

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO: Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais, submetemos à aprovação de V.Sas. as demonstrações contábeis e as respectivas notas explicativas encerradas em 31/12/2022.

**BALANÇO PATRIMONIAL EM
31 DE DEZEMBRO DE (Em milhares de reais)**

	<u>NOTA</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ATIVO			
CIRCULANTE			
Disponível	5	59.362	45.680
Imóveis para venda	6	17.402	17.402
Clientes	7	542	588
Impostos recuperáveis		91	6
		<u>77.397</u>	<u>63.676</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizáveis a longo prazo			
Créditos com coligadas	8	8.764	17.049
Outros débitos		30	30
Investimentos	9	9	9
Imobilizados	10	21	23
		<u>8.824</u>	<u>17.111</u>
Total do Ativo		<u>86.221</u>	<u>80.787</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		30	53
Obrigações trabalhistas		73	33
Impostos e contribuições		171	351
Tributos diferidos	11.1	2.687	564
		<u>2.961</u>	<u>1.001</u>
NÃO CIRCULANTE			
Crédito com ex-acionista	2	1.807	1.807
Provisão sobre ação de dissolução parcial	2	21.142	18.976
Tributos diferidos	11.2	3.315	3.315
Provisão para contingências	12	170	170
		<u>26.434</u>	<u>24.268</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	13		
Capital social		55.464	55.464
Ações em tesouraria		(759)	(759)
Reservas de capital		199	199
Reserva legal		2.674	2.674
Prejuízos acumulados		(752)	(2.060)
		<u>56.826</u>	<u>55.518</u>
Total do Passivo		<u>86.221</u>	<u>80.787</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)**

	<u>NOTA</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RECEITA LÍQUIDA	14	3.639	9.556
(-) Custo dos imóveis		-	(917)
LUCRO BRUTO		<u>3.639</u>	<u>8.639</u>
(DESPESAS) RECEITAS			
Despesas gerais e administrativas		(2.592)	(3.514)
Provisão sobre ação de liquidação parcial	2	-	(18.976)
Receitas financeiras		6.177	2.010
Despesas financeiras	2	(2.166)	-
Despesas tributárias		(771)	(13)
Outras		13	32
		<u>661</u>	<u>(20.461)</u>
RESULTADO ANTES DO IRPJ E CSLL		4.300	(11.822)
Imposto de renda e contribuição social		(2.992)	(565)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u><u>1.308</u></u>	<u><u>(12.387)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE**
(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	1.308	(12.387)
Outros resultados abrangentes	-	-
	<u>1.308</u>	<u>(12.387)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021**
(Em milhares de reais)

	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva contingências	Dividendos propostos	Prejuízos acumulados	Total patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	55.464	(759)	199	2.674	10.327	358	-	68.263
Pagamento de dividendos - AGO 20/04/2021	-	-	-	-	-	(358)	-	(358)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	(12.387)	(12.387)
Reverão da reserva de contingências	-	-	-	-	(10.327)	-	10.327	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	55.464	(759)	199	2.674	-	-	(2.060)	55.518
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	-	1.308	1.308
Saldo em 31 de dezembro de 2022	55.464	(759)	199	2.674	-	-	(752)	58.826

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
(Em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa proveniente das operações		
Lucro (prejuízo) líquido	1.308	(12.387)
Ajustes que não representam entrada ou saída de caixa pelas atividades operacionais:		
Constituição de provisão para ex-acionista	-	18.976
Depreciação	5	5
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO	1.313	6.594
Variações nos ativos e passivos		
Redução de imóveis para venda	-	917
Redução de clientes	46	221
Aumento impostos recuperáveis	(85)	(6)
Aumento (redução) de fornecedores	(23)	11
Aumento de obrigações trabalhistas	40	6
Aumento (redução) de impostos e contribuições	(180)	99
Aumento (redução) de tributos diferidos	2.123	(1.338)
	1.921	(90)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	3.234	6.504
Atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(3)	(12)
CAIXA LÍQUIDO APLICADOS NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(3)	(12)
Atividades de financiamento		
Aumento de créditos com ex-acionista	2.166	
Redução de créditos com coligadas	8.285	5.052
Pagamento de dividendos	-	(358)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	10.451	4.694
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	13.682	11.186
Modificação do caixa e equivalente a caixa		
Saldo do caixa e equivalente a caixa no início do exercício	45.680	34.494
Saldo do caixa e equivalente a caixa no final do exercício	59.362	45.680
AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES A CAIXA	13.682	11.186

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)**

NOTA 1 – CONTEXTO OPERACIONAL:

A Companhia Itaguay Imobiliária e Participações S.A. é uma empresa de direito privado em forma de uma sociedade anônima de capital fechado com sede e foro na Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29 Gr. 903/4 parte, na cidade do Rio de Janeiro, RJ e escritório na Avenida das Américas 8.445 sala 1.317, Barra de Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro. A companhia tem por objetivo a compra, venda e locação de imóveis próprios, e participações em qualquer localidade do país, a critério da Diretoria.

NOTA 2 – DISSOLUÇÃO PARCIAL:

No exercício de 2017, a Cia. foi objeto de dissolução parcial em decorrência de sentença judicial proferida no processo nº 0409766-87.2012.8.19.0001, transitada em julgado em 23/03/2017, que condenou a Cia. ao pagamento dos haveres do autor em sede de liquidação de sentença. Em 04/04/2017 foi instalada AGE, que deliberou reduzir o capital social da Cia, em R\$ 1.807 mil, com cancelamento das 1.806.542 ações nominativas, sendo 903.271 ações ordinárias e 903.271 ações preferenciais, de titularidade do Sr. Hélio Augusto Ferreira Fontes em decorrência da sentença proferida. (NE 13c)

Sendo assim, inicialmente, a Companhia reconheceu uma obrigação, no montante de R\$ 1.807 mil, com o ex-acionista, correspondente ao valor nominal das ações. Como o valor de haveres a serem pagos ao referido ex-acionista foi determinado em R\$ 20.783 mil pelo perito judicial, em laudo posteriormente homologado pelo juízo da 4ª Vara Empresarial/RJ, a Cia reconheceu, no exercício de 2021, o restante de R\$ 18.976 mil, na conta de provisão sobre ação de dissolução parcial, com impacto de R\$ 18.976 mil no resultado da Cia. Com o reconhecimento desse passivo, a Cia reverteu a reserva de contingência, conforme NE 13, em linha com o art. 176, § 5º, inciso IV, alínea “i”, da Lei das S.A.

No exercício de 2022, a Administração atualizou o total da dívida para R\$ 22.949 mil, impactando o resultado do exercício, de 2022, em R\$ 2.166 mil, contabilizados como despesa financeira.

NOTA 3 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS:

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, contempladas pelos novos pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovados por Resoluções do Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão escritas na nota explicativa 4.

NOTA 4 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS:

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia para elaboração das demonstrações contábeis, são as seguintes:

- a) Apuração do resultado: O resultado é apurado pelo regime de competência e inclui o efeito líquido de variações monetárias, com base na variação de índices sobre os direitos e obrigações contratuais indexados.
- b) Ativo circulante e não circulante: São representados pelo valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. Quando aplicáveis ativos circulantes são registrados em valor presente. Não foram identificados casos com a necessidade de ajuste a valor presente.
- c) Passivo circulante e não circulante: Estão demonstrados pelos valores conhecidos e/ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos. Quando aplicável, passivos circulantes são registrados em valor presente. Não foram identificados casos com a necessidade de ajuste a valor presente.
- d) Demonstração do fluxo de caixa: A demonstração do fluxo de caixa foi preparada e está apresentada de acordo com a NBC TG 03 (R3), emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade, em 07/10/2010, que aprovou o CPC 03 – Demonstrações dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CFC, considerando as alterações posteriores que incluirão a letra R e mais o número que identifica sua alteração (R1, R2, R3) e a Resolução – REVISÃO NBC 01, emitida em 18/10/2018. Essa demonstração reflete as modificações no caixa que ocorreram no exercício de 2022 e 2021 utilizando o método indireto.

NOTA 5 – DISPONIBILIDADES:

Podem ser demonstradas como segue:

	2022	2021
Caixa	2	2
Bancos - Conta Corrente		
Caixa Econômica Federal	4	4
Aplicação Financeira		
Banco Itaú - Renda Fixa	39.724	25.593
Banco Itaú - Fundo de investimento	535	1.175
Banco Bradesco - Renda Fixa	19.097	18.906
	<u>59.362</u>	<u>45.680</u>

As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido como caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

ITAGUAY IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 33.019.654/0001-16

NOTA 6 – IMÓVEIS PARA VENDA:

O saldo, em 31/12/2022, de R\$ 17.402 mil (R\$ 17.402 mil em 31/12/2021), refere-se a imóveis a comercializar, os quais estão em estoque em poder da Companhia.

NOTA 7 – CLIENTE:

Os saldos, em 31/12/2022, de R\$ 542 mil (R\$ 588 mil em 31/12/2021), são relativos a aluguéis e de valores de imóveis vendidos, a pessoas físicas, cujo recebimento está condicionado em diversas parcelas.

NOTA 8 – PARTES RELACIONADAS:

Os saldos, em 31/12/2022, de R\$ 8.764 mil (R\$ 17.049 mil em 31/12/2021), são relativos às operações realizadas com empresa ligada, Fontes Agropecuária S/A – Em Liquidação. Essas contas a receber não estão sujeitas a atualizações monetárias e juros.

NOTA 9 – INVESTIMENTOS:

O saldo, em 31/12/2022 e de 2021, de R\$ 9 mil, refere-se a aplicações em incentivos fiscais na Pemusa Pecuária Mucuri.

NOTA 10 – IMOBILIZADO:

O imobilizado está composto como segue:

	2022			2021
	Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Imóveis urbanos	6	-	6	6
Instalações	4	(4)	-	-
Moveis Utensílios	34	(34)	-	-
Máquinas e Equipamentos	20	(10)	10	9
Veículos	16	(16)	-	2
Computadores e Periféricos	7	(2)	5	6
	<u>87</u>	<u>(66)</u>	<u>21</u>	<u>23</u>

Conforme art. 179, inciso IV, da Lei das S.A., são registrados no Ativo Imobilizado os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da Companhia.

A Administração não identificou que existem indícios de desvalorização de bens que compõem o ativo imobilizado da Companhia, dessa forma, não foram efetuados ajustes decorrentes do valor de recuperação dos ativos, nos termos do Pronunciamento Técnico CPC 01.

NOTA 11 – TRIBUTOS DIFERIDO:

Os tributos diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais atribuíveis a diferenças temporárias entre a base fiscal e os seus respectivos reconhecimentos contábeis.

Os tributos diferidos estão compostos das seguintes formas:

NOTA 11.1 – Tributos diferidos sobre receita de aplicação financeira:

A Companhia reconheceu os tributos diferidos sobre rendimentos de aplicação financeira que ainda não foram resgatados e não oferecidos a tributação, conforme prerrogativa de empresas tributadas pelo lucro presumido com base de tributação pelo regime de caixa. Assim demonstrado:

	2022	2021
Base de cálculo	7.921	1.676
Imposto de renda	1.974	413
Contribuição social	713	151
	<u>2.687</u>	<u>564</u>

NOTA 11.2 – Tributos diferidos sobre receita de imóveis alugados e para venda:

	2022	2021
Conta a receber	542	588
Imóveis permutados	7.078	7.078
Outros	46	-
Base de cálculo	<u>7.666</u>	<u>7.666</u>
Imposto de renda	1.916	1.916
Contribuição social	690	690
PIS	126	126
COFINS	583	583
	<u>3.315</u>	<u>3.315</u>

Segregação entre curto e longo prazos dos tributos diferidos.

	2022			2021		
Tributos diferidos sobre receitas de:	Curto prazo	Longo prazo	Total	Curto prazo	Longo prazo	Total
Aplicações financeiras	2.687	-	2.687	564	-	564
Aluguel e venda de imóveis	-	3.315	3.315	-	3.315	3.315
	<u>2.687</u>	<u>3.315</u>	<u>6.002</u>	<u>564</u>	<u>3.315</u>	<u>3.879</u>



NOTA 12 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIA:

A Administração da Companhia constitui provisão para contingências referente ao processo de natureza fiscal, cujo montante, em 31/12/2022 e de 2021, é de R\$ 170 mil. Essa ação fiscal refere-se ao processo nº 0511728-51.2015.8.19.0001, movida pela prefeitura do Rio de Janeiro em que a Companhia se defende de cobrança de tributo.

NOTA 13 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

a) Capital Social e Dividendos:

O Capital Social da Companhia, em 31/12/2022 e de 2021, está representado por 55.463.782 ações, sendo 27.731.891 ações ordinárias e 27.731.891 ações preferenciais totalmente integralizado em moeda corrente do país, com preço de emissão de R\$ 1,00 cada.

Os acionistas detentores de ações preferenciais não têm direito a voto, porém, têm assegurados os direitos de prioridade no reembolso de capital, no caso de liquidação da Companhia, e participação, em igualdade de condições com as ações ordinárias, nos aumentos de capital decorrentes de correção monetária do capital realizado e da capitalização de reservas e lucros.

b) Reserva legal:

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício, observando-se os limites previstos pela Lei das Sociedades por Ações.

c) Reserva de contingências:

De acordo com a legislação societária brasileira, a Cia destinou em exercícios anteriores parte do lucro líquido à formação de reserva com a finalidade de compensar em exercício futuro a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável no processo nº 0409766-87.2012.8.19.0001 (NE nº 2) que montou o valor de R\$ 55.182 mil em 31/12/2015. Parte desta reserva foi revertida no exercício de 2016 em virtude do trânsito em julgado em 23/03/2017 de sentença de 1º grau proferida no referido processo. No exercício de 2018, a Cia conclui o balanço contábil na data base de 23/03/2017, que serviu de base para atualização da reserva e resultou em um saldo de R\$ 10.327 mil, em 31/12/2020. No exercício de 2021, foi determinado pelo perito judicial, em laudo posteriormente homologado pelo juízo da 4ª Vara Empresarial/RJ, o valor de R\$ 20.783 mil a título de haveres a serem pagos para o acionista retirante. Com isso, no exercício de 2021, a Cia reconheceu um passivo nesse montante, revertendo integralmente a respectiva reserva constituída anteriormente, consignando-se este evento em linha com o art. 176, § 5º, inciso IV, alínea "i", da Lei das S.A.

NOTA 14 – RECEITA LÍQUIDA:

A receita líquida de vendas para os exercícios findos em 31/12/2022 e de 2021 possuem a seguinte composição:

	2022	2021
Receita bruta de vendas	-	6.615
Receita de aluguel	3.852	3.305
Receita total bruta	3.852	9.920
(-) Impostos incidentes s/receitas	(140)	(270)
(-) Descontos concedidos	(73)	(94)
	3.639	9.556

NOTA 15 – HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO:

Em AGO realizada em 24/04/2019, em atendimento a Lei das S/A, a Lei nº 11.638/07 e Estatuto Social, foi fixado o limite de remuneração global anual dos administradores em até R\$ 580 mil. No exercício de 2022, a Administração foi remunerado em 314 mil, que estão apresentados na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício.

NOTA 16 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS:

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativa poderiam ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Baseada nessa estimativa, a administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado. Não existiam operações com derivativos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

NOTA 17 – COBERTURA DE SEGUROS:

A Cia não mantém contratos de seguros de suas propriedades em estoque e, consequentemente, assume o risco em relação a eventuais sinistros que possam vir a ocorrer sobre tais ativos.


Demetrio Fontes Tourinho


R4 Contabilidade e Auditoria Ltda.
CRC-RJ 007.106/O-0
Rodrigo Carlos Nascimento Lopes
Contador - CRC-RJ 107.950/O-8