

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS - Referentes ao exercício de 2023

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A 3S POUSO ALEGRE S.A. (nova denominação da REC Pouso Alegre S.A.) foi constituída em 5 de janeiro de 2011, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, 116 - sala 1908 - Botafogo - CEP: 22290-160, inscrita no CNPJ sob o nº 13.099.762/0001-39, e filial no município de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, na Rodovia Juscelino Kubitschek (rodovia BR 249), KM 107, Ipiranga, CEP 37550-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.099.762/0002-10, tendo como acionista controlador a SOLAIA Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, 116 - sala 1908 - Botafogo - CEP: 22290-160, inscrita no CPF sob o nº 15.088.331/0001-00, que detém 100,00% das ações nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia.

A Companhia tem como objeto social: (a) empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (b) a participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia ou acionista quotista (holding); e (c) exploração, operação e administração de estacionamento rotativo para veículos automotores.

O plano de negócios da Companhia consiste na exploração para aluguel, do Serra Sul Shopping, um "Shopping Center" localizado na Cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e emanadas da Lei das Sociedades por Ações (6.404/76), alteradas pelas Leis 11.638/07 e 11.941/09, nos pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), referidos como BR GAAP.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

3.1. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

3.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

3.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em

consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

3.4. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros constantes nos Balanços Patrimoniais estão registrados a valores contábeis os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das políticas contábeis. A Administração não realizou nos exercícios correspondentes, operações com derivativos ou qualquer outro instrumento que possam sugerir caráter especulativo.

A Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2023, portanto não gerando impactos com relação a esse assunto.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

As disponibilidades são avaliadas pelo custo. Compreendem depósitos bancários a vista e aplicações financeiras de liquidez imediata.

3.6. Créditos a receber de lojistas

Estão registrados no Ativo Circulante todos os valores, vencidos e vincendos, a receber de locatários. As contas a receber estão registradas por seus valores históricos. Os acréscimos decorrentes de atualização monetária, juros e multas são reconhecidos contabilmente como receita por ocasião do seu recebimento.

Os ajustes para créditos de liquidação duvidosa foram constituídos após avaliação individual dos locatários e dos títulos inadimplidos, levando em consideração a possibilidade de realização dos valores, devidamente respaldado nas informações e relatórios do departamento jurídico.

A Companhia possui como política registrar provisão para créditos de liquidação duvidosa para todos os saldos de clientes que apresentem títulos vencidos a mais de 360 (trezentos e sessenta) dias.

3.7. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um shopping center mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício.

Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10.

3.8. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

3.9. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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 ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

3.10. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

3.11. Provisões

É prática da administração reconhecer provisão para eventuais contingências somente quando é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência e uma estimativa razoável possa ser feita, fundamentada em pareceres da assessoria jurídica e compulsória deliberação dos acionistas.

3.12. Tributação

I - Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias vigentes na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Os tributos são apurados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

II - Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda/adicional e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

III - PIS/PASEP e da COFINS - correntes

As contribuições para o PIS/PASEP e da COFINS corrente são calculadas com base nas leis tributárias vigentes na data do balanço.

As contribuições são apuradas de acordo com Regime de Incidência Não Cumulativa. As alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%.

3.13. Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

3.14. Despesas

As despesas são contabilizadas em observância ao regime de competência.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São os saldos finais disponíveis em conta corrente bancária de livre movimentação e de aplicação financeira. Os saldos estão devidamente conciliados e representam as efetivas disponibilidades nas contas correntes.

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Caixas e equivalentes de caixa	131	124
Banco Itaú CC 1248 - 09248-6	112	114
Banco Itaú CC 1248 - 00621-3	19	10
Aplicação financeira	45	175
Aplicação Itaú CC 1248 - 09248-6 - CDB Plus	45	94
Aplicação Itaú CC 1248 - 09248-6 - CDB DI	0	81
Total	176	299

5. CONTAS A RECEBER

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente das locações de espaços do shopping center de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas.

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber	3.151	3.174
Aluguel a receber	2.848	2.341
Faturamento do mês	686	631
Cessão de direito a receber	307	311
Estacionamento a receber	120	87
Retenção/recuperação inadimplência encargos	612	612
(-) Aluguel a receber - Solaia	(1.423)	(808)
(-) Ajustes p/créditos de liquidação duvidosa	(3.151)	(3.086)
(-) Ajustes p/créditos de liquidação duvidosa - aluguel	(2.112)	(2.076)
(-) Ajustes p/créditos de liquidação duvidosa - cessão de direito	(307)	(311)
(-) Ajustes p/créditos de liquidação duvidosa - estacionamento	(120)	(87)
(-) Ajustes p/créditos de liquidação duvidosa - retenção	(612)	(612)
Total	-	88

Aluguel a receber / faturamento do mês / estacionamento a receber: referem-se a valores a receber a título de aluguéis e estacionamento, vencido e a vencer.

Cessão de direito de uso: referem-se aos valores a receber a título de cessão de direito de uso.

Retenção/recuperação inadimplência encargos: adiantamentos ao condomínio do shopping center em razão da inadimplência das cotas condominiais dos lojistas com o Condomínio Edifício. Para esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas de 100% do valor, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

(-) Aluguel Solaia a receber: movimentação referente a cessão de direito entre a 3S Pouso Alegre S.A. e Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. A partir de 17/06/2022, todos os recebíveis registrados na 3S pertencem a Solaia. O saldo refere-se a valores do mês de dezembro/2023, com recebimento a partir de janeiro/2024.

Ajuste p/créditos de liquidação duvidosa: os ajustes para crédito de liquidação duvidosa foram contabilizados de acordo com o critério definido pela administração para constituição com base nos valores dos aluguéis vencidos e não realizados, conforme nota explicativa 3.3.6.

6. CRÉDITOS A RECEBER

Tem a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Cessão de créditos a receber	15.230	24.085
Total	15.230	24.085

Foi realizada cessão de crédito imobiliário entre a 3S Pouso Alegre S.A. (CEDENTE) e Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CESSIONÁRIA), conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 17/06/2022, com o objeto de cessão onerosa pela CEDENTE dos créditos imobiliários atuais e dos créditos imobiliários nova locação, à CESSIONÁRIA.

A CEDENTE é titular dos créditos imobiliários decorrentes das locações atuais, relativos a aluguéis. Devido a operação da Solaia, não apresentar base para créditos imobiliários para adquirir empréstimos CRI, a 3S cede os créditos imobiliários, por meio de instrumento contratual.

Pela aquisição dos créditos imobiliários, a cessionária pagará à cedente a importância de R\$ 26.000.000 (vinte e seis milhões de reais).

Em 2023, foram transferidos para CEDENTE o montante de R\$ 8.855.000 (oito milhões oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável. O saldo possui como composição, os valores detalhados a seguir:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Propriedade para investimento	83.890	75.421
Terrenos	2.272	2.272
Edificações	90.965	90.965
Allowance	454	454
Revitalizações e reformas	3.383	3.341
(-) Cessão de créditos	(22.100)	(24.700)
Cessão de créditos a realizar	8.917	3.089
(-) Depreciação acumulada	(23.531)	(21.975)
(-) Depreciação acumulada - edificações	(22.790)	(21.346)
(-) Amortização acumulada - allowance	(401)	(351)
(-) Depreciação - revitalização e reforma	(341)	(278)
TOTAL	60.359	53.446

(-) Cessão de créditos e Cessão de créditos a realizar: movimentação referente ao contrato de cessão de créditos imobiliários entre a 3S Pouso Alegre S.A. e Solaiia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Foram registrados no grupo propriedades para investimentos, devido à contrapartida desses direitos creditórios, referir se a aluguéis.

8. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

O saldo possui como composição, os valores detalhados a seguir:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Circulante		
Obrigações tributárias	86	58
Pis/Cofins/CSLL	8	12
ISS a recolher	4	0
INSS a recolher	1	0
IRRF	3	4
Cofins a recolher	57	35
Pis a Recolher	12	8
Não circulante		
Impostos diferidos	6.611	5.357
IRPJ diferido	4.861	3.939
CSLL diferido	1.750	1.418
TOTAL	6.697	5.415

9. PARTES RELACIONADAS - OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Refere-se a contribuição do empreendedor ao Condomínio para cobrir os valores em aberto das lojas vagas da entidade.

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Ativo	53	-
Encargos de lojas vagas	53	-
Passivo	5	71
Encargos de lojas vagas	-	65
Contribuição ao fundo de promoção	5	6
TOTAL	48	71

10. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIA JUDICIAIS

A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, a entidade possui processos em andamento, conforme relatório da assessoria jurídica, com posição em 31/12/2023.

Provisão para contingências	795	702
TOTAL	795	702

Composição das contingências:

Contingências judiciais

Tipo de ação	Status perda	Valor
Rescisão do contrato	provável	108.962
Tutela cautelar antecedente	provável	11.200
Total		120.161

Contingências trabalhistas

Tipo de ação	Data	Status perda	Valor
Recebimento Prosperitas ref.acordo/contrato		possível	72.724
Recebimento Prosperitas ref.acordo/contrato		possível	200.000
Recebimento Prosperitas ref.acordo/contrato		possível	344
Recebimento Prosperitas ref.acordo/contrato		possível	200.598
Recebimento Prosperitas ref.acordo/contrato		possível	201.024
Total			674.690

11. CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os saldos da dívida, líquidos dos custos para emissão dos CCB's, estão compostos da seguinte forma:

CCB 01 - 1012422950	9.607	9.074
CCB 02 - 1012423040	3.160	2.985
CCB 03 - 1012423100	25.028	23.639
CCB 04 - 2013093001	9.170	8.661
TOTAL	46.966	44.358

Foram ajustados a nova remuneração da cédula de crédito bancário - CCB, que será remunerada pela taxa mensal de juros pré-fixadas de 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco décimos por cento) ao ano pro rata die, utilizando-se um fator mensal em base anual (considerando-se, para tanto, um ano de 360 dias) e terá seu vencimento em 17 de fevereiro de 2033.

Composição do saldo:

Emissão	Vencimento	Taxa % a.a.	Saldo devedor
19/12/2013	17/02/2033	5,75%	46.966
CCB01 - 1012422950			9.607
CCB02 - 1012423040			3.160
CCB03 - 1012423100			25.028
CCB04 - 2013093001			9.170
Saldo em 31/12/2023			46.966

12. EMPRÉSTIMOS A PAGAR

Tem a seguinte composição:

Solaia Empreendimentos	0	2.910
IOF	0	119
Estacionamento - Indigo	190	310
TOTAL	190	3.338

Solaia Empreendimentos

Em 30/09/2021, foi celebrado o Contrato de Abertura de Crédito, entre Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 3S Pousos Alegres S.A.; com o objeto de disponibilização de crédito a 3S, no montante de R\$ 5.141.899,27 (cinco milhões, cento e quarenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e vinte e sete centavos). O crédito acrescido de juros, foi integralmente quitado no dia 18/08/2023.

Saldo anterior			2.909.525
Data	Juros	Amortização	
31/01/2023	12.225		2.921.749
28/02/2023	11.088		2.932.838
31/03/2023	12.323		2.945.160
30/04/2023	11.975		2.957.136
31/05/2023	12.425		2.969.561
31/05/2023		1.000.000	1.969.561
29/06/2023		650.000	1.319.561
30/06/2023	8.008		1.327.569
31/07/2023	5.578		1.333.147
01/08/2023		630.000	703.147
18/08/2023		704.948	(1.801)
31/08/2023	1.801		(0)
Saldo em 31/12/2023	75.424	2.984.948	0

□ Estacionamento Indigo

Referente aporte financeiro de R\$ 400.000 (quatrocentos mil reais), conforme 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Espaço para Operação de Estacionamento Rotativo e Outras Avenças, celebrado em 16/06/2022.

Esse aporte é destinado a investimentos e melhorias no estacionamento e amortizados dentro do resultado líquido operacional mensal em 40 meses.

Até 31/12/2023 foram amortizadas 21/40 parcelas.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Tem a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Capital social	20.000	20.000
Resultados acumulados	999	3.936
TOTAL	20.999	23.936

O capital social é R\$ 20.000 (vinte milhões de reais), dividido em 75.198.239 ações ordinárias, com a seguinte posição em 31/12/2023:

Acionistas	Ações Ordinárias	%	Valor R\$
Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75.198.239	100%	20.000.000
Total	75.198.239	100%	20.000.000

14. RECEITAS DE ALUGUÉIS

Tem a seguinte composição:

Receita de aluguel	6.467	6.611
Aluguel mínimo satélites	2.293	2.128
Aluguel mínimo âncoras	1.786	1.558
Aluguel temporários	1.310	960
Aluguel complementar satélites	690	474
Aluguel complementar âncoras	387	585
Cessões de direito de uso	0	905
(-) Descontos/cancelamentos	(148)	(579)
(-) Descontos condicionais	(100)	(254)
(-) Descontos/cancelamentos	(48)	(326)
TOTAL	6.319	6.032

15. GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Tem a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Comissões de comercializações	379	397
Serviços contábeis	28	36
Assessoria jurídica	166	331
Serviços de terceiros	179	161
Outras despesas	1.057	320
Auditoria externa	5	4
Impostos, taxas e licenças	0	0
TOTAL	1.814	1.249

16. RESULTADO FINANCEIRO

Tem a seguinte composição:

Discriminação	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras	26	70
Multa e juros s/aluguéis	16	21
Rendimento de aplicação financeira	11	48
Despesas financeiras	(2.692)	(2.571)
Despesas CRI (juros sobre empréstimo)	(2.607)	(2.412)
Despesas bancárias e financeiras	(85)	(159)
TOTAL	(2.665)	(2.502)

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS - Divulgações (IFRS 9 - CPC 48)

Os instrumentos financeiros constantes nos Balanços Patrimoniais estão registrados a valores contábeis os quais se aproximam dos valores justos, conforme critérios mencionados nas correspondentes notas explicativas das políticas contábeis. A administração da entidade não realizou, no exercício correspondente, operações com derivativos ou qualquer outro instrumento que possam sugerir caráter especulativo.

18. GERENCIAMENTO DE RISCOS

As operações da entidade estão expostas a riscos inerente à esta atividade, como risco de realização de contas a receber. O gerenciamento dos riscos é feito pela Administração no sentido de minimizá-los mediante a adoção de estratégias de controle das posições financeiras, de sistemas de controles internos e com o contínuo processo de aprimoramento de suas operações contábeis.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram verificados ou relatados, pela Administração do empreendimento, até a data de encerramento das demonstrações contábeis, quaisquer movimentações relevantes ou mesmo fora do seu contexto operacional, que possam ser divulgados como eventos subsequentes.