

**ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024**



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Balanços Patrimoniais

Em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Nota	2025	2024		Nota	2025	2024
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	222	646	Fornecedores		3.544	3.544
Adiantamentos		<u>1.962</u>	<u>1.865</u>	Obrigações fiscais	10	2.770.128	2.560.382
		2.184	2.511	Parcelamentos tributários	11	<u>58.563</u>	-
						2.832.235	2.563.926
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Parcelamentos tributários	11	2.439.592	7.570.298
Outras contas a receber		456.631	5.280.235	Passivos em recuperação judicial	12	243.588	5.067.192
Partes relacionadas	19	451.231.394	454.823.366	Partes relacionadas	19	446.283.691	444.467.847
Propriedade para investimento	7	1.576.632	1.576.632	Provisão para contingências	13	<u>1.995.084</u>	<u>1.945.046</u>
Investimentos	8	3.360	3.360			450.961.955	459.050.383
Imobilizado	9	<u>2.654.458</u>	<u>2.654.458</u>				
		455.922.475	464.338.051	Patrimônio líquido	14		
				Capital social		2.717.417	2.717.417
				Reserva de capital		2.365.355	2.365.355
				Reserva de lucros		41.139.138	41.139.138
				Prejuízos acumulados		<u>(44.091.441)</u>	<u>(43.495.657)</u>
						2.130.469	2.726.253
Total do Ativo		<u>455.924.659</u>	<u>464.340.562</u>	Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		<u>455.924.659</u>	<u>464.340.562</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações de Resultados

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Nota	2025	2024
Receita operacional líquida	15	95.964	98.431
Resultado bruto		<u>95.964</u>	<u>98.431</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	16	(166.002)	(12.136)
Outras despesas operacionais	17	<u>(50.038)</u>	<u>(1.945.046)</u>
		(216.040)	(1.957.182)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		<u>(120.076)</u>	<u>(1.858.751)</u>
Receitas (despesas) financeiras			
Receitas financeiras	18	3.817.636	2.794.517
Despesas financeiras	18	<u>(663.196)</u>	<u>(163.342)</u>
	18	3.154.440	2.631.175
Lucro líquido do exercício		<u>3.034.364</u>	<u>772.424</u>
Número de quotas ao final do exercício	14(a)	<u>2.717.417</u>	<u>2.717.417</u>
Lucro líquido do exercício por quota		<u>1,12</u>	<u>0,28</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024		2.717.417	2.365.355	41.139.138	(35.363.418)	10.858.492
Ajustes de exercícios anteriores	14(c)	-	-	-	(10.635.562)	(10.635.562)
Compensação de prejuízos fiscais e base de calculo negativa de CSLL	11	-	-	-	1.730.899	1.730.899
Lucro líquido do exercício		-	-	-	772.424	772.424
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.717.417	2.365.355	41.139.138	(43.495.657)	2.726.253
Ajustes de exercícios anteriores	14(c)	-	-	-	(3.630.148)	(3.630.148)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	3.034.364	3.034.364
Saldos em 31 de dezembro de 2025		2.717.417	2.365.355	41.139.138	(44.091.441)	2.130.469

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	3.034.364	772.424
Ajustes por:		
Provisão para contingências	50.038	1.945.046
Ajustes de exercícios anteriores	(3.630.148)	(10.635.562)
Compensação de prejuízos fiscais e base de calculo negativa de CSLL	-	1.730.899
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício - ajustado	(545.746)	(6.187.193)
Variações das atividades operacionais		
Impostos a recuperar	-	69
Adiantamentos	(97)	4.706
Outras contas a receber	4.823.604	400
Depósitos e bloqueios judiciais	-	376.707
Fornecedores	-	(4.941.118)
Obrigações sociais e trabalhistas	-	(514.233)
Obrigações fiscais	209.746	6.959.034
Parcelamentos tributários	(5.072.143)	(6.006.241)
Passivos em recuperação judicial	(4.823.604)	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades operacionais	(5.408.240)	(10.307.869)
Atividades de financiamentos		
Partes relacionadas	5.407.816	10.308.515
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamentos	5.407.816	10.308.515
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(424)	646
Variação no saldo de caixa e equivalentes de caixa		
Saldos iniciais de caixa e equivalentes de caixa	646	-
Saldos finais de caixa e equivalentes de caixa	222	646
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(424)	646

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

1. Informações gerais

(a) Atividades operacionais

A Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial (“Empresa”), que faz parte do “Grupo João Santos – GJS”, é uma sociedade anônima de capital fechado, tendo como objeto social a exploração de atividades imobiliárias, podendo adquirir, incorporar, permutar, locar e vender bens imóveis urbanos ou rurais, localizados em qualquer parte do território nacional. A Empresa possui sede na Avenida Marquês de Olinda, nº 11, bairro do Recife, na cidade de Recife, no Estado de Pernambuco.

A Diretoria da Empresa autorizou a conclusão e a apresentação dessas demonstrações financeiras em 22 de maio de 2026.

(b) Reestruturação

Em 21 de dezembro de 2022, foi ajuizado o pedido de Recuperação Judicial da **Itaguarema Imobiliária Ltda.**, que foi deferido em 23 de dezembro do mesmo ano, em conjunto com as demais empresas do **Grupo João Santos** (consolidação processual), nos termos da Lei nº 11.101/2005 (“Lei das Falências”), por meio do processo nº 0169521-37.2022.8.17.2001. Foram apontadas como principais razões do pedido: o alto grau de endividamento decorrente das garantias manifestamente excessivas e onerosas constantes dos contratos firmados com os seus credores, tendo estes ajuizado várias ações judiciais individuais requerendo a penhora de seus ativos.

Ao longo de 2025, o **Grupo João Santos** promoveu avanços estruturais relevantes no âmbito de sua Recuperação Judicial, com destaque para a atualização e consolidação da lista de credores, refletindo na transparência necessária referente ao passivo sujeito ao processo e divulgado na Nota Explicativa nº 12. Em paralelo, houve evolução consistente no cumprimento das obrigações sobre o Plano de Recuperação Judicial, com pagamentos de aproximadamente R\$69,1 milhões, contemplando as Classes I, III e IV e beneficiando 2.909 credores.

No mesmo período, foi intensificado o processo de mediação com credores, sustentado, em grande medida, pela recomposição de caixa decorrente da reintegração de depósitos recursais. Essa estratégia contribuiu diretamente para a construção de um ambiente evolutivo, favorecendo a adesão ao plano.

Para o ano de 2026, o **Grupo João Santos** estabelece continuidade do cumprimento das obrigações previstas no Plano de Recuperação Judicial. Nesse sentido, um plano estruturado de liquidação de ativos não estratégicos, com foco na maximização de valor, aliado à reestruturação operacional e ao desenvolvimento de novas unidades de negócio mais eficientes, rentáveis e alinhadas às diretrizes de longo prazo. A combinação dessas iniciativas reforça o compromisso do **Grupo João Santos** e sua atual administração com a sustentabilidade financeira, a recomposição de valor para seus credores e a retomada consistente de sua capacidade de crescimento, posicionando o Grupo de forma mais sólida e competitiva para os próximos ciclos.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

O objetivo da nova administração é conduzir a reestruturação operacional e financeira do **Grupo João Santos**. Logo, as demonstrações financeiras ora apresentadas pressupõem a continuidade das suas operações.

(c) Desempenho operacional

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial** apresentou insuficiência de capital de giro de R\$2.830.051 (R\$2.561.415 em 31 de dezembro de 2024) e prejuízos acumulados de R\$44.091.441 (R\$43.495.657 até 31 de dezembro de 2024). A Administração da Empresa está envidando esforços no sentido de equacionar as operações de modo a reverter a situação a médio prazo, por meio de ações internas e o pedido de recuperação judicial citado na Nota Explicativa 1(b). Por estes motivos, não foi efetuado nenhum ajuste relativo à recuperação e classificação dos ativos ou aos valores e à classificação dos passivos, que poderia ser necessário em função destes fatos.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 3.

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as políticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Todos os valores apresentados nas Demonstrações Financeiras, incluindo os valores inseridos nas notas explicativas, estão expressos em Reais, exceto aqueles eventualmente indicados de outra forma.

Não houve outros elementos componentes de resultados abrangentes, além do resultado do exercício apresentado, razão pela qual a demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

2.2. Instrumentos financeiros

Ativo financeiro

a) Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”); ou (iii) valor justo por meio do resultado (“VJR”).

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no VJORA somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, a Empresa pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao VJORA ou mesmo ao VJR. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

b) Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo reconhecido no resultado.

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

O valor justo dos investimentos com cotação pública é baseado no preço atual de compra. Se o mercado de um ativo financeiro não estiver ativo, a Empresa estabelece o valor justo por meio de técnicas de avaliação.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

c) Valor recuperável (*impairment*) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado

A Empresa avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pela Empresa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

d) Desreconhecimento de ativos financeiros

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) a Empresa transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repassa”; e (a) a Empresa transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) a Empresa não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando a Empresa tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Empresa com esse ativo.

Passivo financeiro

a) Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros da Empresa, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos. Empréstimos e financiamentos e contas a pagar são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

b) Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

c) Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuídos à aquisição, construção ou produção de um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos são capitalizados como parte do custo destes ativos. Custos de empréstimos são juros e outros custos em que a Empresa incorre em conexão com a captação de recursos.

d) Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

Valores justos de instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado

a) Aplicações financeiras

Os valores contábeis das aplicações financeiras, quando aplicáveis, aproximam-se dos seus valores justos em virtude de as operações serem efetuadas a juros pós-fixados e apresentarem possibilidade de resgate imediato.

b) Contas a receber de clientes e fornecedores

Estima-se que os valores contábeis das contas a receber de clientes e das contas a pagar aos fornecedores estejam próximos de seus valores justos de mercado, em virtude do curto prazo das operações realizadas.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários com risco insignificante de mudança de valor.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

2.4. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento foi avaliada pelo custo, isto é, considera o custo menos depreciação acumulada e qualquer perda por redução ao valor recuperável acumulada.

2.5. Investimentos

Consistem, em sua maioria, em quotas e/ou ações de sociedades e estão avaliados pelo custo de aquisição, deduzido de provisão para desvalorização e/ou perdas, quando necessário.

2.6. Imobilizado

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço.

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*Impairment*)

Em cada data de reporte, a Empresa revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados 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.

O valor recuperável de um ativo 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.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

2.8. Provisão para contingências

As provisões para ações judiciais são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

2.9. Reconhecimento da receita

As receitas de contratos com clientes são reconhecidas à medida em que ocorre a transferência de controle dos produtos aos clientes, representada pela capacidade de determinar o uso dos produtos e de obter substancialmente a totalidade dos benefícios restantes provenientes dos produtos ou, ainda, quando critérios específicos tiverem sido atendidos na prestação de serviços.

Para isso, a Empresa utiliza o modelo de 5 etapas: (i) identificação dos contratos com os clientes (ii) identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos (iii) determinação do preço da transação (iv) alocação do preço da transação à obrigação de desempenho previstas nos contratos e (v) reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida.

O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais do contrato de venda.

(a) Prestação de serviços

A receita de serviços somente é reconhecida quando da efetiva execução dos serviços contratados, na medida em que os custos relacionados a esses serviços possam ser mensurados confiavelmente, o valor da receita possa ser mensurado com segurança e seja provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a Empresa.

(b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido. Abrange todas as receitas de juros sobre ativos financeiros e ganhos nos instrumentos financeiros, além de juros, variações cambiais e monetárias sobre outros ativos. As receitas de juros são reconhecidas no resultado por meio do método dos juros efetivos.

2.10. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os tributos corrente e diferido. Os tributos são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, caso aplicável.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

Os encargos de imposto de renda e contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias promulgadas. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores nas demonstrações financeiras. O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo tributo diferido ativo for realizado ou quando o tributo diferido passivo for liquidado.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

2.11. Impactos da Reforma Tributária

Reforma Tributária sobre o consumo (Emenda Constitucional 132/2023 e Lei Complementar 214/2025)

A Emenda Constitucional nº 132/2023 promoveu ampla reforma no sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, instituindo a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência estadual e municipal, em substituição ao PIS, COFINS, ICMS e ISS, além da criação do Imposto Seletivo (IS).

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar nº 214/2025, que regulamenta a operacionalização desses tributos, estabelecendo regras de transição, regimes específicos e governança do sistema.

Até 31 de dezembro de 2025, a Administração concluiu que as alterações introduzidas pela nova legislação não geraram impactos que requeiram ajustes nas demonstrações financeiras do exercício findo nessa data. Entretanto, reconhece que os impactos econômicos decorrentes da nova sistemática tributária poderão influenciar a formação de preços, margens operacionais e fluxo de caixa futuro, especialmente durante o período de transição, previsto até 2033.

A Empresa implementou as adaptações sistêmicas necessárias para atendimento às exigências relativas ao período de testes em 2026, incluindo o destaque informativo de IBS e CBS nos documentos fiscais, conforme regulamentação vigente.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

Reforma de incentivos e benefícios fiscais (Lei Complementar 224/2025)

A Lei Complementar nº 224/2025 introduziu alterações nos critérios de concessão e manutenção de benefícios fiscais de natureza tributária concedidos pela União, aplicáveis, entre outros, ao IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IPI e contribuições previdenciárias.

A Administração avaliou os efeitos dessa legislação e concluiu que, em 31 de dezembro de 2025, não há impactos que demandem ajustes nos ativos fiscais reconhecidos ou nas estimativas contábeis relacionadas a benefícios tributários.

Avaliação contábil

A Empresa não possui ágio por expectativa de rentabilidade futura ou ativos intangíveis com vida útil indefinida cujas premissas de realização estejam impactadas pela reforma tributária até a presente data.

A Administração continuará monitorando a regulamentação complementar e eventuais impactos regulatórios ou econômicos decorrentes da implementação integral da reforma tributária.

3. Estimativas e julgamentos contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Recuperabilidade (Impairment) estimativa de ativos de vida longa

Existem regras específicas para avaliar a recuperabilidade dos ativos de vida longa, especialmente o ativo imobilizado. Na data de cada demonstração financeira, a Empresa realiza uma análise para determinar se existe evidência de que o montante dos ativos de vida longa não será recuperável. Se tal evidência é identificada, o montante recuperável dos ativos é estimado pela Empresa.

O montante recuperável de um ativo é determinado pelo maior entre: a) seu valor justo menos custos estimados de venda; b) seu valor em uso. O valor em uso é mensurado com base nos fluxos de caixa descontados (antes de juros e impostos) derivados pelo contínuo uso de um ativo até o fim de sua vida útil, método utilizado pela Empresa.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

Quando o valor residual de um ativo exceder seu montante recuperável, a Empresa reconhece uma redução no saldo do grupo destes ativos.

(b) Provisão para contingências

A Empresa discute questões cíveis e tributárias nas esferas administrativas e judiciais dentro do curso normal de seus negócios e uma provisão para desembolsos futuros é constituída a partir de análise da Administração, em conjunto com seus assessores jurídicos. Alterações em tendências de decisões ou jurisprudências em tribunais poderão alterar as estimativas ligadas a provisões para causas judiciais.

4. Gestão de risco financeiro

(a) Considerações gerais e políticas

A administração dos riscos e a gestão dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de diretrizes da Administração da Empresa. A aderência das posições de tesouraria em instrumentos financeiros, incluindo os derivativos, em relação a essas políticas é apresentada e avaliada periodicamente pela Administração.

A gestão de riscos é realizada pela diretoria financeira da Empresa, que tem também a função de aprovar todas as operações de aplicações e empréstimos realizadas pela Empresa.

(b) Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa a expõe a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo risco cambial e risco de taxa de juros, quando aplicável), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco da Empresa se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Empresa.

i. Risco de mercado

A Empresa está exposta a riscos de mercado decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos de mercado envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de câmbio e mudanças nas taxas de juros.

ii. Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

Para bancos e instituições financeiras, são aceitos somente títulos de entidades consideradas de primeira linha.

A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela administração. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a Administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

iii. Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela administração da Empresa.

A administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Empresa, cumprimento de cláusulas, cumprimento das metas internas do quociente do balanço patrimonial e, se aplicável, exigências regulatórias externas ou legais - por exemplo, restrições de moeda.

O excesso de caixa mantido pela Empresa, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em contas correntes com incidência de juros, depósitos a prazo e depósitos de curto prazo, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem adequada conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos da Empresa, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	Menos de um ano	Mais de um ano
Em 31 de dezembro de 2025		
Fornecedores	3.544	-
Passivos em recuperação judicial	-	243.588
Partes relacionadas	-	446.283.691
	<u>3.544</u>	<u>446.527.279</u>
Em 31 de dezembro de 2024		
Fornecedores	3.544	-
Passivos em recuperação judicial	-	5.067.192
Partes relacionadas	-	444.467.847
	<u>3.544</u>	<u>449.535.039</u>

(c) Gestão de capital

Os objetivos da Empresa ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para redução de custos.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Empresa pode rever a política de distribuição de lucros, devolver capital aos sócios ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.



.13.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

5. Instrumentos financeiros por categoria

	2025	2024
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	222	646
Adiantamentos	1.962	1.865
Outras contas a receber	456.631	5.280.235
Partes relacionadas	451.231.394	454.823.366
	<u>451.690.209</u>	<u>460.106.112</u>
Passivos financeiros		
Fornecedores	3.544	3.544
Passivos em recuperação judicial	243.588	5.067.192
Partes relacionadas	446.283.691	444.467.847
	<u>446.530.823</u>	<u>449.538.583</u>

6. Caixa e equivalentes de caixa

Refere-se a saldo em banco conta movimento.

7. Propriedade para investimento

Refere-se a um terreno localizado no município de Formosa, no Estado do Goiás.



.14.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

8. Investimentos

	% de participação	2025 e 2024
Participação no capital de outras empresas		
Cimentos do Brasil - Cibrasa (*)	9,3321%	39.596.114
Itabira Agro Industrial S/A (*)	0,7551%	3.100.873
Itapissuma S/A (*)	0,0074%	12.975
		42.709.962
Outros investimentos	-	3.360
		42.713.322
Perdas estimadas sobre investimentos (*)		(42.709.962)
		3.360

(*) As perdas estimadas foram constituídas sobre os investimentos em empresas que possuem passivo a descoberto em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

9. Imobilizado

	2025 e 2024
<u>Custo</u>	
Imóveis	2.931.793
Móveis e utensílios	5.774
	2.937.567
<u>Depreciação acumulada</u>	
(-) Imóveis	(283.109)
	(283.109)
	2.654.458



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

10. Obrigações fiscais

	2025	2024
IPTU a pagar	2.724.456	2.554.833
Dívida ativa - Débitos não previdenciários	35.032	-
Outras obrigações fiscais	10.640	5.549
	<u>2.770.128</u>	<u>2.560.382</u>

11. Parcelamentos tributários

O **Grupo João Santos**, do qual a **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial** faz parte, firmou acordo, em agosto de 2023, de Transação Tributária junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (“PGFN”), com o fito de regularizar as dívidas fiscais existentes e inscritas em dívida ativa até dezembro de 2022, em nome das suas quarenta e uma empresas, no montante aproximado de R\$10,7 bilhões. Após meses de negociação e definições sobre o grau de recuperabilidade da dívida, a PGFN e o **Grupo João Santos** chegaram a termos da transação que resultaram na redução de aproximadamente 86% do valor inscrito em dívida ativa, sendo 64% referentes a descontos de multa e juros e 22% referentes a utilização de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa de contribuição social sobre o lucro. No caso da **Itaguarema Imobiliária – Em Recuperação Judicial**, os montantes envolvidos montaram a R\$2.794.517 e R\$1.730.899, respectivamente, registrados no exercício de 2024.

A efetivação do pagamento inicial de R\$230.000.000 para consolidação da transação foi realizada nos dias 31 de janeiro e 29 de fevereiro de 2024, nos valores de R\$ R\$150.000.000 e R\$80.000.000, respectivamente, obedecendo todas as cláusulas vigentes para celebração do referido acordo, de forma que foram refletidos os impactos de descontos e compensação de prejuízos fiscais no exercício de 2024.

Em conformidade com a Portaria PGFN nº 6.757/2022, diversas empresas do **Grupo João Santos** realizaram, em setembro de 2025, o aditamento da transação tributária originalmente celebrada em setembro de 2023. O referido aditamento permitiu a inclusão de débitos cujo fato gerador é anterior à celebração da transação original. Como resultado, o montante consolidado de débitos, no valor de R\$261.409.007, foi objeto de reestruturação, com aplicação de descontos, no montante de R\$197.051.723 e utilização de prejuízos fiscais acumulados da **Cimentos do Brasil S/A – CIBRASA – Em Recuperação Judicial**, no montante de R\$64.357.284, resultando em R\$42.904.856. Os descontos obtidos pela **Itaguarema Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial** montam a R\$3.817.636, registrados no exercício de 2025.

O prazo final para quitação do parcelamento é 31 de dezembro de 2033.



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

12. Passivos em recuperação judicial

	2025	2024
Fornecedores	243.588	243.588
Instituições financeiras	-	4.823.604
	<u>243.588</u>	<u>5.067.192</u>

Referem-se aos valores apresentados na lista de credores atualizada relativos a Recuperação Judicial, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1(b).

13. Provisão para contingências

(a) Perdas prováveis, provisionadas no balanço

A Empresa é parte envolvida em processos de naturezas cível e tributária e está discutindo essas questões tanto na esfera administrativa quanto na judicial, as quais, quando aplicável, são amparadas por depósitos judiciais. A Empresa estima os seguintes desembolsos prováveis de caixa:

	2025	2024
Cível	24.849	54.103
Tributária	<u>1.970.235</u>	<u>1.890.943</u>
	<u>1.995.084</u>	<u>1.945.046</u>

(b) Perdas possíveis, não provisionadas no balanço

Em 31 de dezembro de 2025, a Empresa possuía ações de natureza cível envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, no montante de R\$224.094 (R\$241.567 em 2024).



ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

(c) Processos transitados em julgado – Decisão STF

No dia 8 de fevereiro de 2023, por unanimidade, o Supremo Tribunal Federal (STF) considerou que uma decisão definitiva transitada em julgado, sobre a constitucionalidade de tributos recolhidos de forma continuada (relação tributária de trato sucessivo), perde seus efeitos automaticamente caso o Supremo Tribunal Federal (STF) se pronuncie, posteriormente, em sentido contrário. Isso significa, na prática, que decisões proferidas em ação direta (ADI ou ADC) ou em sede de recurso extraordinário com repercussão geral interrompem os efeitos das decisões anteriores, no contexto de relações tributárias de trato sucessivo, mesmo que já transitadas em julgado. A decisão do Supremo Tribunal Federal (STF) determinou que, nos casos em que uma coisa julgada seja desconstituída e o respectivo tributo seja considerado devido, devem ser respeitadas a irretroatividade, a anterioridade anual e a noventena ou a anterioridade nonagesimal, conforme a natureza do tributo (Decisão Relativização Coisa Julgada).

A administração da Empresa efetuou um inventário dos processos tributários transitados em julgado para os quais utiliza o benefício de repercussão geral e não identificou situações existentes e que podem ser impactadas pela decisão do Supremo Tribunal Federal (STF).

14. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social subscrito e integralizado é de R\$2.717.417, dividido em 2.717.417 quotas, no valor de R\$1 cada uma, distribuído da seguinte forma:

	2025 e 2024	
	Número de quotas	Valor (R\$)
AGRIMEX - Agroindustrial Mercantil Excelsior S/A	2.572.465	2.572.465
CBE - Companhia Brasileira de Equipamento	72.465	72.465
Itapicuru Agro Industrial S/A	72.465	72.465
João Pereira dos Santos (Espólio)	14	14
Nassau Administração e Participações Ltda.	3	3
Sócios pessoa física	5	5
	<u>2.717.417</u>	<u>2.717.417</u>

(b) Destinação do lucro do exercício

Os lucros ou prejuízos do exercício deverão ser partilhados entre os sócios, na proporção das quotas do capital.



.18.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

(c) Ajustes de exercícios anteriores

	2025	2024
Regularização de saldos patrimoniais, líquido	(8.453.752)	(10.635.562)
Ajustes do saldo de passivos em recuperação judicial	4.823.604	-
	<u>(3.630.148)</u>	<u>(10.635.562)</u>

15. Receita operacional líquida

	2025	2024
Receita bruta		
Aluguéis	105.744	105.744
Deduções		
Tributos sobre vendas	(9.780)	(7.313)
	<u>95.964</u>	<u>98.431</u>

16. Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
IPTU	(81.950)	-
Outros impostos e taxas	(83.152)	(2.165)
Publicações	-	(6.364)
Outras despesas	(900)	(3.607)
	<u>(166.002)</u>	<u>(12.136)</u>



.19.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

17. Outras despesas operacionais

Referem-se a despesas com provisões para contingências cíveis e tributárias.

18. Resultado financeiro

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas financeiras		
Descontos obtidos sobre tributos (i)	<u>3.817.636</u>	<u>2.794.517</u>
	3.817.636	2.794.517
Despesas financeiras		
Juros e multas sobre impostos e contribuições	(657.036)	(163.342)
Outras despesas financeiras	<u>(6.160)</u>	<u>-</u>
	(663.196)	(163.342)
	<u><u>3.154.440</u></u>	<u><u>2.631.175</u></u>

(i) Refere-se aos efeitos do desconto de multas e juros, decorrentes da transação efetuada junto a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11.



.20.

ITAGUAREMA IMOBILIÁRIA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

19. Partes relacionadas

A seguir estão demonstradas as operações entre partes relacionadas, cujos prazos de vencimento são indeterminados e não há atualização monetária nem incidência de juros sobre as referidas transações:

	Ativo não circulante		Passivo não circulante	
	2025	2024	2024	2024
Agrimex – Agroindustrial Mercantil Excelsior S/A	10.643.155	10.643.155	-	-
CBE – Companhia Brasileira de Equipamento	204.108.650	204.023.782	56.241	27.191
Celulose e Papel de Pernambuco S/A – CEPASA	3.784.652	3.784.652	-	-
Cimentos do Brasil S/A – CIBRASA	-	-	90.788.971	89.084.127
Companhia Agro Industrial de Goiana	130.338.990	130.338.990	-	-
Itabira Agro Industrial S/A	18.712.689	18.785.924	-	-
Itagarana S/A	-	-	21.148.427	21.148.427
Itaguassu Agro Industrial S/A	22.952.395	22.952.395	-	-
Itaguatins S/A – Agropecuária	1.861.352	1.861.352	-	-
Itaipava S/A	1.523.247	1.523.266	8.870	8.870
Itaituba Indústria de Cimentos do Pará S/A	-	-	39.457.243	39.457.243
Itajubara S/A Açúcar e Alcool	4.962.956	4.962.956	-	-
Itamaracá S/A	-	-	2.051.451	2.051.451
Itapessoca Agro Industrial S/A	29.833.673	29.816.049	-	-
Itapetinga Agro Industrial S/A	-	-	36.755.970	36.755.970
Itapicuru Agro Industrial S/A	8.715	8.812	9.262.498	9.262.498
Itapissuma S/A	-	-	75.902.725	75.902.725
Itapitanga Industria de Cimentos de Mato Grosso S/A	-	-	10.654.268	10.654.268
Itapuama Agroindustrial e Serviços Ltda.	-	-	106.090.738	106.090.738
Itapuí Barbalhanse Indústria de Cimentos S/A	-	-	16.292.710	16.292.710
Itautinga Agro Industrial S/A	-	-	34.914.904	34.914.904
Mamoaba Agro Pastoral S/A	14.201.686	14.201.686	-	-
Nassau Corretora de Seguros Ltda.	-	3.621.113	-	-
Versal Gráfica e Editora S/A	5.086.234	5.086.234	-	-
Outros	3.213.000	3.213.000	2.898.675	2.816.725
	<u>451.231.394</u>	<u>454.823.366</u>	<u>446.283.691</u>	<u>444.467.847</u>

20. Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Empresa não possuía apólices de seguros contratados para cobrir eventuais perdas com sinistros de ativos ou operacionais.

* * *