo 2359956-O /20008, Ação Ordinária Declaratória de Existência de Relação Contratual C/C Ação Ordinária de Anulação de Contratos e Cancelamento de Registros no Cartório Imobiliário, proposta por MECA contra AKJ Privatfinanz A.G., W.P. Victoria e Hansjorg Graf.

O processo nº 0000097-08.2005.805.0164 CAUTELAR MECA VS AKJ E VICTORIA, teve sentença proferida em 19 de setembro de 2022, extinguindo o processo, **que transitou em julgado em 10 de maio de 2023**. Já o processo nº 0001732-19.2008.805.0164 ORDINARIO MECA VS AKJ E VICTORIA teve sentença proferida em 19 de maio de 2023, extinguindo o processo, porém o advogado da parte autora impetrou embargos de declaração em 25 de maio de 2023 requerendo a reconsideração da sentença que extinguiu o processo sem julgamento de mérito.

No último andamento que foi em 17/08/2023, conclusos para decisão. Agora aparece a mensagem **"Sua pesquisa não encontrou nenhum processo disponível."** o que leva a deduzir que o processo foi extinto.

Prospecção de novos investimentos

Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.

Durante o ano de 2025, a Diretoria se absteve a ter conversas com empresas interessadas em espera da conclusão da alteração do objeto de licenciamento, e posterior criação de condomínio de lotes.

Imbassaí, 30 de abril de 2026

Guilherme Braz Castello Branco
Diretor Presidente