

---

***Itaparica S.A.***  
***Empreendimentos***  
***Turísticos***  
***Demonstrações financeiras em***  
***31 de dezembro de 2022***  
***e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Administradores e Acionistas  
Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### **Opinião com ressalva**

---

Examinamos as demonstrações financeiras da Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto mencionado na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião com ressalva**

---

Conforme mencionado na nota explicativa 11 às demonstrações financeiras, a Companhia possui propriedade para investimento, apresentada no balanço patrimonial pelo montante de R\$ 31.138 mil, e que está registrada ao custo histórico ajustado por depreciação. O valor justo apresentado para fins de divulgação não está sendo calculado de acordo com as orientações da norma CPC 46 - "Mensuração do Valor Justo". Os efeitos desse assunto não foram calculados pela Administração.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

### **Ênfase**

---

Chamamos atenção para as Notas 1 e 12 às demonstrações financeiras, que descrevem que as receitas da Companhia são, substancialmente, oriundas de operações realizadas com a parte relacionada Club Med Brasil S.A. com base em preços estabelecidos em contratos firmados entre as partes. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.



Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela 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 pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam 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 ao longo da 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, bem como 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, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 31 de janeiro de 2023

PRICE WATER HOUSE COOPERS  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:  
Marcos Franco Botelho  
Signed By: MARCOS FRANCO BOTELHO:05231963690  
CPF: 05231963690  
Signing Time: 31 January 2023 | 18:39 BRT



B4419BFC8085477C8D6183E613F78CAB  
Marcos Franco Botelho  
Contador CRC 1SP249995/O-8

## Índice

Balanço patrimonial	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração do resultado abrangente	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Contexto operacional	7
2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	9
3 Gestão de risco financeiro	10
5 Instrumentos financeiros por categoria	12
6 Caixa e equivalentes de caixa	13
7 Aluguéis a receber - partes relacionadas	13
8 Estoques	14
9 Tributos a recuperar	14
10 Contingências e depósitos judiciais	14
11 Propriedades para investimentos	15
12 Partes relacionadas	16
13 Imposto de renda e contribuição social	16
14 Patrimônio líquido	17
15 Alienação do Village de Itaparica	18
16 Receita líquida	18
17 Custos	19
18 Despesas gerais e administrativas	19
19 Receitas financeiras, líquidas	19
20 Cobertura de Seguros	19

**Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos****Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>		<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ativo</b>				<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	12.883	10.653	Fornecedores		15	30
Aluguéis a receber - partes relacionadas	7	2.467	2.115	Dividendos a pagar	14 (c)	14.979	10.913
Estoques	8		6	Im posto de renda e contribuição social a recolher		801	634
				Outros tributos a recolher		180	154
		<u>15.350</u>	<u>12.774</u>			<u>15.975</u>	<u>11.731</u>
Não circulante				Não circulante			
Realizavel a longo prazo				Outras passivos - partes relacionadas	9 e 12	1.581	1.581
Aluguéis a receber - partes relacionadas	7	1.581	1.581	Tributos diferidos		384	286
Tributos a recuperar	9	1.799	1.799			<u>1.965</u>	<u>1.867</u>
Depósitos judiciais	10	2.536	2.536	Total do passivo		<u>17.940</u>	<u>13.598</u>
		5.916	5.916	Patrimônio líquido			
Propriedades para investimentos	11	31.138	33.372	Capital social	14 (a)	18.120	18.120
		<u>37.054</u>	<u>39.288</u>	Reservas de lucros	14 (b)	3.624	3.624
				Reserva especial de dividendos	14 (c)	12.720	16.720
						<u>34.464</u>	<u>38.464</u>
Total do ativo		<u>52.404</u>	<u>52.062</u>	Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>52.404</u>	<u>52.062</u>

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

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita líquida	16	27.948	22.056
Custos	17	<u>(2.240)</u>	<u>(2.270)</u>
<b>Lucro bruto</b>		25.708	19.786
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	18	<u>(383)</u>	<u>(733)</u>
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>25.325</u>	<u>19.053</u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras, líquidas	19	<u>726</u>	<u>313</u>
		<u>726</u>	<u>313</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		26.051	19.366
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Correntes	13	(3.274)	(2.526)
Diferidos	13	<u>(98)</u>	<u>(47)</u>
		<u>(3.372)</u>	<u>(2.573)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<u>22.679</u>	<u>16.793</u>
<b>Lucro básico e diluído por ação em R\$</b>	14 (d)	<u>7,54</u>	<u>5,58</u>

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

**Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos****Demonstração do resultado abrangente**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	22.679	16.793
Outros componentes do resultado abrangente	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>22.679</u></u>	<u><u>16.793</u></u>

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

**Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos****Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
Em milhares de reais

	Nota	Capital social	Reserva especial de dividendos	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total
				Reserva para investimentos	Reserva legal		
<b>Em 1 de janeiro de 2021</b>		18.120	19.720	4.500	3.624		45.964
Lucro líquido do exercício						16.793	16.793
Dividendos distribuídos	14 (c)		(3.000)	(4.500)		(5.900)	(13.400)
Destinação do lucro líquido do exercício: Dividendos propostos a pagar	14 (c)					(10.893)	(10.893)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		<u>18.120</u>	<u>16.720</u>		<u>3.624</u>		<u>38.464</u>
Lucro líquido do exercício						22.679	22.679
Dividendos distribuídos	14 (c)		(4.000)			(7.700)	(11.700)
Destinação do lucro líquido do exercício: Dividendos propostos a pagar	14 (c)					(14.979)	(14.979)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<u>18.120</u>	<u>12.720</u>		<u>3.624</u>		<u>34.464</u>

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

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Demonstração dos fluxos de caixa

#### Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		26.051	19.366
<b>Ajustes do lucro antes dos impostos ao caixa líquido</b>			
Depreciação	17 e 11	2.234	2.270
		28.285	21.636
Variações no capital circulante:			
Aluguéis a receber		(352)	(93)
Estoques		6	
Depósitos judiciais			(182)
Fornecedores		(15)	1
Outros tributos a recolher		26	(27)
Caixa gerado nas operações		27.950	21.335
Imposto de renda e contribuição social pagos		(3.107)	(3.190)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		24.843	18.145
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Dividendos distribuídos e pagos	14 (c)	(22.613)	(36.727)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>		(22.613)	(36.727)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		2.230	(18.582)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6	10.653	29.235
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6	12.883	10.653

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

# **Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos**

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

### **1 Contexto operacional**

A Itaparica S.A. - Empreendimentos Turísticos ("Companhia") é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede em Matão, estado de São Paulo, na Rodovia Washington Luiz (SP 310) Km 307, e tem por objeto a gestão de seu próprio patrimônio, em especial a locação do Village Rio das Pedras ao Club Med Brasil S.A. (parte relacionada), com prazo de vigência até 31 de julho de 2039, podendo ser estendido por períodos sucessivos de 10 anos, representando atualmente a única fonte de receita operacional da Companhia.

A Companhia é controlada em conjunto pelo Grupo Moreira Salles e Club Med, sendo que o seu capital social é detido substancialmente pelos acionistas Imopar Participações Imobiliárias Ltda. (45,75%) e Club Med Amerique du Sud (51,60%).

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração, em 31 de janeiro de 2023.

#### **1.1 Impactos do coronavírus (COVID-19) nas informações financeiras**

A Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a COVID-19 como pandemia no dia 11 de março de 2020, e deste então a Companhia e o locatário do Village Rio das Pedras têm adotado medidas preventivas alinhadas às recomendações dos órgãos de saúde dos governos Municipal, Estadual e Federal, visando preservar a saúde e bem-estar dos seus colaboradores e da sociedade.

Neste contexto, as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2021 foram afetadas principalmente em razão do funcionamento do Village Rio das Pedras com capacidade reduzida no período de 10 de março de 2021 a 17 de outubro de 2021, em observância aos Decretos publicados pelo Município de Mangaratiba, sendo que os aluguéis referentes a esse período foram repactuados pelas partes (Nota 16).

Já no exercício de 2022, com o maior controle da pandemia, o Village Rio das Pedras funcionou normalmente, sem redução de sua capacidade e com os preços de aluguel restabelecidos, sendo que a Administração espera a continuidade desse cenário para o exercício subsequente.

#### **1.2 Base de preparação**

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

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros e propriedades para investimentos, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia 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 2.

#### **1.3 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações**

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2022:

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

- Alteração ao CPC 27 "Ativo Imobilizado": a alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.
- Alteração ao CPC25 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes": esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
- Alteração ao CPC 15 "Combinação de Negócios": substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.
- Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020:
  - (i) CPC 48 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
  - (ii) CPC 06 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
  - (iii) CPC 37 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
  - (iv) CPC 29 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir das estimativas de fluxos de caixa os tributos (IR/CS) ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Após analisá-las, a Administração concluiu que as referidas alterações de normas e interpretações não causaram impactos materiais as informações contábeis da Companhia.

#### 1.4 Alterações de normas novas que ainda não estão em vigor

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alteração ao IAS 1 "Apresentação das Demonstrações Contábeis:** de acordo com o IAS 1 - "*Presentation of financial statements*", para uma entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "*Classification of liabilities as current or non-current*", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

Subsequentemente, em outubro de 2022, nova alteração foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante. Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

---

balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

A alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender o risco do passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. A alteração de 2022 mudou a data de aplicação da alteração de 2020. Desta forma, ambas as alterações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **Alteração ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2 - Divulgação de políticas contábeis:** em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". As alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las. Também esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta alteração, o IASB também alterou a "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements" para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** a alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.
- **Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** a alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Não há outras normas CPCs ou interpretações ICPCs que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

## 2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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 Companhia 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 financeiro são relacionados, principalmente, ao valor justo das propriedades para investimentos e provisão para contingências. Adicionalmente, a Companhia não espera perdas por *impairment* de seus empreendimentos visto seu valor de mercado ser muito superior ao valor de custo atualmente registrado contabilmente.

## **Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

**em 31 de dezembro de 2022**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **3 Gestão de risco financeiro**

Os riscos financeiros das operações estão diretamente ligados aos riscos de créditos e liquidez, os quais, na visão da Administração estão minimizados pelo fato das operações de locação de imóveis, bem como de aplicação de seus recursos, serem efetuadas substancialmente com partes relacionadas.

#### **4 Resumo das políticas contábeis significativas**

As políticas contábeis significativas aplicadas na apresentação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

##### **4.1 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em R\$, que é a moeda funcional da Companhia e, também, sua moeda de apresentação.

##### **4.2 Instrumentos financeiros**

###### **4.2.1 Classificação**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

. Mensurados ao valor justo (seja por meio de outros resultados abrangentes ou por meio do resultado).

. Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas serão registrados no resultado ou em outros resultados abrangentes. Para investimentos em instrumentos de dívida, isso dependerá do modelo do negócio no qual o investimento é mantido. Para investimentos em instrumentos patrimoniais que não são mantidos para negociação, isso dependerá de a Companhia ter feito ou não a opção irrevogável, no reconhecimento inicial, por contabilizar o investimento patrimonial ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

A Companhia reclassifica os investimentos em títulos de dívida somente quando o modelo de negócios para gestão de tais ativos é alterado.

###### **4.2.2 Reconhecimento e desreconhecimento**

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e a Companhia tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

## **Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

#### **4.2.3 Mensuração**

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

#### **(a) Instrumentos de dívida**

A mensuração subsequente de títulos de dívida depende do modelo de negócio da Companhia para gestão do ativo, além das características do fluxo de caixa do ativo. A Companhia classifica seus títulos de dívida de acordo com as três categorias de mensuração a seguir:

Custo amortizado - os ativos, que são mantidos para coleta de fluxos de caixa contratuais quando tais fluxos de caixa representam apenas pagamentos do principal e de juros, são mensurados ao custo amortizado. As receitas com juros provenientes desses ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Quaisquer ganhos ou perdas devido à baixa do ativo, quando aplicável, são reconhecidos diretamente no resultado e apresentados em outros ganhos/(perdas) juntamente com os ganhos e perdas cambiais. As perdas por *impairment* são apresentadas em uma conta separada na demonstração do resultado.

#### **(b) Instrumentos patrimoniais**

A Companhia subsequentemente mensura, ao valor justo, todos os investimentos patrimoniais. Quando a Administração da Companhia escolher apresentar, ao valor justo, os ganhos e perdas com investimentos patrimoniais em outros resultados abrangentes, não haverá reclassificação subsequente dos ganhos e perdas ao valor justo para o resultado após a baixa do investimento. Os dividendos desses investimentos continuam a ser reconhecidos, no resultado, como outras receitas quando o direito da Companhia receber pagamentos é estabelecido.

As variações no valor justo dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidas, quando aplicável, em outros ganhos/(perdas) na demonstração do resultado quando aplicável. As perdas por *impairment* (e a reversão dessas perdas) em investimentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não têm uma divulgação separada das outras mudanças no valor justo.

#### **4.2.4 Impairment**

A Companhia avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado e ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, a Companhia aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

#### **4.2.5 Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito

## **Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

**em 31 de dezembro de 2022**

**Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

---

legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

#### **4.3 Contingências e depósitos judiciais**

As contingências são reconhecidas para obrigações presentes (legais ou presumidas), resultantes de eventos passados para as quais seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada exercício, considerando os riscos e incertezas relativos à obrigação.

As provisões para ações judiciais, de natureza tributária e cível, são constituídas e reavaliadas periodicamente pela Administração, que leva em consideração, entre outros fatores, as possibilidades de êxito das ações e a opinião de seus consultores jurídicos, bem como a utilização de modelos e critérios que permitam a mensuração da forma mais adequada possível, apesar das incertezas inerentes ao seu prazo e valor.

#### **4.4 Imposto de renda e contribuição social**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido ou no resultado abrangente. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido ou no resultado abrangente.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço do país em que a Companhia atua e gera lucro tributável. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

### **5 Instrumentos financeiros por categoria**

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros, cujos riscos são administrados por meio de estratégias de posições financeiras e sistemas de limites de exposição a estes.

Além disso, a Companhia mantém as aplicações em instituições financeiras reconhecidas como de primeira linha, as quais, também são partes relacionadas, cujo risco de inadimplência é considerado baixo. Todas as operações estão integralmente reconhecidas na contabilidade e restritas aos instrumentos a seguir relacionados:

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativos		
Ao custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	12.883	10.653
Aluguéis a receber	4.048	3.696
Depósitos judiciais	<u>2.536</u>	<u>2.536</u>
	<u>19.467</u>	<u>16.885</u>
Passivos		
Ao custo amortizado		
Fornecedores	15	30
Partes relacionadas	1.581	1.581
Dividendos a pagar	<u>14.979</u>	<u>10.913</u>
	<u>16.575</u>	<u>12.524</u>

## 6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Rendimento</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos		49	47
Aplicação financeiras			
Certificado de depósito bancário (CDB)	101,0% / 102,0% do CDI	<u>12.834</u>	<u>10.606</u>
		<u>12.883</u>	<u>10.653</u>

(\*) CDI - Certificado de Depósito Interbancário

Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

## 7 Aluguéis a receber - partes relacionadas

Correspondem aos valores a receber pela locação dos "Villages" de Itaparica e Rio das Pedras ao Club Med Brasil S.A., conforme abaixo demonstrado.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Julho/2003 (i)	287	287
Agosto/2003 (i)	647	647
Setembro/2003 (i)	647	647
Dezembro/2021 (ii)		2.115
Dezembro/2022 (ii)	<u>2.467</u>	
	4.048	3.696
Circulante	<u>2.467</u>	<u>2.115</u>
Não circulante	<u>1.581</u>	<u>1.581</u>

(i) A Companhia possui aluguéis vencidos e não recebidos no montante de R\$1.581 pela locação do Village de Itaparica. A Administração estima o recebimento desses créditos mediante a realização dos impostos a recuperar (Nota 9) ou, caso não obtenha êxito na realização dos impostos, mediante o pagamento do valor dos aluguéis pelo Club Med Brasil S.A. A Administração da Companhia avalia que não há risco de não recebimento da integralidade deste montante, e, portanto, nenhuma provisão para perda foi registrada. (Nota 9)

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Nesse sentido, a fim de anular o efeito desses contas a receber no seu balanço, a Companhia registrou passivo sob a rubrica "Contas a pagar - partes relacionadas", no montante de R\$ 1.581 (Nota 12).

(ii) As contas a receber correspondem aos valores a receber pela locação do Village Rio das Pedras no decurso normal das atividades da Companhia.

#### 8 Estoques

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Estoques	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u>6</u>	<u>6</u>

Em novembro de 2020, o Village de Itaparica foi vendido para parte não relacionada, sendo o saldo remanescente de R\$ 6 correspondente ao custo da parte do imóvel que somente foi vendida em maio de 2022, pelo valor de R\$ 100. A receita da operação foi registrada como Receita com vendas, conforme divulgado na Nota 16.

#### 9 Tributos a recuperar

Referem-se a Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL a compensar no montante de R\$ 1.799, relativo a impostos pagos a maior apurados na declaração de rendimentos do ano-base 1995. No ato da cisão parcial da Companhia em 1999, esses impostos a recuperar foram transferidos para o Club Med Brasil S.A., que foi impossibilitado de utilizar tais créditos para compensar os seus débitos tributários, devolvendo-os para a Companhia como pagamento dos aluguéis referentes aos meses de julho a setembro de 2003, que então pleiteou sua restituição perante a Receita Federal do Brasil - RFB.

Contudo, o pedido de restituição foi indeferido pela RFB e a Companhia ingressou com Ação Anulatória visando a desconstituição da decisão administrativa e a recuperação dos referidos tributos antecipados à União Federal. No exercício de 2021, a Companhia obteve decisão favorável na ação anulatória e o pedido de restituição retornou para o âmbito da RFB, que atualmente está analisando os valores envolvidos.

Em razão de ainda haver incertezas relacionadas à recuperação desses tributos, a Companhia não considerou quitados os aluguéis devidos pelo Club Med Brasil S.A. (Nota 7), que se obrigou a pagá-los na hipótese de a Companhia não obter êxito na Ação Anulatória (compromisso assumido e documentado em Ata de reunião do Conselho de Administração, realizada em 11 de junho de 2008).

#### 10 Contingências e depósitos judiciais

A Companhia possui contingências não contabilizadas com chances de perda consideradas remotas e possíveis pelos seus assessores jurídicos, nos valores de R\$ 871 (R\$ 786 - 2021) e R\$ 614 (R\$ 654 - 2021), respectivamente, que se referem principalmente à taxa de ocupação da área ocupada pelo Village Itaparica. Essas contingências estão garantidas por depósitos judiciais registrados no montante de R\$ 2.536. Os depósitos judiciais da Companhia são superiores às suas contingências, tendo sido complementados nos exercícios de 2020 (R\$ 1.242) e 2021 (R\$ 182) em razão da necessidade de obtenção de certidões negativas requeridas para alienação do Village de Itaparica.

Adicionalmente, a Companhia também possui determinadas ações judiciais que no momento da cisão parcial, ocorrida em 1999, foram assumidas pelo Club Med Brasil S.A. As eventuais contingências relativas a essas ações não estão contabilizadas e tampouco garantidas pela Companhia, que não sofrerá quaisquer impactos em decorrência dos desfechos desses processos.

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 11 Propriedades para investimentos

O valor de mercado dos imóveis pode oscilar substancialmente em virtude de diversas variáveis, entre as quais se destacam o nível das taxas de juros de longo prazo e os níveis de locação praticados no mercado. Adicionalmente, o mercado imobiliário tem um padrão de comportamento bastante cíclico que naturalmente é refletido nas avaliações dos imóveis e que traria oscilações importantes de valor para as demonstrações financeiras da Companhia se ela optasse por contabilizar as propriedades para investimento pelo preço de mercado.

O pronunciamento técnico "CPC 28 - Propriedade para Investimento" permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento a valor justo ou de custo, devendo, neste último caso, divulgar o valor justo de tais propriedades em nota explicativa às demonstrações financeiras.

A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento registradas a valor de custo por entender que esta é a informação de melhor qualidade existente para companhias que atuam no setor de investimentos imobiliários com o objetivo de renda de locação.

A Administração entende que o custo histórico do Village Rio das Pedras, atualizado pelo Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até 31 de dezembro de 2022, representa o valor justo do imóvel, cujo valor corresponde a R\$ 278.612.

	<u>Terrenos</u>	<u>Edifícios</u>	<u>Total</u>
Valor contábil em 1º de janeiro de 2021	<u>4.044</u>	<u>31.598</u>	<u>35.642</u>
Encargos de depreciação		<u>(2.270)</u>	<u>(2.270)</u>
Valor contábil em 31 de dezembro de 2021	<u>4.044</u>	<u>29.328</u>	<u>33.372</u>
Encargos de depreciação		<u>(2.234)</u>	<u>(2.234)</u>
Valor contábil em 31 de dezembro de 2022	<u>4.044</u>	<u>27.094</u>	<u>31.138</u>

Taxas anuais de depreciação - % 2 a 5

Anualmente, a Administração reavalia a estimativa de vida útil de sua propriedade para investimento. Se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, são registradas como mudança de estimativa contábil, conforme o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 12 Partes relacionadas

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>(a) Saldos</b>			
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante:</b>			
. Caixa e equivalentes de caixa - Itaú Unibanco S.A.	6	12.883	10.653
. Contas a receber - Club Med Brasil S.A.	7	2.467	2.115
<b>Não Circulante:</b>			
. Contas a receber - Club Med Brasil S.A.	7	<u>1.581</u>	<u>1.581</u>
		<u>16.931</u>	<u>14.349</u>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante:</b>			
. Dividendos - acionistas	14 (c)	14.979	10.913
<b>Não Circulante:</b>			
. Contas a Pagar - Club Med Brasil S.A.	12	<u>1.581</u>	<u>1.581</u>
		<u>16.560</u>	<u>12.494</u>
<b>(b) Resultado de operações</b>			
. Receitas de alugueis - Club Med Brasil S.A.	16	28.907	22.892
. Receitas com aplicações financeiras - Itaú Unibanco S.A.	19	<u>729</u>	<u>314</u>
		<u>29.636</u>	<u>23.206</u>

#### 13 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou por ser tributada com base no lucro presumido. Em cada trimestre, para determinação da base de cálculo do imposto de renda, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, foram aplicados: o percentual de 32% sobre as receitas de alugueis, os percentuais de 8% (imposto de renda) e 12% (contribuição social) sobre as receitas de vendas e 100% sobre as receitas financeiras.

A alíquota aplicada sobre a base de cálculo do imposto de renda foi de 15%. Além disso, a parcela do lucro real que excedeu o valor resultante da multiplicação de R\$ 20 pelo número de meses do respectivo período de apuração, sujeitou-se à incidência de adicional do imposto de renda à alíquota de 10%.

Com relação à Contribuição Social sobre o lucro líquido a alíquota incidente foi de 9% conforme determina a legislação vigente.

- (a) Os saldos de passivos diferidos foram constituídos sobre saldos de alugueis a receber e receitas financeiras não resgatadas no exercício.
- (b) A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social é apresentada a seguir:

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2022		2021	
	Imposto de renda	Contribuição social	Imposto de renda	Contribuição social
Receita de aluguel	28.907	28.907	22.892	22.892
Percentual de tributação no lucro presumido	32%	32%	32%	32%
	9.250	9.250	7.325	7.325
Receita de vendas	100	100		
Percentual de tributação no lucro presumido	8%	12%		
	8	12		
Receita financeira	729	729	314	314
Base de cálculo	9.987	9.991	7.639	7.639
Alíquota nominal	25%	9%	25%	9%
Tributos no resultado	2.473	899	1.885	688
	3.372		2.573	

#### 14 Patrimônio líquido

##### (a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022, é de R\$ 18.120, representado por 3.007.293 ações nominativas, sem valor nominal, sendo 1.967.498 ações ordinárias e 1.039.795 ações preferenciais.

##### (b) Reservas de lucros

A reserva legal é constituída anualmente mediante destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não pode exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos e aumentar o capital. Em 2022, não houve constituição de reserva legal, haja vista que o montante constituído já atingiu o limite acima mencionado.

##### (c) Dividendos

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras ao final do exercício, quando aplicável, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas.

O estatuto social da Companhia prevê a distribuição da totalidade do lucro líquido, do exercício realizado em dinheiro remanescente, após a destinação da reserva legal, caso o saldo dessa reserva não tiver ultrapassado 20% do capital social realizado.

Em 25 de março de 2021, os acionistas ratificaram a proposta da diretoria para distribuição dos dividendos do exercício de 2020, no montante de R\$ 23.347, que foram integralmente pagos em 21 e 22 de janeiro de 2021. Adicionalmente, também foi deliberada a distribuição de dividendos de R\$ 3.000, provenientes da reserva especial de dividendos, e de R\$ 4.500, proveniente da reserva para investimentos, pagos em 13 de abril de 2021.

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 28 de abril de 2022, os acionistas ratificaram a proposta da diretoria para distribuição dos dividendos do exercício de 2021, no montante de R\$ 16.793, que foram pagos da seguinte forma: R\$ 5.880 em 06 de setembro de 2021, R\$ 10.893 em 26 e 27 de janeiro de 2022 e R\$ 20 em 16 de dezembro de 2022. Além disso, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos no montante de R\$ 4.000, provenientes da reserva especial de dividendos, os quais foram pagos em 09 de maio de 2022.

Em 29 de julho de 2022, a diretoria propôs a distribuição de dividendos intermediários no montante de R\$ 7.700, referente a parte dos lucros auferidos no primeiro semestre de 2022, os quais foram pagos em 05 de agosto de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, a diretoria propôs a distribuição de dividendos do exercício de 2022, no montante de R\$ 14.979.

#### (d) Lucro líquido por ação

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro líquido do exercício	22.679	16.793
Quantidade de ações do final do exercício	<u>3.007.293</u>	<u>3.007.293</u>
Lucro líquido do exercício por quotas do capital social, em R\$	<u><u>7,54</u></u>	<u><u>5,58</u></u>

#### 15 Alienação do Village de Itaparica

Em outubro de 2020, o Village de Itaparica foi vendido para parte não relacionada pelo montante de R\$ 20.000, o qual foi integralmente recebido no exercício de 2020 pela Companhia, após cumprimento de todas as condições do negócio jurídico, sendo a compra e venda considerada irrevogável e irretroatável.

Do imóvel no qual está localizado o Village de Itaparica, remanesceu a área que foi objeto de opção de compra outorgada pela Companhia em favor do adquirente do Village de Itaparica, a qual foi por ele exercida em maio de 2022, pagando pela área remanescente o valor de R\$ 100, sendo esse valor registrado como receita com vendas, conforme divulgado na Nota 16.

#### 16 Receita líquida

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita com vendas (i)	100	
Receita de aluguel (ii)	28.907	22.892
Impostos	<u>(1.059)</u>	<u>(836)</u>
Receita líquida	<u><u>27.948</u></u>	<u><u>22.056</u></u>

(i) Corresponde à receita auferida com a venda de área remanescente do imóvel no qual está localizado o Village de Itaparica, conforme divulgado na Nota 15.

(ii) Em 2022, o Village Rio das Pedras, operou normalmente sem nenhuma interrupção, os aluguéis referentes ao exercício não foram afetados. Em 2021, operou com sua capacidade reduzida no período de 10 de março de 2021 a 17 de outubro de 2021 e os aluguéis referentes a esse período foram repactuados entre as partes, resultando na diminuição das receitas da Companhia.

## Itaparica S.A. Empreendimentos Turísticos

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 17 Custos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Custo das vendas (i)	(6)	
Custo dos aluguéis - depreciação	<u>(2.234)</u>	<u>(2.270)</u>
	<u>(2.240)</u>	<u>(2.270)</u>

(i) Corresponde à baixa do estoque referente à área remanescente do Village de Itaparica, alienada em maio de 2022, conforme divulgado nas Notas 8 e 15.

#### 18 Despesas gerais e administrativas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos com serviços profissionais	(136)	(70)
Doações indedutíveis	(156)	(156)
Gastos com taxas diversas	(91)	(466)
Outros gastos		(41)
	<u>(383)</u>	<u>(733)</u>

#### 19 Receitas financeiras, líquidas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rendimento de aplicação financeira	729	314
Juros passivos	<u>(3)</u>	<u>(1)</u>
	<u>726</u>	<u>313</u>

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

#### 20 Cobertura de Seguros

A Companhia possui, por meio da locatária Club Med Brasil S.A., cobertura de seguros contra danos materiais das propriedades para investimentos, por valores considerados pela Administração suficientes para cobrir eventuais perdas. Os bens estão segurados pelo montante total de R\$ 303.544 (2021 - R\$ 346.399). De acordo com os contratos de locação, as obrigações com seguros são de responsabilidade da locatária.

\* \* \*

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 65773D527E9941B296AF9412CF164194	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: ITAPARICAEMPREENDTURIST22.DEZ.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 23	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Enveloped Stamping: Enabled	Marcos Botelho
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	marcos.botelho@pwc.com
	IP Address: 201.56.5.228

**Record Tracking**

Status: Original 31 January 2023   18:11	Holder: Marcos Botelho marcos.botelho@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 31 January 2023   18:39	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

**Signer Events**

Marcos Franco Botelho  
marcos.botelho@pwc.com  
PwC BR  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate  
**Signature Provider Details:**  
Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**Signature**

DocuSigned by:  
  
B4419BFC8085477...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 201.56.5.228

**Timestamp**

Sent: 31 January 2023 | 18:13  
Viewed: 31 January 2023 | 18:13  
Signed: 31 January 2023 | 18:39

<b>In Person Signer Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 January 2023   18:13
Certified Delivered	Security Checked	31 January 2023   18:13
Signing Complete	Security Checked	31 January 2023   18:39
Completed	Security Checked	31 January 2023   18:39

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**