

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Trei IV Participações S.A.

31 de março de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Trei IV Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de março de 2023

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

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 2023 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 2023, 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), 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 NBC TG 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.

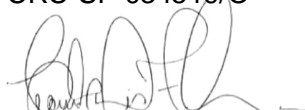
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 essas 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, 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, 19 de maio de 2023.

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.

Balanços patrimoniais
31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	5	70	802	1.087
Títulos e valores mobiliários	5	23.921	1.052	23.921	1.052
Estoque de imóveis	6	-	-	265.142	-
Adiantamento a fornecedores		19	17	33	26
Impostos a recuperar		68	39	83	41
Despesas antecipadas		2	2	2	2
Total do ativo circulante		24.015	1.180	289.983	2.208
Não circulante					
Estoque de imóveis	6	-	-	-	222.691
Investimentos	7	223.172	204.248	-	-
Total do ativo não circulante		223.172	204.248	-	222.691
Total do ativo		247.187	205.428	289.983	224.899
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		-	2	19	16
Obrigações sociais e fiscais		23	-	118	39
Contas a pagar	8	-	1	21.812	895
Total do passivo circulante		23	3	21.949	950
Não circulante					
Adiantamento de clientes	9	-	-	17.413	17.412
Contas a pagar	8	-	-	3.457	1.112
Total do passivo não circulante		-	-	20.870	18.524
Patrimônio líquido					
Capital social	10.1	255.269	205.269	255.269	205.269
(-) Capital social a integralizar	10.1	(6.339)	-	(6.339)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.2	-	1.216	-	1.216
Prejuízos acumulados		(1.766)	(1.060)	(1.766)	(1.060)
Total do patrimônio líquido		247.164	205.425	247.164	205.425
Total do passivo e patrimônio líquido		247.187	205.428	289.983	224.899

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

Trei IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita de locação, líquida	11	-	-	165	189
Lucro bruto		-	-	165	189
(Despesas) receitas operacionais					
Gerais e administrativas	12	(103)	(128)	(1.156)	(347)
Despesas tributárias		(14)	(6)	(16)	(12)
Equivalência patrimonial	7	(731)	(7)	-	-
Prejuízo antes do resultado financeiro e dos impostos		(848)	(141)	(1.007)	(170)
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		316	113	575	184
Despesas financeiras		(174)	(173)	(196)	(183)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(706)	(201)	(628)	(169)
Imposto de renda e contribuição social		-	-	(78)	(32)
Prejuízo do exercício		(706)	(201)	(706)	(201)
Média ponderada das ações do capital social - milhares		242.768	205.268		
Prejuízo básico por ação - R\$		(0,002)	(0,001)		

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

Trei IV Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo do exercício	(706)	(201)	(706)	(201)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(706)	(201)	(706)	(201)

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

Trei IV Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital social		Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A Integralizar			
Saldos em 01 de abril de 2021		100.000	-	63.095	(859)	162.236
Aumento de capital	10.1	105.269	(464)	(63.095)	-	41.710
Adiantamento para futuro aumento de capital	10.2	-	464	1.216	-	1.680
Prejuízo do exercício		-	-	-	(201)	(201)
Saldos em 31 de março de 2022		205.269	-	1.216	(1.060)	205.425
Aumento/integralização de capital	10.1	50.000	(6.339)	(1.216)	-	42.445
Prejuízo do exercício		-	-	-	(706)	(706)
Saldos em 31 de março de 2023		255.269	(6.339)	-	(1.766)	247.164

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

Trei IV Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de março de 2023 e 2022
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(706)	(201)	(628)	(169)
Rendimentos dos títulos e valores mobiliários	(316)	(113)	(316)	(184)
Resultado de equivalência patrimonial	731	7	-	-
Varição nos ativos e passivos operacionais:				
Estoque de imóveis	-	-	(19.726)	(47.898)
Adiantamento a fornecedores	(2)	3	(7)	(6)
Impostos a recuperar	(29)	(17)	(42)	(17)
Despesas antecipadas	-	(2)	-	(2)
Fornecedores	(2)	(366)	3	(352)
Adiantamento de clientes	-	-	1	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	-	(320)
Obrigações sociais e fiscais	23	(1)	73	28
Contas a pagar	(1)	(1)	537	1.995
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(72)	(32)
Caixa consumido pelas atividades operacionais	(302)	(691)	(20.177)	(46.957)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aporte de capital nas investidas	(19.655)	(45.991)	-	-
Aplicação/resgate, líquido das aplicações financeiras	(22.553)	2.947	(22.553)	3.018
Caixa (aplicado)/gerado nas atividades de investimento	(42.208)	(43.044)	(22.553)	3.018
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.680	-	1.680
Aporte de capital dos controladores	42.445	41.710	42.445	41.710
Caixa gerado nas atividades de financiamento	42.445	43.390	42.445	43.390
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(65)	(345)	(285)	(549)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	70	415	1.087	1.636
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5	70	802	1.087

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 2023 e 2022
(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 misto, e contemplará unidades imobiliárias residenciais e comerciais, localizado na Alameda Santos x Rua Raphael de Barros.
- A Guilgal tem como principal objetivo a incorporação imobiliária do futuro projeto a ser desenvolvido pela Diretoria. Conforme Nota 6, o Empreendimento será de uso misto, e contemplará unidades imobiliárias residenciais, lojas e um hospital, localizado na Rua dos Pinheiros. As obras estão previstas para iniciar em julho de 2023, com tempo de duração de cerca de 30 meses, o empreendimento tem previsão de ser concluído em janeiro de 2026.

1.1 Impactos da Covid-19 e conflitos Rússia-Ucrânia nas demonstrações financeiras

1.1.1 Coronavírus (COVID-19)

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar ao máximo eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Adicionalmente, em 5 de maio de 2023, a mesma OMS, declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação. A Companhia concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, no exercício findo em 31 de março de 2023.

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2. Principais práticas contábeis

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 NBC TG 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 19 de maio de 2023.

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

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.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Diretoria faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O teste de perda por redução ao valor recuperável de estoques de imóveis a comercializar é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como os recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

Atualmente a Companhia está em fase de desenvolvimento do projeto imobiliário, para futuro lançamento, o qual, quando ocorrer a apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis será apropriada segundo os seguintes critérios nas vendas de unidades não concluídas, o qual demanda do uso de diversas estimativas e julgamentos, os quais são observados os seguintes procedimentos:

- A Companhia adota o CPC 47- “Receitas de Contratos com Clientes”, vigente desde 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. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular.
- O Ofício circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeira individuais e consolidadas).

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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.

2.4. 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".

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2.5. 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.

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.

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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.

2.11. 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).

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

3. Novas normas e interpretações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas a seguir. A Diretoria pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de materialidade	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

4. Caixa e equivalente de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	5	62	34	75
Aplicações financeiras (a)	-	8	768	1.012
	5	70	802	1.087

(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 entre 75% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Itaú – Soberano DI LP	23.921	1.052	23.921	1.052
	23.921	1.052	23.921	1.052

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).

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Estoques de imóveis

Guilgal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Tipo de projeto	Misto
Localidade	São Paulo – SP
Início das obras	Julho/2023
Data de conclusão do projeto	Janeiro/2026

Atalia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Tipo de projeto	Misto
Localidade	São Paulo – SP
Início das obras	Janeiro/2024
Data de conclusão do projeto	Abril/2026

Composição do estoque de imóveis	Consolidado	
	2023	2022
Terrenos (a)	220.771	215.585
Encargos financeiros	46	32
Custo de obras e projetos	44.325	7.074
	<u>265.142</u>	<u>222.691</u>
Ativo circulante	265.142	-
Ativo não circulante	-	222.691

(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.

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 2023 e 2022 não existia expectativa de perda relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Investimento

a) Composição do investimento

	Participação		Controladora	
	2023	2022	2023	2022
Guilgal Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,99%	99,99%	136.489	120.301
Atalia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	99,99%	86.683	83.947
			223.172	204.248

b) Movimentação dos investimentos

	Controladora	
	2023	2022
Saldo em 1 de abril	204.248	158.264
(+) Aporte de capital	19.655	45.991
(+/-) Equivalência patrimonial	(731)	(7)
(=) Saldo em 31 de março	223.172	204.248

c) Posição patrimonial das investidas

	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido		Resultado	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Guilgal	170.057	134.745	33.568	14.444	136.489	120.301	(881)	(31)
Atalia	91.841	88.975	5.158	5.027	86.683	83.947	150	24

8. Contas a pagar

	Consolidado	
	2023	2022
Aluguéis a pagar Rua dos Pinheiros (a)	707	1.516
Outorga onerosa (b)	19.464	-
Aluguéis a pagar comercial (c)	4.070	-
Outras contas a pagar	1.028	491
	25.269	2.007
Passivo circulante	21.812	895
Passivo não circulante	3.457	1.112

- (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) A Empresa em dezembro de 2022, adquiriu com a prefeitura de São Paulo, outorga onerosa de aumento do potencial construtivo adicional, correspondente a área total de 21.334,7Mt2, o qual será vinculado ao futuro empreendimento imobiliário, objeto da Empresa. A outorga foi adquirida pelo montante de R\$27.806, parcelado em 10 vezes, sendo que R\$8.342, foi pago até 31 de março de 2023, o saldo que R\$19.464, ficou a ser pago.

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

- (c) Refere-se ao aluguel de loja comercial acordado com os vendedores do terreno até a data de entrega do Empreendimento a ser desenvolvido.

9. Adiantamento de clientes

Em 31 de março de 2023, o montante de R\$17.413 (R\$17.412 em 2022) refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisição de imóvel, que serão pagos através de dação em pagamento de unidades do empreendimento a serem construídas.

10. Patrimônio líquido

10.1. Capital social

Em 31 de março de 2023 o capital social subscrito é de R\$ 255.269 (R\$205.269 em 2022) representado por 205.268.395 (205.268.395 em 2022) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 31 de março de 2023 e 2022, a composição acionária é a seguinte:

2023			
Acionista	Participação	Quantidade de ações	Capital social
Tellus Alpha Participações Ltda.	1,25%	3.190.855	3.191
CERES I	98,75%	252.077.540	252.078
	100,00%	255.268.395	255.269

2022			
Acionista	Participação	Quantidade de ações	Capital social
Tellus Alpha Participações Ltda.	1,25%	2.565.855	2.566
CERES I	98,75%	202.702.540	202.703
	100,00%	205.268.395	205.269

Em 04 de julho de 2022 os acionistas aumentaram o capital social da Companhia em R\$50.000, mediante a emissão de 50.000.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, parcialmente integralizadas.

Em dezembro de 2021 a Tellus Alpha Participações Ltda., adquiriu as ações da SDI Administração de Bens.

Em 01 de dezembro de 2021 os acionistas aumentaram o capital social da Companhia em R\$146.850, mediante a emissão de 146.849.603 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Em 31 de dezembro de 2021 os acionistas reduziram o capital social da Companhia em R\$41.581, mediante o cancelamento de 41.581.208 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

10.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

<u>Acionistas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tellus Alpha Participações Ltda.	-	15
CERES I	-	1.201
	<u>-</u>	<u>1.216</u>

10.3. 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.

Não houve destinação do resultado no exercício pois a Companhia apresentou prejuízo.

11. Receita de locação, líquida

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Receita de aluguel de imóveis	171	196
Impostos sobre a receita	(6)	(7)
	<u>165</u>	<u>189</u>

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Despesas de ocupação	-	-	(954)	-
Serviços de terceiros	(64)	(107)	(225)	(185)
Multas e indenizações	-	-	100	(100)
Outras despesas administrativas	(39)	(21)	(77)	(62)
	(103)	(128)	(1.156)	(347)

13. Partes relacionadas

São partes relacionadas os controladores da Companhia, informados na Nota 9, 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.

14. Instrumentos financeiros

14.1. Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade do principal risco ao qual seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados pela de taxa de juro (DI). Com base no relatório FOCUS, foi extraída a projeção do DI para o ano de 2023 e este definido como o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos.

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI ou Selic	6,38%	9,56%	12,75%	15,94%	19,13%

Controladora						
Ativos e passivos líquidos	Saldo líquido 2023	Cenário desfavorável		Cenário Provável	Cenário favorável	
		Variação 25%	Variação 50%		Variação 25%	Variação 50%
CDI ou Selic	23.921	1.526	2.287	3.050	3.813	4.576

Controladora	Saldo em 31/03/2023	CDI ou Selic	Sem Indexador
ATIVOS			
Caixas e bancos	5	-	5
Aplicações financeiras	23.921	23.921	-
Total dos ativos com riscos financeiros		23.921	5
Ativos e passivos líquidos		23.921	5

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de março de 2023 e 2022

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

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo líquido 2023	Cenário desfavorável		Cenário Provável	Cenário favorável	
		Variação 25%	Variação 50%		Variação 25%	Variação 50%
CDI ou Selic	24.689	1.575	2.360	3.148	3.935	4.723

Consolidado	Saldo em 31/03/2023	CDI ou Selic	Sem Indexador
ATIVOS			
Caixas e bancos	802	-	802
Aplicações financeiras	23.921	23.921	-
Total dos ativos com riscos financeiros		23.921	34
PASSIVOS			
Fornecedores	(19)	-	(19)
Contas a pagar	(25.269)	-	(25.269)
Total dos passivos com riscos financeiros		-	(25.288)
Ativos e passivos líquidos		23.921	(24.486)

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 2023 e 2022, 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.

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;

Trei IV Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de março de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

- 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.

Categoria dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas em 31 de março de 2023 e 2022, são classificados como custo amortizado e passivos financeiros.

15. Provisão para demandas judiciais

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 2023 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 2023 e 2022.

16. 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 2023 se referiam a riscos de incêndio, roubo, desastres naturais e responsabilidade civil.