

PROESTE EMPRESAS REUNIDAS DO OESTE DO PARANÁ S.A.
CNPJ 81.402.026/0001-68
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

1. Contexto operacional

A Companhia atua na incorporação e exploração de empreendimentos imobiliários, com receitas relevantes oriundas da operação de shopping center, especialmente aluguel fixo, aluguel percentual, receitas de CDU, merchandising e estacionamento.

2. Base de elaboração e apresentação

As demonstrações contábeis foram preparadas com base nos registros contábeis da Companhia e apresentadas em conformidade com a Lei nº 6.404/1976, com os pronunciamentos e orientações contábeis aplicáveis emitidos pelo CFC e, quando cabível, com os critérios de apresentação da NBC TG 26. Os valores estão expressos em reais.

3. Principais práticas contábeis

As disponibilidades compreendem caixa, saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata. As contas a receber são registradas pelo valor nominal e ajustadas, quando aplicável, pela provisão para perdas de crédito esperadas. Os investimentos vinculados ao empreendimento são mantidos em contas patrimoniais específicas, com destaque para propriedades para investimento. O imobilizado é registrado ao custo e depreciado pelo método linear.

4. Receitas

No exercício de 2025, a receita bruta totalizou R\$ 34.338.122,38, composta, principalmente, por receitas de aluguel de R\$ 24.840.839,05, estacionamento de R\$ 8.542.063,32, aluguel percentual de R\$ 762.153,26 e CDU de R\$ 69.323,15. A receita líquida do exercício somou R\$ 29.302.952,29.

5. Créditos e contas a receber

Em 31/12/2025, a rubrica de créditos no ativo circulante totalizava R\$ 7.428.499,45, sendo R\$ 4.906.406,70 referentes a clientes, R\$ 434.500,00 a adiantamentos e R\$ 73.815,87 a impostos e contribuições a recuperar.

6. Provisão para perdas de crédito esperadas (PDD)

A Companhia reconhece provisão para perdas esperadas de crédito sobre seus ativos financeiros, principalmente contas a receber de clientes, em conformidade com a NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros. Para as contas a receber de clientes, a Companhia adota a abordagem simplificada, mensurando a provisão com base nas perdas esperadas ao longo da vida do ativo, considerando a matriz de vencimento (aging list). Em virtude de tratar-se do primeiro ano de operação, a Companhia ainda não possui histórico de inadimplência suficiente para suportar a definição de taxas de perda baseadas em dados próprios. Dessa forma, a Administração utilizou estimativas iniciais fundamentadas na análise do risco de crédito da carteira, considerando a natureza das operações, o perfil dos clientes e as características do setor de atuação. A Companhia atua no segmento de shopping center, possuindo contratos robustos com seus lojistas, incluindo garantias contratuais, mecanismos de cobrança e controle de ocupação, o que reduz significativamente o risco de inadimplência. Com base nesses fatores, a Administração entende que o risco de perda é reduzido. A provisão foi constituída com base nos seguintes percentuais estimados por faixa de vencimento: a vencer 0,2%; vencidos de 0 a 30 dias 1%; vencidos de 31 a 60 dias 2%; vencidos de 61 a 90 dias 5%; vencidos acima de 90 dias 10%. Essas estimativas serão revisadas periodicamente, à medida que a Companhia acumular histórico de inadimplência e evidências mais robustas sobre o comportamento de sua carteira de recebíveis, podendo resultar em ajustes prospectivos nas taxas de perda esperada.

7. Investimentos e propriedades para investimento

O ativo não circulante está substancialmente concentrado em investimentos e propriedades para investimento, que totalizaram R\$ 348.290.280,57 em 31/12/2025. Dentre as principais rubricas, destacam-se serviços aplicados ao empreendimento, materiais, outros custos e custos com funcionários, além de terreno e despesas administrativas vinculadas ao projeto.

8. Passivos operacionais

O passivo circulante em 31/12/2025 somava R\$ 3.399.746,48, composto, principalmente, por fornecedores de R\$ 1.267.857,53, obrigações fiscais de R\$ 1.293.245,50, outras obrigações de R\$ 347.065,87, provisões de R\$ 19.860,31 e cauções e retenções de R\$ 471.752,52.

9. Patrimônio líquido

Em 31/12/2025, o patrimônio líquido totalizava R\$ 353.656.871,36. O capital social passou de R\$ 223.975.358,71 para R\$ 273.780.188,94. A conta de AFAC, que em 31/12/2024 totalizava R\$ 123.892.502,16, foi integralmente absorvida na estrutura patrimonial até 31/12/2025, em conjunto com a constituição da reserva de capital – ágio na emissão de ações, no valor de R\$ 78.087.671,93. A reserva legal encerrou o exercício em R\$ 1.789.010,49.

10. Dividendos

Conforme informação gerencial utilizada na montagem societária deste conjunto, houve distribuição de dividendos no montante de R\$ 22.380.000,00 no exercício de 2025, tendo o saldo remanescente sido transferido para a conta de Dividendos Gerais, classificada no passivo não circulante em 31/12/2025.

11. Fluxos de caixa

A variação líquida das disponibilidades no exercício foi positiva em R\$ 1.137.191,13. O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais totalizou R\$ 25.254.371,42, enquanto as atividades de investimento consumiram R\$ 5.460.910,08. As atividades de financiamento refletiram saída líquida de R\$ 18.656.270,21.

12. Eventos subsequentes e julgamento profissional

Até a data de emissão deste conjunto, não foram identificados nos demonstrativos disponibilizados eventos subsequentes que demandassem ajuste material nas demonstrações. A Administração e a contabilidade deverão manter sob guarda os documentos societários que suportam a integralização de capital, a destinação do lucro e a distribuição de dividendos registrada no exercício.

Alfredo Khouri Junior
CPF 022.179.119-10

Elizandra Carla Voiski Bellafronte
CRC-PR 073044/O-0 | CPF 068.917.909-05