

# 7. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

A Companhia com sede no Município São Paulo, Estado de São Paulo, está organizada sob a forma de sociedade empresária no tipo de sociedade anônima com prazo de duração indeterminado, tendo por objeto social a compra, venda e administração de empreendimentos.

## 2. Políticas contábeis

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

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

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

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas para emissão pela Administração em 27 de abril de 2026.

### 2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

---

## 2.2 Impostos

Imposto de renda e contribuição social - corrente

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

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

## 2.3 Instrumentos financeiros

### (i) Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao custo amortizado acrescido dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

### (ii) Classificação e mensuração subsequente

#### (a) Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado:

- ao custo amortizado;
- ao VJR (Valor Justo por meio do Resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR (Valor Justo por meio do Resultado):

é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e  
seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

#### (b) Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio:

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas;
- como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados; e
- a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

- (c) Ativos financeiros - avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros:

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas:

Ativos financeiros a VJR

Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

- (d) Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

- (ii) Desreconhecimento

- (a) Ativos financeiros

A Companhia desconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

(b) Passivos financeiros

A Companhia desconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

## 2.4 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

## 2.5 Redução do valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não identificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados, intangíveis ou outros ativos não financeiros poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente, nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos seus ativos é necessária.

## 2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins e incluem os saldos em conta movimento e aplicações financeiras de curto prazo registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado. Por conseguinte, um investimento em aplicação

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

financeira, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. Não há nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, restrições à conversibilidade de aplicações em caixa.

## 2.7 Propriedades para Investimento

Avaliados ao custo de aquisição sendo incluídos os custos inicialmente incorridos para adquirir uma propriedade para investimento, tais como todos os custos referente a transferência das propriedades sendo inferiores aos custos de reposição ou aos valores de realização. Além disso, são incluídos todos os custos de benfeitorias, máquinas e equipamentos instalados nas propriedades seguindo os critérios descritos no CPC 28 – Propriedades para Investimento que registra que algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital, conforme seu julgamento, que também inclui os custos incorridos subsequentemente para adicionar a, substituir partes de, ou prestar manutenção à propriedade (itens 10, 14 e 17 do referido CPC). O modelo contábil é o método de custo que mensura as propriedades para investimento como um ativo não circulante disponível para venda conforme o CPC 31 – Ativo Não Circulante Disponível Para Venda. A provisão para impairment é constituída, se necessário, em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dos seus investimentos. Em 2024 ocorreram vendas de algumas propriedades (Nota 7).

## 2.8 Demais ativos circulantes e não circulantes

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

## 2.9 Empréstimos e financiamentos

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

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

## 2.10 Reconhecimento de receita e apuração do resultado

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

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

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

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

é reconhecida por competência e classificada como outras receitas e despesas operacionais, quando ocorrida, por não se tratar de resultados recorrentes.

## 2.11 Demonstração dos fluxos de caixa

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

## 2.12 Lucro ou prejuízo por quota

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

## 2.13 Novas normas e interpretações de normas ainda não adotadas

As práticas contábeis adotadas para a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são consistentes.

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

## 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Os resultados reais podem ser distintos dos planejados em função de diferenças nas variáveis, premissas ou condições usadas nas estimativas.

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

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

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

|        | 31/12/2025 | 31/12/2024   |
|--------|------------|--------------|
| Bancos | 2          | 1.588        |
|        | <b>2</b>   | <b>1.588</b> |

Nesta rubrica estão apenas incluídos depósitos bancários.

5. Contas a receber

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

| Nome da propriedade  | Total de unidades | Total de unidades locadas | Unidade locadas de longa duração | Unidade locadas de curta duração |
|----------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Terraço Oscar Freire | 28                | 28                        | -                                | 28                               |
| Next Haddock         | 22                | 22                        | -                                | 22                               |
| Next Franca          | 15                | 15                        | -                                | 15                               |
| Next Paulista        | 29                | 31                        | -                                | 31                               |
| Onze22               | 71                | 71                        | 8                                | 63                               |
|                      | <b>165</b>        | <b>100</b>                | <b>8</b>                         | <b>157</b>                       |

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

| Ativo                 | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Clientes – CP         | 189          | 2.374        |
| Clientes – LP         | 54           | 45           |
|                       | <b>243</b>   | <b>2.419</b> |
| <b>Passivo</b>        |              |              |
| Receita diferida – CP | 1.600        | 1.479        |
| Receita diferida – LP | 54           | 45           |
|                       | <b>1.654</b> | <b>1.524</b> |

6. Aplicações financeiras

|                                                    | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aplicação Financeira – CDB – Habitasec             | 1.612        | 1.507        |
| Aplicação Financeira – Aut Mais – Habitasec        | -            | 1            |
| Aplicação Financeira – Pos Penalti – Deutsche Bank | 3            | -            |
| Aplicação Financeira – Lote 1000 – Deutsche Bank   | 650          | -            |
|                                                    | <b>2.266</b> | <b>1.508</b> |

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

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

7. Propriedades para Investimento

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

| Nome da Propriedade  | Preço de Aquisição | 2024                        |               | Benfeitorias e equipamentos | 2025                 |               |                 |
|----------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|---------------|-----------------|
|                      |                    | Benfeitorias e equipamentos | Saldo         |                             | Baixa Custo de Venda | Saldo         | Valor Justo (a) |
| Terraço Oscar Freire | 15.200             | 3                           | 18.120        | -                           | -                    | 18.120        | 26.312          |
| Next Haddock         | 13.509             | -                           | 14.816        | -                           | -                    | 14.816        | 15.104          |
| Next Franca          | 9.596              | -                           | 10.537        | -                           | -                    | 10.537        | 11.595          |
| Next Paulista        | 15.571             | -                           | 17.654        | -                           | (1.106)              | 16.548        | 21.861          |
| Onze22               | 25.500             | 39                          | 29.979        | -                           | -                    | 29.979        | 42.551          |
|                      | <b>79.376</b>      | <b>42</b>                   | <b>91.106</b> | <b>-</b>                    | <b>1.106</b>         | <b>90.000</b> | <b>117.423</b>  |

- (a) O valor justo apresentado refere-se à avaliação imobiliária feita pelo avaliador independente Cushman & Wakefield com data base de 31 de dezembro de 2025.
- (b) No exercício de 2025, foram finalizadas as vendas de 3 unidades imobiliárias, pelo valor bruto total de venda de R\$ 1.418.890,00, conforme contratos firmados. O custo de venda total foi de R\$ 1.106495,84.

8. Debêntures

| Instituição                        | Encargos Financeiros | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|------------------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| <b>Curto Prazo</b>                 |                      |              |              |
| Habitasec – 16ª emissão – série 1ª | 9,250% a.a + IPCA    |              |              |
| - Principal                        |                      | 7.221        | 7.133        |
| - Principal amortizado             |                      | (423)        | (227)        |
| - Emissão                          |                      | -            | -            |
| - Variação monetária               |                      | 352          | 335          |
| - Juros apropriados                |                      | 676          | 652          |
| - Juros a pagar                    |                      | 126          | 106          |
| - Juros amortizados                |                      | (674)        | (652)        |
| <b>Circulante</b>                  |                      | <b>7.475</b> | <b>7.347</b> |

Longo Prazo

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

|                                    |                   |               |               |
|------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| Habitasec – 16ª emissão – série 1ª | 9,250% a.a + IPCA |               |               |
| - Principal                        |                   | 53.175        | 52.393        |
| - Principal amortizado             |                   | (2.973)       | (1.646)       |
| - Emissão                          |                   | -             | -             |
| - Variação monetária               |                   | 2.477         | 2.427         |
| - Juros apropriados                |                   | 4.756         | 4.720         |
| - Juros a pagar                    |                   | -             | -             |
| - Juros amortizados                |                   | (4.738)       | (4.719)       |
| <b>Não Circulante</b>              |                   | <b>52.583</b> | <b>53.175</b> |
| <b>Total</b>                       |                   | <b>60.037</b> | <b>60.522</b> |

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

9. Impostos e contribuições a recolher

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
| Pis e Cofins a recolher      | (15)              | 93                |
| Tributos na fonte a recolher | 32                | 40                |
|                              | <b>17</b>         | <b>133</b>        |

10. Contas a Pagar

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
| Créditos a compensar de fornecedores | 75                | 9                 |
|                                      | <b>75</b>         | <b>9</b>          |

11. Patrimônio líquido

– Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 45.867 e está dividido em 45.867.267 quotas de R\$ 1,00 cada, sendo totalmente subscrito e integralizado. Em 2025 houve um adiantamento para futuro aumento de capital de R\$ 3.900.

– Distribuição de lucros

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

Não houve remuneração da Administração durante o período findo em 31 de dezembro de 2025.

12. Receita operacional líquida

Promontoria Imóveis 5 S.A.  
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

|                                         | 31/12/2025   | 31/12/2024   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Receita de locação e venda de imóveis   | 10.872       | 10.650       |
| (-) tributos incidentes sobre a receita | (930)        | (980)        |
| (-) descontos concedidos                | (105)        | (60)         |
|                                         | <b>9.838</b> | <b>9.610</b> |

13. Custo dos serviços prestados

|                                 | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Custo com condomínios           | (1.732)        | (1.420)        |
| Custo com utilidades e serviços | (4.897)        | (2.213)        |
|                                 | <b>(6.629)</b> | <b>(3.633)</b> |

14. Despesas gerais e administrativas

|                                      | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviços de assessoria e consultoria | -              | (381)          |
| Gerais e administrativas             | (1.452)        | (1.032)        |
|                                      | <b>(1.452)</b> | <b>(1.413)</b> |

15. Resultado financeiro, líquido

|                                     | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Juros das debêntures                | (5.435)        | (5.375)        |
| Variações monetárias das debêntures | (2.891)        | (2.764)        |
| Juros de aplicação financeira       | 205            | 169            |
| Outros                              | (84)           | (33)           |
|                                     | <b>(8.205)</b> | <b>(8.003)</b> |

16. Seguros (Não auditado)

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

17. Gerenciamento de Riscos e Instrumentos Financeiros

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não possuía contratos de instrumentos financeiros derivativos. Em atendimento ao Pronunciamento Técnico sobre Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros apresentados, não possuem diferenças significativas dos valores contabilizados.

**Promontoria Imóveis 5 S.A.**  
**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**  
**31 de dezembro de 2025 e 2024**  
**(Em milhares de reais)**

---

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

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

– **Risco de Crédito**

As políticas de vendas da Companhia estão subordinadas às políticas de crédito fixadas por sua Administração e visam minimizar eventuais problemas decorrentes da inadimplência de seus clientes. Este objetivo é alcançado por meio da seleção criteriosa da carteira de clientes que considera a capacidade de pagamento (análise de crédito) e a diversificação das vendas (pulverização do risco).

## **18. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Empresa não está envolvida em nenhum tipo de processo administrativo ou judicial, e por esse motivo, não constituiu provisão para fazer face a eventuais perdas em determinadas questões tributárias, cíveis, trabalhistas e previdenciárias, com base na avaliação de seus assessores jurídicos. Em 31 de dezembro de 2025 não havia qualquer provisão de quaisquer riscos.

## **19. Eventos Subsequentes**

A companhia mantém acompanhamento contínuo e detalhado das atividades operacionais, incluindo o monitoramento dos faturamentos e dos custos de operação, bem como a definição de estratégias e a execução de planos de longo prazo. Paralelamente às operações de locação, temos a implementação de uma estratégia de desinvestimento por meio da venda de ativos, com o objetivo de reduzir as despesas financeiras e promover a amortização das dívidas. Adicionalmente, em razão do atual cenário macroeconômico, que impacta a velocidade e os preços de venda, foram realizadas injeções de capital nas companhias, assegurando a continuidade das atividades operacionais

\* \* \* \* \*

# Protocolo de assinaturas

## Documento

---

**Nome do envelope:** Promontoria 5\_DCP053\_26

**Autor:** Amanda Neves - amanda.neves@roedl.com

**Status:** Finalizado

**HASH TOTVS:** A4-CE-CB-DB-87-09-DC-FC-2C-FF-FE-25-14-CB-D9-92-19-E0-62-B1

**SHA256:** 13d4eae62fce641d8eec0ace5e17785bfb1ac80426f97275f6dacd758316059c

## Assinaturas

---

**Nome:** Diego Martini - **CPF/CNPJ:** \*\*\*.417.218-\*\*- **Cargo:** 007 - AUDIT SP

**E-mail:** diego.martini@roedl.com - **Data:** 27/04/2026 13:00:24

**Status:** Assinado eletronicamente como administrador

**Tipo de Envio:** Documento enviado por E-mail

**Tipo de Autenticação:** Utilizando login e senha, pessoal e intransferível

**IP:** 179.151.173.190

**Geolocalização:** 50,04774555197328,8,575996896299038

## Autenticidade

---

Para verificar a autenticidade do documento, escaneie o QR Code ou acesse o link abaixo:

<http://totvssign.totvs.app/webapptotvssign/#/verify/search?codigo=A4-CE-CB-DB-87-09-DC-FC-2C-FF-FE-25-14-CB-D9-92-19-E0-62-B1>

**HASH TOTVS:** A4-CE-CB-DB-87-09-DC-FC-2C-FF-FE-25-14-CB-D9-92-19-E0-62-B1

