

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

## **Trei IV Participações S.A.**

31 de março de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

## **Trei IV Participações S.A.**

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2025

#### Índice

|  |   |
|--|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas..... | 1 |
| Demonstrações financeiras individuais e consolidadas   |   |
| Balancos patrimoniais.....   | 4 |
| Demonstrações dos resultados.....  | 5 |
| Demonstrações dos resultados abrangentes.....  | 6 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....  | 7 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa.....   | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....                      | 9 |



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Trei IV Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Trei IV Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 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 materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de março de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Base para opinião**

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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, 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 individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detecta 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 da 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 individuais e consolidadas 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as 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 planejado e da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S. Ltda.  
CRC-SP 034519/O



Leandro Dias F. Silva  
Contador CRC-SP 278005/O

## Trei IV Participações S.A.

Balancos patrimoniais

31 de março de 2025

(Em milhares de reais - R\$)

|  | Nota | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |      | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           |
| <b>Ativo</b>                                 |      |                |                |                |                |
| <b>Circulante</b>                            |      |                |                |                |                |
| Caixa e equivalentes de caixa                | 4    | 54             | 6              | 7.816          | 4.430          |
| Títulos e valores mobiliários                | 5    | 1.001          | 28             | 1.001          | 435            |
| Promitentes                                  | 6    | -              | -              | 11.795         | 7.414          |
| Estoque de imóveis                           | 7    | -              | -              | 177.396        | 166.650        |
| Adiantamento a fornecedores                  |      | 18             | 19             | 29             | 421            |
| Impostos a recuperar                         |      | 210            | 168            | 229            | 178            |
| Despesas antecipadas                         |      | 7              | -              | 650            | 290            |
| <b>Total do ativo circulante</b>             |      | <b>1.290</b>   | <b>221</b>     | <b>198.916</b> | <b>179.818</b> |
| <b>Não circulante</b>                        |      |                |                |                |                |
| Promitentes                                  | 6    | -              | -              | 8.709          | 5.003          |
| Estoque de imóveis                           | 7    | -              | -              | 183.514        | 126.490        |
| Investimentos                                | 8    | 367.833        | 289.522        | -              | -              |
| Imobilizado                                  |      | -              | -              | -              | 2.572          |
| <b>Total do ativo não circulante</b>         |      | <b>367.833</b> | <b>289.522</b> | <b>192.223</b> | <b>134.065</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |      | <b>369.123</b> | <b>289.743</b> | <b>391.139</b> | <b>313.883</b> |
| <b>Passivo</b>                               |      |                |                |                |                |
| <b>Circulante</b>                            |      |                |                |                |                |
| Fornecedores                                 |      | -              | -              | 3.325          | -              |
| Credores por venda de imóveis                |      | -              | -              | 57             | 157            |
| Obrigações sociais e fiscais                 |      | 1              | 1              | 529            | 170            |
| Contas a pagar                               | 9    | -              | -              | 2.905          | 10.105         |
| Adiantamento de clientes                     | 10   | -              | -              | 8.975          | 6.518          |
| Impostos diferidos                           |      | -              | -              | 309            | 281            |
| Dividendos a pagar                           |      | 47             | 21             | 47             | 21             |
| <b>Total do passivo circulante</b>           |      | <b>48</b>      | <b>22</b>      | <b>16.147</b>  | <b>17.252</b>  |
| <b>Não circulante</b>                        |      |                |                |                |                |
| Adiantamento de clientes                     | 10   | -              | -              | 4.613          | 4.613          |
| Credores por venda de imóveis                |      | -              | -              | 413            | 489            |
| Contas a pagar                               | 9    | -              | -              | 517            | 1.608          |
| Impostos diferidos                           |      | -              | -              | 348            | 200            |
| Outros passivos                              |      | -              | -              | 26             | -              |
| <b>Total do passivo não circulante</b>       |      | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>5.917</b>   | <b>6.910</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |      |                |                |                |                |
| Capital social                               | 11.1 | 380.000        | 255.269        | 380.000        | 255.269        |
| (-) Capital social a integralizar            | 11.1 | (15.822)       | -              | (15.822)       | -              |
| Reserva de capital                           | 11.2 | -              | 32.308         | -              | 32.308         |
| Reserva de lucros                            |      | 4.897          | 2.144          | 4.897          | 2.144          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |      | <b>369.075</b> | <b>289.721</b> | <b>369.075</b> | <b>289.721</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |      | <b>369.123</b> | <b>289.743</b> | <b>391.139</b> | <b>313.883</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trei IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercício findo em 31 de março de 2025  
(Em milhares de reais - R\$)

|  | Nota | Controladora   |         | Consolidado     |          |
|--|------|----------------|---------|-----------------|----------|
|  |      | 2025           | 2024    | 2025            | 2024     |
| Receita líquida  | 12   | -              | -       | <b>28.459</b>   | 26.481   |
| (-) Custos dos imóveis vendidos                          | 13   | -              | -       | <b>(21.046)</b> | (19.445) |
| Lucro bruto  |      | -              | -       | <b>7.413</b>    | 7.036    |
| (Despesas) receitas operacionais                         |      |                |         |                 |          |
| Gerais e administrativas                                 |      | <b>(122)</b>   | (140)   | <b>(338)</b>    | (428)    |
| Despesas comerciais                                      | 14   | -              | -       | <b>(3.973)</b>  | (2.756)  |
| Despesas tributárias                                     |      | <b>(14)</b>    | (13)    | <b>(15)</b>     | (15)     |
| Equivalência patrimonial                                 | 8    | <b>2.951</b>   | 3.952   | -               | -        |
| Lucro antes do resultado financeiro e dos impostos       |      | <b>2.815</b>   | 3.799   | <b>3.087</b>    | 3.837    |
| Resultado financeiro                                     |      |                |         |                 |          |
| Receitas financeiras                                     |      | <b>265</b>     | 280     | <b>856</b>      | 915      |
| Despesas financeiras                                     |      | <b>(301)</b>   | (148)   | <b>(445)</b>    | (210)    |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social |      | <b>2.779</b>   | 3.931   | <b>3.498</b>    | 4.542    |
| Imposto de renda e contribuição social corrente          |      | -              | -       | <b>(635)</b>    | (380)    |
| Imposto de renda e contribuição social diferido          |      | -              | -       | <b>(84)</b>     | (231)    |
| Lucro líquido do exercício                               |      | <b>2.779</b>   | 3.931   | <b>2.779</b>    | 3.931    |
| Média ponderada das ações do capital social - milhares   |      | <b>370.063</b> | 255.268 |                 |          |
| Lucro básico por ação - R\$                              |      | <b>0,008</b>   | 0,015   |                 |          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trei IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercício findo em 31 de março de 2025  
(Em milhares de reais - R\$)

|  | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|--|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|  | <b>2025</b>         | <b>2024</b> | <b>2025</b>        | <b>2024</b> |
| Lucro líquido do exercício                 | <b>2.779</b>        | 3.931       | <b>2.779</b>       | 3.931       |
| Outros componentes do resultado abrangente | -                   | -           | -                  | -           |
| Total do resultado abrangente do exercício | <b>2.779</b>        | 3.931       | <b>2.779</b>       | 3.931       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trei IV Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findo em 31 de março de 2025  
(Em milhares de reais - R\$)

|                                 | Nota | Capital social |                 | Reservas   |              |                    | Lucro/prejuízos acumulados | Total          |
|---------------------------------|------|----------------|-----------------|------------|--------------|--------------------|----------------------------|----------------|
|                                 |      | Subscrito      | A Integralizar  | Legal      | de lucros    | Reserva de capital |                            |                |
| Saldos em 01 de abril de 2023   |      | 255.269        | (6.339)         | -          | -            | -                  | (1.766)                    | 247.164        |
| Integralização de capital       |      | -              | 6.339           | -          | -            | -                  | -                          | 6.339          |
| Reserva de capital              |      | -              | -               | -          | -            | 32.308             | -                          | 32.308         |
| Lucro líquido do exercício      |      | -              | -               | -          | -            | -                  | 3.931                      | 3.931          |
| Reserva legal                   | 11.2 | -              | -               | 108        | -            | -                  | (108)                      | -              |
| Dividendos mínimos obrigatórios | 11.2 | -              | -               | -          | -            | -                  | (21)                       | (21)           |
| Reserva de lucros               | 11.2 | -              | -               | -          | 2.036        | -                  | (2.036)                    | -              |
| Saldos em 31 de março de 2024   |      | 255.269        | -               | 108        | 2.036        | 32.308             | -                          | 289.721        |
| Aumento de capital              | 11.1 | <b>124.731</b> | <b>(15.822)</b> | -          | -            | <b>(32.308)</b>    | -                          | <b>76.601</b>  |
| Lucro líquido do exercício      |      | -              | -               | -          | -            | -                  | <b>2.779</b>               | <b>2.779</b>   |
| Reserva legal                   | 11.2 | -              | -               | <b>139</b> | -            | -                  | <b>(139)</b>               | -              |
| Dividendos mínimos obrigatórios | 11.2 | -              | -               | -          | -            | -                  | <b>(26)</b>                | <b>(26)</b>    |
| Reserva de lucros               | 11.2 | -              | -               | -          | <b>2.614</b> | -                  | <b>(2.614)</b>             | -              |
| Saldos em 31 de março de 2025   |      | <b>380.000</b> | <b>(15.822)</b> | <b>247</b> | <b>4.650</b> | -                  | -                          | <b>369.075</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## Trei IV Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercício findo em 31 de março de 2025  
(Em milhares de reais - R\$)

|  | Controladora    |          | Consolidado     |              |
|--|-----------------|----------|-----------------|--------------|
|  | 2025            | 2024     | 2025            | 2024         |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                     |                 |          |                 |              |
| Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social       | <b>2.779</b>    | 3.931    | <b>3.498</b>    | 4.542        |
| Rendimentos dos títulos e valores mobiliários                  | <b>(265)</b>    | (280)    | <b>(856)</b>    | (915)        |
| Resultado de equivalência patrimonial                          | <b>(2.951)</b>  | (3.952)  | -               | -            |
| Ajuste a valor presente  | -               | -        | <b>276</b>      | 562          |
| Receita permuta física   | -               | -        | <b>(1.233)</b>  | (5.456)      |
| Depreciação - stand de vendas                                  | -               | -        | <b>3.112</b>    | 1.652        |
| Variação nos ativos e passivos operacionais:                   |                 |          |                 |              |
| Promitentes  | -               | -        | <b>(8.363)</b>  | (12.979)     |
| Estoque de imóveis   | -               | -        | <b>(71.331)</b> | (41.365)     |
| Adiantamento a fornecedores                                    | <b>1</b>        | -        | <b>92</b>       | (388)        |
| Impostos a recuperar   | <b>(42)</b>     | (100)    | <b>(51)</b>     | (95)         |
| Despesas antecipadas   | <b>(7)</b>      | 2        | <b>(41)</b>     | (288)        |
| Fornecedores   | -               | -        | <b>5</b>        | (19)         |
| Credores por venda de imóveis                                  | -               | -        | <b>(176)</b>    | 646          |
| Adiantamento de clientes                                       | -               | -        | <b>3.690</b>    | (826)        |
| Obrigações sociais e fiscais                                   | -               | (22)     | <b>404</b>      | 252          |
| Contas a pagar   | -               | -        | <b>(1.429)</b>  | (189)        |
| Outros passivos  | -               | -        | <b>26</b>       | -            |
| Imposto de renda e contribuição social pagos                   | -               | -        | <b>(588)</b>    | (330)        |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais             | <b>(485)</b>    | (421)    | <b>(72.965)</b> | (55.196)     |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                  |                 |          |                 |              |
| Aquisição de imobilizado                                       | -               | -        | <b>(540)</b>    | (4.224)      |
| Aporte de capital nas investidas                               | <b>(75.360)</b> | (62.398) | -               | -            |
| Aplicação/resgate, líquido das aplicações financeiras          | <b>(708)</b>    | 24.173   | <b>290</b>      | 24.401       |
| Caixa líquido (aplicado)/gerado nas atividades de investimento | <b>(76.068)</b> | (38.225) | <b>(250)</b>    | 20.177       |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                 |                 |          |                 |              |
| Reserva de capital   | -               | 32.308   | -               | 32.308       |
| Aporte de capital dos controladores                            | <b>76.601</b>   | 6.339    | <b>76.601</b>   | 6.339        |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento         | <b>76.601</b>   | 38.647   | <b>76.601</b>   | 38.647       |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>        | <b>48</b>       | <b>1</b> | <b>3.386</b>    | <b>3.628</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício           | <b>6</b>        | 5        | <b>4.430</b>    | 802          |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício              | <b>54</b>       | 6        | <b>7.816</b>    | 4.430        |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **Trei IV Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### **1. Contexto operacional**

Constituída em 10 de setembro de 2019 sob a denominação de Trei IV Participações Ltda., alterou a denominação para Trei IV Participações S.A. (“Companhia”) em 25 de outubro de 2019 e transformou o tipo jurídico de sociedade limitada para anônima, bem como elegeu para o cargo de Diretor os Srs. Arthur José de Abreu Pereira e André Ferreira de Abreu Pereira.

A Companhia tem sede na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, conjunto 102, sala 42, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP e tem como atividade principal (i) investir em segmentos imobiliários comerciais, de varejo, residenciais e/ou industriais no Brasil; e (ii) deter participação em outras sociedades, consórcios, fundos e joint ventures que tenham o mesmo objeto social da Companhia. Adicionalmente suas controladas possuem as seguintes atividades:

- A Atalia tem como principal objetivo a incorporação imobiliária do futuro projeto a ser desenvolvido pela Diretoria. Conforme Nota 6, o Empreendimento será de uso residencial, localizado na Alameda Santos x Rua Raphael de Barros.
- A Guilgal tem como principal objetivo a incorporação imobiliária do projeto em desenvolvimento pela Companhia. Conforme Nota 6, o Empreendimento é de uso misto, e contempla unidades imobiliárias residenciais, lojas e um hospital, localizado na Rua dos Pinheiros. As obras iniciaram em julho de 2023, com tempo de duração de cerca de 30 meses, o empreendimento tem previsão de ser concluído em janeiro de 2026.

### **2. Políticas contábeis materiais**

#### **2.1. Base de apresentação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da diretoria da empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47).

A Diretoria afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas pela Diretoria em 10 de julho de 2025.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.1. Base de apresentação--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Diretoria efetuou uma avaliação de capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades, e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

##### 2.1.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

###### Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras exige que a administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Empresa revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

##### a) *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos seus ativos não financeiros com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são classificadas como outras despesas operacionais.

##### b) *Provisões*

*Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:* provisões são constituídas, conforme necessidade, para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.1. Base de apresentação--Continuação

##### *b) Provisões--Continuação*

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

##### *c) Mensuração do valor justo*

Os valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Empresa poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

#### 2.2. Moeda funcional

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. A Companhia não possui transações em moeda estrangeira.

#### 2.3. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

##### *i) Controladas*

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Apuração do resultado

##### *i) Venda de bens (incorporação imobiliária)*

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pela CPC TG 47 (IFRS 15), a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional do Custo de Construção (INCC) entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado à comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.4. Apuração do resultado

##### i) *Venda de bens (incorporação imobiliária)--Continuação*

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Diretoria tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e passam a incidir juros, apropriados de forma “*pro rata temporis*”. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

#### 2.5. Caixa equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras.

Para que uma aplicação financeira de curto prazo seja qualificada como equivalente de caixa, ele precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição. Em sua maioria, são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado”.

#### 2.6. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

##### i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.6. Instrumentos financeiros

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

ii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos financeiros, credores compromissados de imóveis e contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros 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. Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecidos na demonstração do resultado.

#### 2.7. Promitentes compradores de imóveis

São apresentados pelo valor nominal ou de realização, acrescidos de variação monetária, sujeitos ao Ajuste a Valor Presente (AVP). Em relação aos recebíveis por incorporação, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e para os quais não há garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM-M) e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício como "Receita de venda de imóveis vendidos". Após o período de construção, os juros são contabilizados como "Receitas financeiras".

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.8. Ajuste a Valor Presente - AVP

Os elementos integrantes do ativo e do passivo decorrentes de operações de longo ou de curto prazo, quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo. As vendas a prazo de unidades não concluídas apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período “pré-chaves”.

A taxa utilizada do ajuste do AVP é 4,91% para 2025 (para 2024 foi de 4,80%), sendo considerado a maior taxa entre a média ponderada de captação da Companhia e a NTN-B com vencimentos semelhantes ao adotado pelo mercado imobiliário.

#### 2.9. Estoque de imóveis

Composto pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros.

O estoque de imóveis apresentado no ativo circulante refere-se ao empreendimento para o qual a Diretoria pretende iniciar as vendas dentro do próximo exercício.

#### 2.10. Adiantamento de clientes

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização.

#### 2.11. Investimentos em controladas e coligadas

Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Para as empresas as quais a companhia detém o controle foram elaboradas demonstrações financeiras consolidadas.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.12. Demais ativos e passivo

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

#### 2.13. Imposto de renda e contribuição social, PIS e COFINS

A Companhia optou pelo regime de tributação do lucro real no qual o imposto de renda e a contribuição social do exercício são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

As suas controladoras optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social; por esse motivo, a Companhia contabiliza apenas o imposto de renda e a contribuição social correntes com recolhimento diferido sobre as diferenças temporárias provenientes das receitas, incluindo a respectiva parcela de PIS ("Programa de Integração Social") e COFINS ("Contribuição para Financiamento da Seguridade Social").

##### Com relação ao futuro empreendimento imobiliário:

Conforme facultado pela legislação tributária, caso a Companhia opte manter a tributação pelo lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social, das receitas oriundas das atividades de incorporação imobiliária, são baseadas no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, caso a Companhia opte ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, se efetuar a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", será segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas). A opção pelo regime de afetação do patrimônio líquido e opção pelo regime especial tributário, será avaliada pela diretoria, na fase de lançamento do futuro projeto imobiliário.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

#### 2.14. Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 - inciso VII da Lei no. 6.404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado (DRE), o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (Resultado do exercício dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

### 3. Novas normas e interpretações

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

#### Novos requerimentos atualmente em vigor

| <u>Data efetiva</u>   | <u>Novas normas ou alterações</u>                                       |
|-----------------------|---|
| 01 de Janeiro de 2024 | Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 |

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de março de 2025.

#### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva.

| <u>Data efetiva</u>   | <u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>   |
|-----------------------|--|
| 01 de janeiro de 2027 | IFRS 18: Apresentação e divulgação nas Demonstrações Financeiras: novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados, além disso as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias – operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas. |
| 01 de janeiro de 2027 | IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante   |

A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 4. Caixa e equivalente de caixa

|                            | Controladora |      | Consolidado  |       |
|----------------------------|--------------|------|--------------|-------|
|                            | 2025         | 2024 | 2025         | 2024  |
| Caixa e bancos             | 51           | 6    | 51           | 16    |
| Aplicações financeiras (a) | 3            | -    | 7.765        | 4.414 |
|                            | <b>54</b>    | 6    | <b>7.816</b> | 4.430 |

(a) As aplicações automáticas e compromissada DI são de curto prazo junto ao Itaú Unibanco S.A de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração média destes investimentos variou em 2025 e 2024 entre 75% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Títulos e valores mobiliários

|                       | Controladora |      | Consolidado  |      |
|-----------------------|--------------|------|--------------|------|
|                       | 2025         | 2024 | 2025         | 2024 |
| Itaú – Soberano DI LP | 1.001        | 28   | 1.001        | 435  |
|                       | <b>1.001</b> | 28   | <b>1.001</b> | 435  |

A aplicação financeira Itaú Soberano DI LP é composto por investimento em fundo de renda fixa referenciado DI, o qual investe substancialmente em operações compromissadas (LFT).

### 6. Promitente compradores de imóveis

|  | Consolidado   |        |
|--|---------------|--------|
|  | 2025          | 2024   |
| Cientes de incorporação e venda de imóveis | 21.342        | 12.979 |
| (-) Ajuste a valor presente                | (838)         | (562)  |
|  | <b>20.504</b> | 12.417 |
| Ativo circulante                           | 11.795        | 7.414  |
| Ativo não circulante                       | 8.709         | 5.003  |

O saldo de promitentes compradores de imóveis ainda não concluídas não estão totalmente refletidos nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 6. Promitente compradores de imóveis--Continuação

a) *Aging list* do contas a receber

|                            | Consolidado   |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | 2025          | 2024          |
| Vencido                    | 2.675         | 835           |
| A vencer de 0 a 30 dias    | 428           | 482           |
| A vencer de 31 a 60 dias   | 440           | 500           |
| A vencer de 61 a 90 dias   | 518           | 304           |
| A vencer de 91 a 120 dias  | 1.891         | 304           |
| A vencer de 121 a 181 dias | 1.025         | 648           |
| A vencer de 181 a 360 dias | 5.006         | 4.341         |
| A vencer acima 360 dias    | 8.521         | 5.003         |
|                            | <b>20.504</b> | <b>12.417</b> |

O saldo de promitentes foi mensurado a valor presente, seguindo a prática contábil na Nota 2.7.

### 7. Estoques de imóveis

#### Guilgal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Tipo de projeto              | Misto          |
| Localidade                   | São Paulo – SP |
| Início das obras             | Dezembro/2023  |
| Data de conclusão do projeto | Junho/2026     |

#### Atalia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Tipo de projeto              | Residencial    |
| Localidade                   | São Paulo – SP |
| Início das obras             | Fevereiro/2026 |
| Data de conclusão do projeto | Fevereiro/2028 |

| Composição do estoque de imóveis          | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2025           | 2024           |
| Terrenos (a)                              | 207.034        | 207.034        |
| Encargos financeiros                      | 76             | 64             |
| Custo de obras e projetos                 | 148.670        | 86.042         |
| Adiantamento para aquisição de elevadores | 5.130          | -              |
|   | <b>360.910</b> | <b>293.140</b> |
| Ativo circulante                          | 177.396        | 166.650        |
| Ativo não circulante                      | 183.514        | 126.490        |

(a) Terreno adquirido para futura incorporação. A intenção da Companhia é a Incorporação e venda das unidades que serão construídas, por essa razão o mantém o ativo contabilizado como estoque de imóveis.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 7. Estoques de imóveis--Continuação

O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização. Em 31 de março de 2025 e 2024 não existia expectativa de perda relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

### 8. Investimento

#### a) Composição do investimento

|   | Participação |        | Controladora   |         |
|---|--------------|--------|----------------|---------|
|   | 2025         | 2024   | 2025           | 2024    |
| Guilgal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda | 99,99%       | 99,99% | 253.177        | 181.357 |
| Atalia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. | 99,99%       | 99,99% | 114.656        | 108.165 |
|   |              |        | <b>367.833</b> | 289.522 |

#### b) Movimentação dos investimentos

|                                | Controladora   |         |
|--------------------------------|----------------|---------|
|                                | 2025           | 2024    |
| Saldo em 1 de abril            | 289.522        | 223.172 |
| (+) Aporte de capital          | 75.360         | 62.398  |
| (+/-) Equivalência patrimonial | 2.951          | 3.952   |
| (=) Saldo em 31 de março       | <b>367.833</b> | 289.522 |

#### c) Posição patrimonial das investidas

|         | Ativo   |         | Passivo |        | Patrimônio líquido |         | Resultado |       |
|---------|---------|---------|---------|--------|--------------------|---------|-----------|-------|
|         | 2025    | 2024    | 2025    | 2024   | 2025               | 2024    | 2025      | 2024  |
| Guilgal | 269.985 | 195.253 | 16.807  | 13.896 | 253.178            | 181.357 | 4.321     | 4.701 |
| Atalia  | 119.864 | 118.409 | 5.208   | 10.244 | 114.656            | 108.165 | (1.369)   | (749) |

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 9. Contas a pagar

|  | Consolidado  |               |
|--|--------------|---------------|
|  | 2025         | 2024          |
| Aluguéis a pagar Rua dos Pinheiros (a) | 944          | 702           |
| Outorga onerosa (b)                    | -            | 6.102         |
| Aluguéis a pagar comercial (c)         | 1.225        | 2.227         |
| Outras contas a pagar                  | 1.253        | 2.682         |
|  | <b>3.422</b> | <b>11.713</b> |
| Passivo circulante                     | 2.905        | 10.105        |
| Passivo não circulante                 | 517          | 1.608         |

- (a) Refere-se ao aluguel virtual dos apartamentos do terreno Rua dos Pinheiros, 137 Edifício Izaura até a data de entrega das unidades do empreendimento.
- (b) Refere-se a provisão para pagamento de Cota Solidarietà, em sua controlada Guilgal. Além disso em abril de 2023, através de controlada Atalia foi adquirido um Potencial Construtivo pelo valor de R\$7.100, conforme escritura registrada no 21º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo. No exercício social das demonstrações financeiras, os saldos foram liquidados.
- (c) Refere-se ao aluguel de loja comercial acordado com os vendedores do terreno até a data de entrega do Empreendimento a ser desenvolvido.

### 10. Adiantamento de clientes

|                                | Consolidado   |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                | 2025          | 2024          |
| Permuta física (a)             | 4.912         | 6.145         |
| Antecipações de recebíveis (b) | 4.063         | 373           |
| Confissão de dívida (c)        | 4.613         | 4.613         |
|                                | <b>13.588</b> | <b>11.131</b> |
| Passivo circulante             | 8.975         | 6.518         |
| Passivo não circulante         | 4.613         | 4.613         |

- (a) Refere-se as permutas de unidades imobiliárias em construção, decorrentes da aquisição do terreno.
- (b) Refere-se aos valores recebidos antecipadamente dos promitentes, pela venda de unidades imobiliárias.
- (c) Refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisições de imóveis, que serão pagos através de dação de unidades do empreendimento a serem construídas.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 11. Patrimônio líquido

#### 11.1. Capital social

Em 31 de março de 2025 o capital social subscrito é de R\$380.000 (R\$255.269 em 2024) representado por 380.000.000 (255.268.395 em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e com saldo a integralizar de R\$ 15.822 (R\$0 em 2024). Em 31 de março de 2025 e 2024, a composição acionária é a seguinte:

| Acionista                        | Participação | 2025                |                | 2024                |                |
|----------------------------------|--------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                  |              | Quantidade de ações | Capital social | Quantidade de ações | Capital social |
| Tellus Alpha Participações Ltda. | 1,25%        | 4.750.000           | 4.750          | 3.190.855           | 3.191          |
| CERES I                          | 98,75%       | 375.250.000         | 375.250        | 252.077.540         | 252.078        |
|                                  | 100,00%      | 380.000.000         | 380.000        | 255.268.395         | 255.269        |

Em 30 de abril de 2024 a Companhia aumentou seu capital social em R\$124.731 mediante a emissão de 124.731.605 ações ordinárias subscritas e parcialmente integralizadas.

#### 11.2. Destinação do resultado

A Companhia deverá distribuir anualmente o lucro líquido ajustado na seguinte forma:

- 5% para a constituição de reserva legal, que não excederá 20% do capital social, sendo que a Companhia poderá optar por não constituir a reserva legal no exercício em que seu saldo, acrescido do montante das reservas de capital descritas no artigo 182, §1º da Lei nº 6.404/76, exceder 30% do capital social;
- 1% do saldo restante, após a alocação definida no item “a” acima, será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e
- O saldo restante, após as distribuições descritas nos itens “a” e “b” acima, poderá ser, integral ou parcialmente distribuído aos acionistas ou destinado a reserva para investimento.

|                                     | 2025  | 2024    |
|-------------------------------------|-------|---------|
| Lucro líquido do exercício          | 2.779 | 3.931   |
| Compensação de prejuízos acumulados | -     | (1.766) |
| Constituição de reserva legal 5%    | (139) | (108)   |
|                                     | 2.640 | 2.057   |
| Dividendos propostos - 1%           | (26)  | (21)    |
| Subtotal dividendos                 | 2.614 | 2.036   |
| Constituição reserva de lucros      | 2.614 | 2.036   |

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 12. Receita líquida

|                               | Consolidado   |               |
|-------------------------------|---------------|---------------|
|                               | 2025          | 2024          |
| Receita de venda de imóveis   | 29.027        | 27.191        |
| Receita de aluguel de imóveis | 291           | 303           |
| Ajuste a valor presente       | (276)         | (562)         |
| Impostos sobre a receita      | (583)         | (451)         |
|                               | <b>28.459</b> | <b>26.481</b> |

### 13. Custo dos imóveis vendidos

|                             | Consolidado     |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|                             | 2025            | 2024            |
| Custos dos imóveis vendidos | (21.033)        | (19.441)        |
| Encargos financeiros        | (13)            | (4)             |
|                             | <b>(21.046)</b> | <b>(19.445)</b> |

### 14. Despesas comerciais

|                               | Controladora |      | Consolidado    |                |
|-------------------------------|--------------|------|----------------|----------------|
|                               | 2025         | 2024 | 2025           | 2024           |
| Depreciação – Stand de vendas | -            | -    | (3.112)        | (1.652)        |
| Propaganda e publicidade      | -            | -    | (652)          | (847)          |
| Comissões de vendas           | -            | -    | (183)          | (257)          |
| Outas despesas com vendas     | -            | -    | (26)           | -              |
|                               | -            | -    | <b>(3.973)</b> | <b>(2.756)</b> |

### 15. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de vendas de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de março de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 15. Operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

|   | <u>2025</u>   | <u>2024</u> |
|---|---------------|-------------|
| <b>(I) RECEITA DE VENDAS APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS</b>           |               |             |
| (a) Receita de vendas contratadas atualizadas                         | <b>97.500</b> | 57.798      |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas                            | <b>49.529</b> | 27.191      |
| RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)                                | <b>47.971</b> | 30.606      |
| <b>(II) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS</b>             |               |             |
| (a) Custo orçado das unidades   | <b>70.195</b> | 41.341      |
| (b) Custo incorrido líquido das unidades                              | <b>40.491</b> | 19.445      |
| Custo de construção incorridos  | <b>40.491</b> | 19.441      |
| Encargos financeiros apropriados                                      | <b>17</b>     | 4           |
| CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A - B) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS           | <b>29.721</b> | 21.900      |
| Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)                | <b>57,66%</b> | 47,03%      |
| <b>(III) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE</b>          |               |             |
| (a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)              | <b>91.806</b> | 106.316     |
| (b) Custos de construção incorridos                                   | <b>52.935</b> | 49.997      |
| Encargos financeiros apropriados                                      | <b>26</b>     | 12          |
| Custos de unidades  | <b>52.961</b> | 50.009      |
| CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A - B) | <b>38.871</b> | 56.319      |

### 16. Partes relacionadas

São partes relacionadas os controladores da Companhia, informados na Nota 11, bem como as empresas que fazem parte do grupo societário dos sócios. O estatuto social da Companhia não prevê remuneração para a sua diretoria e nem para os membros do conselho de administração.

### 17. Instrumentos financeiros

#### 17.1. Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI para o ano de 2025 e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 17. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 17.1. Análise de sensibilidade--Continuação

| Indexador    | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| CDI ou Selic | 7,50%        | 11,25%       | 15,00%           | 18,75%         | 22,50%         |
| INCC         | 3,77%        | 5,65%        | 7,54%            | 9,42%          | 11,31%         |

| Controladora               |                    | Cenário desfavorável |              | Cenário Provável | Cenário favorável |              |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 2025 | Variação 25%         | Variação 50% | Provável         | Variação 25%      | Variação 50% |
| CDI ou Selic               | 1.004              | 75                   | 113          | 151              | 188               | 226          |

| Controladora                            | Saldo em 31/03/2025 | CDI ou Selic | Sem Indexador |
|---|---------------------|--------------|---------------|
| <b>ATIVOS</b>                           |                     |              |               |
| Caixas e bancos                         | 54                  | 3            | 51            |
| Aplicações financeiras                  | 1.001               | 1.001        | -             |
| Total dos ativos com riscos financeiros |                     | 1.001        | 51            |
| <b>Ativos e passivos líquidos</b>       |                     | <b>1.004</b> | <b>51</b>     |

| Consolidado                |                    | Cenário desfavorável |              | Cenário Provável | Cenário favorável |              |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 2025 | Variação 25%         | Variação 50% | Provável         | Variação 25%      | Variação 50% |
| CDI ou Selic               | 8.766              | 657                  | 986          | 1.315            | 1.644             | 1.972        |
| INCC                       | 20.504             | 773                  | 1.158        | 1.546            | 1.931             | 2.319        |

| Consolidado                               | Saldo em 31/03/2025 | CDI ou Selic | INCC          | Sem Indexador   |
|---|---------------------|--------------|---------------|-----------------|
| <b>ATIVOS</b>                             |                     |              |               |                 |
| Caixas e bancos                           | 7.816               | 7.765        | -             | 51              |
| Aplicações financeiras                    | 1.001               | 1.001        | -             | -               |
| Promitentes                               | 20.504              | -            | 20.504        | -               |
| Total dos ativos com riscos financeiros   |                     | 8.766        | 20.504        | 51              |
| <b>PASSIVOS</b>                           |                     |              |               |                 |
| Fornecedores                              | (3.325)             | -            | -             | (3.325)         |
| Adiantamento de clientes                  | (13.588)            | -            | -             | (13.588)        |
| Credores por venda de imóveis             | (470)               | -            | -             | (470)           |
| Contas a pagar                            | (3.422)             | -            | -             | (3.422)         |
| Total dos passivos com riscos financeiros |                     | -            | -             | (20.805)        |
| <b>Ativos e passivos líquidos</b>         |                     | <b>8.766</b> | <b>20.504</b> | <b>(20.754)</b> |

### 17. Instrumentos financeiros--Continuação

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 17.1. Análise de sensibilidade--Continuação

| Indexador    | Queda de 50% | Queda de 25% | Cenário Provável | Aumento de 25% | Aumento de 50% |
|--------------|--------------|--------------|------------------|----------------|----------------|
| CDI ou Selic | 4,50%        | 6,75%        | 9,00%            | 11,25%         | 13,50%         |
| INCC         | 1,68%        | 2,52%        | 3,36%            | 4,2%           | 5,04%          |

| Controladora               |                    |                      |              |                  |                   |              |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 2024 | Cenário desfavorável |              | Cenário Provável | Cenário favorável |              |
|                            |                    | Variação 25%         | Variação 50% |                  | Variação 25%      | Variação 50% |
| CDI ou Selic               | 28                 | 1                    | 2            | 2                | 3                 | 4            |

| Controladora                            | Saldo em 31/03/2024 | CDI ou Selic | Sem Indexador |
|---|---------------------|--------------|---------------|
| <b>ATIVOS</b>                           |                     |              |               |
| Caixas e bancos                         | 6                   | -            | 6             |
| Aplicações financeiras                  | 28                  | 28           | -             |
| Total dos ativos com riscos financeiros |                     | 28           | 5             |
| <b>Ativos e passivos líquidos</b>       |                     | 28           | 5             |

| Consolidado                |                    |                      |              |                  |                   |              |
|----------------------------|--------------------|----------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
| Ativos e passivos líquidos | Saldo líquido 2024 | Cenário desfavorável |              | Cenário Provável | Cenário favorável |              |
|                            |                    | Variação 25%         | Variação 50% |                  | Variação 25%      | Variação 50% |
| CDI ou Selic               | 4.849              | 218                  | 327          | 436              | 545               | 655          |
| INCC                       | 12.417             | 209                  | 313          | 417              | 522               | 626          |

| Consolidado                               | Saldo em 31/03/2024 | CDI ou Selic | INCC   | Sem Indexador |
|---|---------------------|--------------|--------|---------------|
| <b>ATIVOS</b>                             |                     |              |        |               |
| Caixas e bancos                           | 4.837               | 4.821        | -      | 16            |
| Aplicações financeiras                    | 28                  | 28           | -      | -             |
| Promitentes                               | 12.417              | -            | 12.417 | -             |
| Total dos ativos com riscos financeiros   |                     | 4.849        | 12.417 | 16            |
| <b>PASSIVOS</b>                           |                     |              |        |               |
| Adiantamento de clientes                  | (11.131)            | -            | -      | (11.131)      |
| Credores por venda de imóveis             | (646)               | -            | -      | (646)         |
| Contas a pagar                            | (11.713)            | -            | -      | (11.713)      |
| Total dos passivos com riscos financeiros |                     | -            | -      | (23.490)      |
| <b>Ativos e passivos líquidos</b>         |                     | 4.849        | 12.417 | (23.474)      |

### 17. Instrumentos financeiros--Continuação

## Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

### 17.2. Identificação e valorização dos instrumentos financeiros

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros, não refletidas nas demonstrações financeiras em 31 de março de 2025 e 2024, assim como não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

O valor contábil dos instrumentos financeiros registrados no balanço patrimonial reflete, conforme avaliação da diretoria, a melhor estimativa de valor de mercado, pois cada instrumento contém variáveis de juros, riscos de mercado e de crédito, que na inexistência de um mercado ativo não permitem que esses valores sejam recompostos com premissas diferentes daquelas em que as operações foram originalmente pactuadas.

### 17.3. Determinação valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia divulga seus ativos e passivos financeiros a valor justo, com base nos pronunciamentos contábeis pertinentes que definem valor justo, os quais se referem a conceitos de avaliação e requerimentos de divulgações sobre o valor justo.

Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

### 17.4. Categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas em 31 de março de 2025 e 2024, são classificados como custo amortizado e passivos financeiros.

## 18. Provisão para demandas judiciais

## **Trei IV Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Atualmente a Companhia e suas controladas não são parte integrantes em nenhum processo judicial, não registrando, portanto, provisão para demandas judiciais em 31 de março de 2025 nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Adicionalmente não existem processos com perdas possíveis a serem divulgados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nos exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024.

### **19. Cobertura de seguros**

A Companhia, através de suas controladas, adota a política de manter adequada cobertura de seguros para os bens do ativo sujeitos a riscos, com base em orientações de seus consultores de seguros. As principais coberturas de seguros em vigor em 31 de março de 2025 se referiam a riscos de incêndio, roubo, desastres naturais e responsabilidade civil.