

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

1. Informações gerais

A Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A., 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: 9667, Itaim Bibi, São Paulo - SP.

A Companhia foi constituída unicamente para ser proprietária do imóvel de matrícula 14.317 registrado no cartório de registro de imóveis de Mata de São João - BA. A estratégia de desenvolvimento do negócio da Companhia faz parte da estratégia da Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A. companhia do mesmo grupo econômico, em conjunto com os imóveis de sua propriedade.

Desenvolvimento de Negócios - Projeto Imbassaí Beach

O desenvolvimento do negócio da Companhia é mesmo projeto mencionado Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.. A participação da companhia no projeto é referente a um terreno, localizado no mesmo condomínio.

Devido à estrutura do modelo de negócios da Companhia, em 31 de dezembro de 2021, apresentou um prejuízo contábil de R\$ (18.700), gerando um prejuízo acumulado de R\$ (91.920). A administração projeta iniciar as obras no final de 2023 e espera poder gerar receita em 2024.

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 22 de dezembro de 2022. Após a sua emissão, somente os quotistas 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.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

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.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

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).

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

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.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

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.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

(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 2021.

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

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Caixa	1	1
Total	1	1

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. Partes relacionadas

Decorrente de saldo em operações com os sócios em 31 de dezembro de 2021 e 2020. A composição dos saldos pode ser assim demonstrada:

Descrição - Ativa	31.12.2021	31.12.2020
Empréstimo a sócios	8.690	-

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

Descrição - Ativa	31.12.2021	31.12.2020
Sigle Empreendimentos Imobiliários Ltda	106	-
Total	8.796	-

Descrição - Passiva	31.12.2021	31.12.2020
Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.	396.924	364.164
Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	585	585
Total	397.509	364.749

Movimentação das partes relacionadas ativas:

Descrição	Valores – R\$
Em 31 de dezembro de 2020	-
Cessão	8.796
Em 31 de dezembro de 2021	8.796

Movimentação das partes relacionadas passivas:

Descrição	Valores – R\$
Em 31 de dezembro de 2020	364.749
Captação	32.760
Em 31 de dezembro de 2021	397.509

7. Estoques

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Imóveis destinados a venda (i)	3.176.560	3.176.560
Benfeitorias	8.474	-
Total	3.185.034	3.176.560

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

Descrição	31.12.2021
Terreno Matrícula Nº 14317	3.185.034
Total	3.185.034

Em todos os encerramentos de períodos, a Companhia efetua um estudo sobre os imóveis destinados à venda, onde 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.

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

8. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.931.673 integralizado, composto por 2.931.673 quotas de R\$ 1,00 cada uma. A composição do capital está demonstrada abaixo:

Descrição	Participação	Quotas
Duas Barras Limited BVI	73,19%	2.145.984
Guilherme Braz Castello Branco	0,01%	1
José Ailton dos Santos	13,4%	392.844
Walter Fernandez Alvarez Filho	13,4%	392.844
Total	100%	2.931.673

Descrição	Participação	Quotas
Duas Barras Limited BVI	73,19%	2.145.984
Guilherme Braz Castello Branco	0,01%	1
José Ailton dos Santos	13,4%	392.844
Walter Fernandez Alvarez Filho	13,4%	392.844
Total	100%	2.931.673

9. Despesas gerais e administrativas

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

Descrição	31.12.2021	31.12.2020
Honorários contábeis	9.146	5.169
Serviços prestados por terceiros	3	7.233
Aluguéis	3.397	2.364
Publicidade e propaganda	4.739	-
Manutenção e reparo gerais	498	-
Despesas legais e judiciais	307	-
Total	18.090	14.766

10. Demonstração de fluxo de caixa

a. Caixa

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

JAUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Valores expressos em reais

11. Eventos subsequentes

Reestruturação societária

O grupo econômico ao qual pertence a Companhia completou no dia 15 de dezembro de 2022, uma reestruturação societária que resultou na seguinte transação intragrupo para a Companhia: a sócia Duas Barras Limited BVI cedeu as 2.145.984 (dois milhões, cento e quarenta e cinco mil, novecentos e oitenta e quatro) ações ordinárias que detém na Companhia, para a empresa Última Praia Participações Ltda., que pertence ao mesmo beneficiário final.

São Paulo, 23 de dezembro de 2022.



Contador Responsável
Cleyton Alves Santana
CRC nº 1SP 279.434/O-6



Diretor Presidente
Guilherme Braz Castello Branco
CPF: 096.738.637 -33