

7.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Promontoria Imóveis 4 S.A.
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Companhia com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, está organizada sob a forma de sociedade empresária no tipo de sociedade anônima com prazo de duração indeterminado, tendo por objeto social a administração de bens imóveis, venda e aquisição de imóveis e participação societária em outras sociedades ou entidades, nacionais ou estrangeiras.

A Companhia foi constituída em 25 de março de 2019, pelas empresas Promontoria Holding 286 B.V. e Promontoria 76 Coöperate U.A., inicialmente sob a forma de sociedade empresária limitada com capital social de R\$ 100,00. Posteriormente, foi transformada em sociedade por ações conforme ata de assembleia geral realizada em 16 de novembro de 2020 e estatuto social registrado na JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo) em 30 de novembro de 2020.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Itens significativos sujeitos a estimativas incluem: perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros; impostos; e provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas para emissão pela Administração em 27 de março de 2024.

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, onde foram observados os princípios de contabilidade geralmente aceitos, todos aplicados de forma consistente, em relação aos adotados na elaboração das demonstrações financeiras do exercício anterior, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

2.2 Conversão de moeda estrangeira

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço, sendo todas as diferenças registradas na demonstração do resultado.

2.3 Impostos

- Imposto de renda e contribuição social - corrente

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais.

As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor na data do balanço.

2.4 Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não-derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros não derivativos são mensurados de acordo com sua respectiva classificação:

- Instrumentos mantidos até o vencimento

Se a Empresa tem a intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento seus instrumentos de dívida, esses são classificados como mantidos até o vencimento. Investimentos mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável.

- Instrumentos disponíveis para venda

Os investimentos da Empresa em instrumentos de patrimônio e de certos ativos relativos a instrumentos de dívida são classificados como disponíveis para venda. Posteriormente ao reconhecimento inicial, são avaliadas pelo valor justo e as suas flutuações, exceto reduções em seu valor recuperável, e as diferenças em moeda estrangeira destes instrumentos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, líquidos dos efeitos tributários. Quando um investimento deixa de ser reconhecido, o ganho ou perda acumulada no patrimônio líquido é transferido para resultado.

- Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo através do resultado se a Empresa gerencia esses investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento.

- Outros instrumentos

Outros instrumentos financeiros não-derivativos são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, reduzidos por eventuais reduções no valor recuperável.

2.5 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários sujeitos a reajustes contratuais e monetários são atualizados até a data do balanço, sendo essas variações registradas no resultado do exercício a que se referem. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Empresa concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

2.6 Redução do valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Quando o valor residual do ativo excede o valor recuperável, a Empresa reconhece uma redução do saldo contábil deste ativo (impairment).

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa.

O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia não identificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados, intangíveis ou outros ativos não financeiros poderiam estar acima do valor recuperável, e conseqüentemente, nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos seus ativos é necessária.

2.7 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins e incluem os saldos em conta movimento e aplicações financeiras de curto prazo registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado. Por conseguinte, um investimento em aplicação financeira, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. Não há nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, restrições à conversibilidade de aplicações em caixa.

2.8 Propriedades para Investimento

Avaliados ao custo de aquisição sendo incluídos os custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento, tais como todos os custos referente a transferência das propriedades sendo inferiores aos custos de reposição ou aos valores de realização. Além disso, são incluídos todos os custos de melhorias, máquinas e equipamentos instalados nas propriedades seguindo os critérios descritos no CPC 28 – Propriedades para Investimento que registra que algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital, conforme seu julgamento, que também inclui os custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade (itens 10, 14 e 17 do referido CPC). O modelo contábil é o método de custo que mensura as propriedades para investimento como um ativo não circulante disponível para venda conforme o CPC 31 – Ativo Não Circulante Disponível Para Venda.

A provisão para impairment é constituída, se necessário, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dos seus investimentos.

2.9 Demais ativos circulantes e não circulantes

São apresentadas pelo valor de realização, deduzidos perdas, incluindo, quando aplicável, os rendimentos, variações monetárias e cambiais auferidos ou, no caso de despesas antecipadas, ao custo.

2.10 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

2.11 Reconhecimento de receita e apuração do resultado

O IFRS 15 (CPC 47) decorre dos princípios que a entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e como e quando ela é reconhecida, baseada em cinco etapas:

- (a) Identificação dos contratos com os clientes;
- (b) Identificação das obrigações de desempenho previstas nos contratos;
- (c) Determinação do preço da transação;
- (d) Alocação do preço da transação à obrigação de desempenho prevista nos contratos;
- (e) Reconhecimento da receita quando a obrigação de desempenho é atendida.

A receita do contrato com o cliente é reconhecida quando o controle dos bens ou serviços é transferido para o cliente por um valor que reflita a contraprestação à qual a empresa espera ter direito em troca desses bens e serviços. As receitas, os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio da competência. A receita de aluguéis é reconhecida com base na fruição dos contratos e a receita de serviços são apropriadas ao resultado quando o controle dos serviços é transferido ao cliente. As despesas e os custos são reconhecidos quando incorridos. A receita na alienação de imóveis é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, quando ocorrida, por não se tratar de resultados recorrentes.

2.12 Demonstração dos fluxos de caixa

A Administração da Empresa apresenta a demonstração dos fluxos de caixa de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), utilizando o método indireto, segundo o qual o resultado líquido é ajustado pelos efeitos de transações que não envolvem caixa, pelos efeitos de quaisquer diferimentos ou apropriações por competência sobre recebimentos de caixa ou pagamentos em caixa operacionais passados ou futuros e pelos efeitos de itens de receita ou despesas associadas com fluxos de caixa das atividades de investimento ou de financiamento.

2.13 Lucro ou prejuízo por quota

A Empresa efetua os cálculos do lucro (prejuízo) por lote de mil quotas conforme pronunciamento técnico CPC 41 – Resultado por quota.

2.14 Novas normas e interpretações de normas ainda não adotadas

As práticas contábeis adotadas para a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 são consistentes.

Até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, não existem pronunciamentos e interpretações contábeis que foram emitidos ou sofreram alterações substanciais.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

O processo de elaboração das demonstrações financeiras envolve a utilização de estimativas contábeis. Estimativas e julgamentos críticos são aqueles que requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte da Administração, frequentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que têm impacto sobre questões que são inerentemente incertas.

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. Os resultados reais podem ser distintos dos planejados em função de diferenças nas variáveis, premissas ou condições usadas nas estimativas.

Essas estimativas foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Os itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências e avaliação dos instrumentos financeiros e demais ativos e passivos na data do balanço.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	370	597
	<u>370</u>	<u>597</u>

Nesta rubrica estão incluídos apenas dinheiro em caixa e depósitos bancários.

5. Clientes

Estão registrados nesta rubrica os recebíveis relativos aos contratos de aluguel de longa duração das propriedades para investimento de acordo com as normas do pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contrato com cliente. O reconhecimento dos valores a receber, curto e longo prazo e das receitas diferidas, curto e longo prazo considera os prazos de vencimento dos contratos de aluguel. É importante destacar que parte da receita de contratos de aluguel se refere a contratos de curtíssima duração (diárias), e portanto, não estão registrados em valores a receber por essa razão. Os contratos estão assim distribuídos na propriedade:

Nome da propriedade	Total de unidades	Total de unidades locadas	Unidade locadas de longa duração	Unidade locadas de curta duração
Edifício Upper	80	80	60	20
	80	80	60	20

Abaixo a abertura da composição dos saldos impactados pelos contratos acima:

Ativo	2023	2022
Clientes - CP	272	3.419
Clientes - LP	75	6.795
	347	10.214
Passivo		
Receita diferida - CP	234	3.324
Receita diferida - LP	75	6.794
	309	10.118

6. Aplicações financeiras

	31/12/2023	31/12/2022
Aplicação financeira – CDB - Habitasec	966	1.116
Aplicação financeira – CDB - Itaú	-	154
Aplicação financeira – Aut Mais - Habitasec	4	1
	970	1.271

Nesta rubrica estão registradas as aplicações financeiras que são demonstradas como ativo não circulante em razão de serem consideradas garantias para o debenturista Habitasec, portanto, sem livre movimentação por parte da Companhia.

7. Propriedades para Investimento

As propriedades para investimentos estão avaliadas pelo preço de aquisição acrescidos dos custos incorridos na aquisição, tais como registros dos imóveis em cartórios e impostos de transferência dos imóveis (ITBI) e todos os custos de benfeitorias e máquinas e equipamentos para locação de todas as suas unidades, conforme entendimento do CPC 28 – Propriedades para Investimento descrito no item 2.8. As propriedades estão em pontos estratégicos da cidade de São Paulo procurando atingir um público de classe média que procura habitações prontas para serem ocupadas e com todas as facilidades que edificações modernas podem proporcionar. Estão avaliadas como segue:

Nome da propriedade	Preço de aquisição	2022		2023		
		Benfeitorias e equipamentos	Saldo	Benfeitorias e equipamentos (a)	Saldo	Valor justo (b)
Edifício Upper Itaim	46.161	(11)	47.409	94	47.503	70.991
	46.161	(11)	47.409	94	47.503	70.991

(a) Reembolsos de benfeitorias

(b) O valor justo apresentado refere-se à avaliação imobiliária feita pelo avaliador independente Cushman & Wakefield com data base de 31 de dezembro de 2023.

8. Debêntures

Instituição	Encargos financeiros	31/12/2023	31/12/2022
Curto Prazo			
Habitasec – 1ª emissão – série 195ª	7,85% a.a + IPCA		
. Principal		-	23.804
. Movimentação CP / LP		-	(21.362)
. Principal amortizado		-	(109)
. Emissão		-	275
. Variação monetária		-	155
. Juros apropriados		-	207
. Juros a pagar		57	77
. Juros amortizados		-	(207)
Circulante		57	2.840
Longo Prazo			
Habitasec – 1ª emissão – série 195ª	7,85% a.a + IPCA		
. Principal		36.579	8.618
. Movimentação CP / LP		-	21.362
. Principal amortizado		(396)	(1.301)
. Emissão		-	3.279
. Variação monetária		1.734	1.840
. Juros apropriados		2.810	2.464
. Juros a pagar		-	0
. Juros amortizados		(2.830)	(2.466)
Não circulante		37.898	33.796
Total		37.955	36.636

As propriedades para investimento, seus fluxos de recebíveis e as ações da companhia foram fiduciariamente alienados como garantia das debêntures apresentadas acima.

9. Impostos e contribuições a recolher

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social a recolher	-	35
Pis e Cofins a recolher	61	43
Tributos na fonte a recolher	13	8
	<u>74</u>	<u>86</u>

10. Contas a pagar

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Créditos a compensar de fornecedores	-	638
	<u>-</u>	<u>638</u>

11. Patrimônio Líquido

- Capital social

O capital social subscrito e em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 21.044 e está dividido em 21.044.100 quotas de R\$ 1,00 cada, sendo totalmente subscrito e integralizado em 2020 no total de R\$ 24.224 e com a redução de capital de R\$ 3.180 em 2022.

- Distribuição de lucros

Caberá aos acionistas detentores da maioria das ações com direito a voto, decidir como utilizarão os lucros podendo distribuir lucros ou juros sobre capital próprio conforme aprovado pelos acionistas.

Não houve remuneração da Administração durante o exercício de 2023 e de 2022.

12. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita de locação de imóveis	7.689	5.340
(-) tributos incidentes sobre a receita	(712)	(486)
(-) descontos concedidos	(625)	(26)
	<u>6.352</u>	<u>4.828</u>

13. Custo dos serviços prestados

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Custo com condomínios	(1.756)	(519)
Custo com utilidades e serviços	(936)	(445)
	<u>(2.692)</u>	<u>(964)</u>

14. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Serviços de consultoria	(406)	(852)
Serviços advocatícios	(4)	(63)
Gerais e administrativas	(460)	(370)
	<u>(870)</u>	<u>(1.285)</u>

15. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas financeiras		
Juros das debêntures	(2.810)	(2.671)
Variações monetárias e cambiais	(1.734)	(2.063)
IOF – Imposto sobre operações financeiras	(3)	(3)
Outros (Baixa Caução)	599	(48)
	<u>(3.948)</u>	<u>(4.785)</u>
Receitas financeiras		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	121	219
Outros	-	-
	<u>121</u>	<u>219</u>
	<u>(3.827)</u>	<u>(4.566)</u>

16. Seguros (Não auditado)

A Empresa mantém apólices de seguros visando cobrir riscos operacionais compreendendo seus equipamentos e imóveis junto a instituições seguradoras nacionais, em valores considerados como suficientes pela administração.

17. Gerenciamento de Riscos e Instrumentos Financeiros

Ativos e passivos financeiros estão representados no balanço pelos valores de custo e respectivas apropriações de receitas e despesas, os quais se aproximam dos valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não possuía contratos de instrumentos financeiros derivativos.

Em atendimento ao Pronunciamento Técnico sobre Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros apresentados, não possuem diferenças significativas dos valores contabilizados.

A administração desses instrumentos é efetuada através de estratégias operacionais, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A política de controle consiste em acompanhamento permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado, verificando em consequência, se o ajuste a mercado de suas aplicações financeiras está sendo corretamente efetuado pelas instituições administradoras de seus recursos.

– Risco de Crédito

As políticas de vendas da Empresa estão subordinadas às políticas de crédito fixadas por sua Administração e visam minimizar eventuais problemas decorrentes da inadimplência de seus clientes.

Este objetivo é alcançado por meio da seleção criteriosa da carteira de clientes que considera a capacidade de pagamento (análise de crédito) e a diversificação das vendas (pulverização do risco).

18. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Empresa não está envolvida em nenhum tipo de processo administrativo ou judicial, e por esse motivo, não constituiu provisão para fazer face a eventuais perdas em determinadas questões tributárias, cíveis, trabalhistas e previdenciárias, com base na avaliação de seus assessores jurídicos.

19. Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes significativos após a data de encerramento das demonstrações financeiras.

* * * * *