

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2022

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Senhores Acionistas,

A Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") submete à apreciação de V.Sas. o Relatório de Administração em conjunto com as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

INTRODUÇÃO

O Grupo Imbassaí Beach é constituído pela empresa Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Imbassaí Beach") e a Companhia.

Os sócios do Grupo Imbassaí Beach à época desejavam integralizar no capital da Imbassaí Beach alguns imóveis que ainda se encontravam na pessoa física de John Harald Örneberg, e obtiveram isenção de pagamento de Imposto de Transmissão Inter Vivos ("ITIV"), da prefeitura de Mata de São João, por ser integralização de capital, e por ter menos de 50% de receita preponderante de negócios imobiliários nos dois anos que antecederam a integralização.

Os imóveis a integralizar eram os registrados sob matrícula nº 13392, 14310, 14334, 14415 e 14317.

À época, a diretoria acreditava que o primeiro imóvel a ser negociado, seria o imóvel registrado sob matrícula nº 14317, e caso isso acontecesse dentro do prazo de 3 anos após a integralização supramencionada, o ITIV incidiria retroativamente. Por este motivo, a Companhia foi criada em 11/11/2015 para segregar o imóvel registrado sob matrícula nº 14317, para que evitar que todas as outras matrículas fossem objeto de cobrança de ITIV desnecessariamente.

Acontece que o imóvel não foi negociado, e o propósito para o qual foi criada a Companhia, separada da Imbassaí Beach, deixou de existir.

Por esse motivo, no primeiro momento que a diretoria puder, irá analisar a possibilidade de incorporar os ativos da Companhia à Imbassaí, ou cindir a Companhia com a Imbassaí Beach. No seu devido momento, a Diretoria irá submeter ao Conselho de Administração a sua proposta de cisão ou incorporação para ser analisada.

A Companhia tem os mesmos sócios, na mesma proporção da Imbassaí Beach, tem os mesmos diretores e os mesmos membros do conselho de administração que a Imbassaí Beach.

Enquanto isso não acontece, a Companhia segue a Estratégia de Negócios traçada pela Imbassaí Beach, não tendo estratégia própria.

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

O Capital Social da Companhia, em 31 de dezembro de 2022 é de 2.931.673 (dois milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e setenta e três reais) constituído por 2.931.673 (dois milhões, novecentos e trinta e um mil, seiscentos e setenta e três) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

	Ações Ordinárias
Última Praia Participações Ltda	2.145.984
José Airton dos Santos	392.844
Walter Fernandez Alvarez Filho	392.844
Guilherme Castello Branco	1
Total	2.931.673

DESEMPENHO DE NOSSOS NEGÓCIOS

A empresa PP&C Auditores Independentes foi contratada em fevereiro de 2023 para auditar as Demonstrações Financeiras de 2022.

Em relação às demonstrações financeiras de 2022, seguem algumas explicações sobre os valores mais significativos:

Demonstrações de resultados 2022

Custos e despesas operacionais

- Despesas administrativas - R\$23.253- relativo a despesas gerais e prestadores de serviço
- Despesas Financeiras - R\$45 - relativo a tarifas bancárias, IOF e juros devidos por pagamentos de tributos em atraso, e parcelamentos.

Resultado financeiro líquido

- Prejuízo do exercício de R\$81.716 - a soma das despesas do período menos o rendimento sobre aplicações

A companhia propõe destinar este valor total de prejuízo do ano 2022, para a conta de prejuízos acumulados, que em 2021 possuía um saldo de R\$91.820,

Caso a proposta seja aprovada pela Assembleia Geral, o saldo do prejuízo acumulado de 2022 passará a ser de R\$173.536

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial

Ativo

- Estoques – valores dos imóveis mais as benfeitorias realizadas aumentaram de R\$3.185.034 para R\$3.882.715, devido a em sua maior parte a agregação de valores de IPTU envolvidos no processo finalizado em 2022.
- Empréstimos para partes ligadas – Empréstimos a José Airton dos Santos e Walter Fernandez Álvarez Filho, e despesas da empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Passivo

- Empréstimos de partes relacionadas – São empréstimos tomados da Imbassaí Beach em virtude do fato que a Companhia não tem conta bancária e a Imbassaí Beach paga todas as despesas operacionais da Companhia. Os saldos no final de 2022, eram:
 - o R\$1.185.646 – Imbassaí Beach Empreendimentos Imobiliários S.A.
 - o R\$585 – Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda.;

CESSÃO DE AÇÕES

A única sócia DB Real Holding Limited, efetuou no final do ano passado uma reestruturação do grupo, com o intuito de simplificar a estrutura corporativa.

A DB Real Holding Limited cedeu, em 15 de dezembro de 2022, as suas 2.145.984 ações ordinárias para Última Praia Participações Ltda., empresa esta do mesmo grupo econômico de DB Real Holding Limited, e cujo beneficiário final continua sendo John Harald Örneberg.

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Licenciamento

Todas as atividades desenvolvidas pelo Grupo Imbassaí Beach levam em consideração o imóvel detido pela Companhia.

Captação e prospecção

Todas as atividades desenvolvidas pelo Grupo Imbassaí Beach levam em consideração o imóvel detido pela Companhia.

Regularização da situação cadastral dos imóveis

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

O Grupo Imbassaí Beach detém os seguintes imóveis:

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

Observação: a matrícula 14317 pertence à empresa Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A., ligada à Companhia. As duas empresas serão denominadas doravante como o ("Grupo Imbassaí Beach").

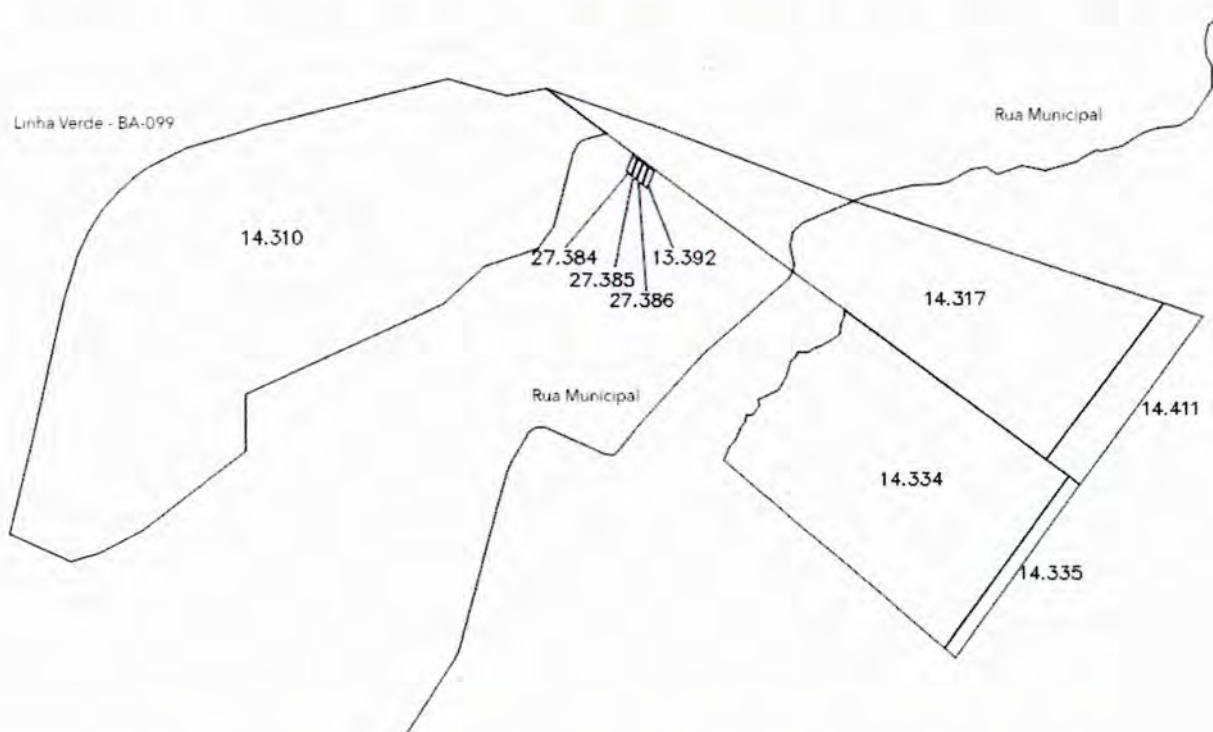


Figura 1 - Mapa dos imóveis do Grupo Imbassaí Beach com suas matrículas

- A matrícula nº 14317 está devidamente retificada e integralizada.

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Integralização do capital do sócio ingressante nas matrículas dos imóveis

A matrícula 14317 está retificada e totalmente integralizada no capital da Companhia.

Resumo da situação das matrículas

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

Status da execução fiscal referentes ao IPTU do ano 2000

Trata-se de processo de execução fiscal de IPTU, referente a débitos dos anos de 2000 a 2004, ajuizado pelo município de Mata de São João, em face do imóvel inscrito no cadastro municipal sob números 16.334, matrícula 14317.

O processo resultou em decisão unânimes a favor da Companhia no Tribunal de Justiça da Bahia ("TJ-BA"), em Salvador. Segue o resumo do status do processo:

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Processo	Insc. Mun.	Matrícula	Valor total	Situação atual
0000847-05.2008.805.0164	16.334	14317	R\$ 357.766,59	Execução fiscal extinta, aguarda-se a baixa formal e arquivamento do processo

Não houve movimentação no processo acima desde o último Relatório da Administração.

Status das ações de questionamento de cobrança de IPTU

Foi assinado acordo com a Prefeitura de Mata de São João em 11/11/2022, na qual a Companhia e sua coligada, Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A. se comprometem a desistir das ações em troca da desistência por parte da prefeitura das ações propostas contra John Harald Örneberg e Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda.¹

A consequência disto é que a Companhia volta a estar apta para requerer processos de licenciamento junto a prefeitura de Mata de São João. A sentença foi proferida, e o acordo homologado no dia 18 de abril de 2023 pela juíza da vara de Mata de São João. A sentença foi publicada no diário oficial no dia 26 de abril de 2023, e no dia 26 de maio de 2023, os acordantes peticionaram a vara renunciando ao prazo para interposição de recurso. Uma vez concluído isso, o município pode levantar os valores, e as ações são extintas.

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

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

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

Devido a que a Companhia não é parte dos processos, os advogados da Companhia têm feito contato informal com a nova juíza de direito da vara de Mata de São João, a sra. Lina Magna Dos Santos

¹ John Harald Örneberg e Bom Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda. foram proprietários de alguns dos imóveis da Companhia no passado, e a prefeitura de Mata de São João ajuizou ações fiscais contra ambos por falta de pagamento de IPTU, não percebendo que a) os imóveis já tinham sido transferidos no final de 2015 para Imbassai Beach; e b) os valores do IPTU estavam sendo depositados em juízo.

Jauara Empreendimentos Imobiliários S.A.

Andrade, solicitando a extinção por inatividade. Caso ela indefira o pedido, será necessário ingressar nos processos como intervenientes, e solicitar a baixa

Imbassaí, 31 de maio de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned above a solid horizontal line.

Guilherme Braz Castello Branco
Diretor Presidente