

## Best Center SLB Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ nº 41.502.197/0001-44

Demonstrações Financeiras para os Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Ativo	Balancos Patrimoniais		Passivo e Patrimônio Líquido		Demonstrações dos Resultados		
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
<b>Circulante</b>	<b>14.982</b>	<b>2.854</b>	<b>16.475</b>	<b>812</b>	Receita Líquida de Locação	27.334	5.569
Caixa e Equivalentes de Caixa	7	71	Empréstimos e Financiamentos	10.440	Custo das Locações	(5.287)	(906)
Aplicação Financeira	2.300	-	Provisão para IR e CS	5.688	Resultado Bruto nas Locações	22.047	4.663
Contas a Receber	12.406	2.389	Impostos, Taxas e Contribuições	299	Receita Líquida de venda de Imóveis	91.384	-
Despesas Antecipadas e Outros Créditos	269	394	Outras Contas a Pagar	48	Custo dos Imóveis Vendidos	(57.475)	-
<b>Não Circulante</b>			<b>225.139</b>	<b>28</b>	Resultado Bruto na Venda de Imóveis	33.909	-
Propriedades para Investimento	253.330	315.955	Empréstimos e Financiamentos	213.890	<b>Lucro Bruto</b>	55.956	4.663
Total do Ativo Não Circulante	253.330	315.955	Transações e Saldos com Partes Relacionadas	11.249	<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>		
<b>Total do Ativo</b>	<b>268.312</b>	<b>318.809</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>26.698</b>	Gerais e Administrativas	(206)	(4)
			Capital Social	8.018	Despesa com Vendas	(2.782)	-
			Reservas de Lucros	18.680	Outras Receitas Operacionais, Líquidas	10	-
			Total do Passivo e Patrimônio Líquido	268.312	<b>Lucro Antes do Resultado Financeiro</b>	52.978	4.659
					<b>Resultado Financeiro: Receitas Financeiras</b>	3.314	-
					Despesas Financeiras	(24.830)	(3)
					<b>Lucro Antes do IR e da CS</b>	31.462	4.656
					IR e CS: Correntes	(7.132)	(623)
					<b>Lucro Líquido Do Exercício</b>	24.330	4.033

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

**1. Contexto Operacional:** A Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma Companhia constituída no Brasil, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição - São Paulo - SP - Brasil. A Companhia possui atualmente um portfólio que inclui imóveis localizados principalmente nos Estados de São Paulo, Paraná e Minas Gerais. O objeto da Companhia contempla as seguintes atividades: a) Administração de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros, inclusive "shopping centers"; b) Compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais, comerciais, terrenos ou frações ideais; c) Locação de bens imóveis; d) Exploração de estacionamento rotativo; e) Exercício de outras atividades afins ou correlatas ao seu objeto social; f) Participação em fundos de investimento imobiliário; g) Participação no capital de outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista ("holding").

**2. Resumo das Principais Práticas Contábeis:** As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

**2.1 Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS") emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" e as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC. A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

**2.2 Bases de apresentação:** As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

**2.3 Propriedades de investimento:** A Companhia optou por manter suas propriedades de investimento registradas por valor de custo deduzido das depreciações acumuladas, por entender que esta seja a informação de melhor qualidade existente para empresas que atuam no setor de investimentos imobiliários com objetivo de renda de locação.

**2.4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras:** Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor, certificados de depósitos bancários e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, não superando o valor de mercado.

**2.5 Contas a receber:** Corresponderem às contas a receber de clientes com o objetivo de arrecadar fluxos de caixa contratuais (locação e venda de imóveis), portanto, essas contas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para perdas. Se o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos as contas a receber são classificadas no ativo circulante.

**2.6 Ativos financeiros:** Todas as compras ou vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas e baixadas na data da negociação. As compras ou vendas regulares correspondem a compras ou vendas de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado. Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

**2.7 Passivos financeiros:** São reconhecidos inicialmente pelo valor justo na data em que são originados ou na data de negociação em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento, deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis, e, posteriormente, registrados pelo custo amortizado por meio do método dos juros efetivos. O ganho ou a perda líquida reconhecidos no resultado incluem eventuais juros pagos ao passivo financeiro. Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e financiamentos, contas a pagar e outras obrigações) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros.

**2.8 Reconhecimento de receita e venda de imóveis:** A receita é calculada pelo valor justo da compensação recebida ou a receber por arrendamento operacional e venda de imóveis. A receita é reconhecida quando a Companhia transfere o controle dos bens ao cliente.

**2.9 Receita de venda de imóveis:** Nas vendas dos imóveis, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetuada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as seguintes premissas são atendidas: (a) o seu valor pode ser estimado, ou seja, o recebimento do preço de venda é conhecido ou o valor que não será recebido pode ser razoavelmente estimado; e (b) o processo de reconhecimento de receita de venda encontra-se substancialmente concluído, ou seja, a Companhia está desobrigada de cumprir com parte significativa de atividades que venham a gerar gastos futuros relacionados com a venda do imóvel.

**2.10 Receita de locação/arrendamentos operacionais:** As receitas de aluguel oriundas de arrendamentos operacionais são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do arrendamento em questão. Os contratos de arrendamento para os quais as parcelas relevantes dos riscos e direitos de propriedade são mantidos pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia atuou apenas como

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	Reserva de Lucros		Total
	Capital Social	Retenção de Lucros (Prejuízo)	
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	-	-
Aquisição de controlada	187.687	-	187.687
Aumento de capital	128.331	-	128.331
Prejuízos acumulados	-	(19)	(19)
Lucro Líquido do Exercício	-	4.033	4.033
Destinação do Lucro do Exercício:			
Dividendos distribuídos	(2.063)	(2.063)	
Reserva de lucros	-	4.014	4.014
Saldos em 31 de dezembro de 2021	316.018	1.951	317.969
Redução de capital	(308.000)	-	(308.000)
Lucro Líquido do Exercício	-	24.330	24.330
Destinação do Lucro do Exercício:			
Juros sobre Capital Próprio	-	(5.650)	(5.650)
Dividendos distribuídos	(1.951)	(1.951)	
Reserva de lucros	-	18.680	18.680
Saldos em 31 de dezembro de 2022	8.018	18.680	26.698

arrendadora. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pela vida útil dos bens arrendados.

3. Caixa e Equivalente de Caixa:	31.12.2022	31.12.2021
Bancos	7	71
Aplicações financeiras	7	71
	7	71
4. Aplicações Financeiras:	31.12.2022	31.12.2021
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	2.300	-

**5. Contas a Receber:** Historicamente o percentual de perda esperada de crédito efetivo da Companhia aproxima-se de zero em relação ao faturamento. Adicionalmente, a Companhia reconhece uma provisão para perdas para os valores em aberto que não foram renegociados. A Companhia aplica as disposições do IFRS 9/CPC 48 para a mensuração de perdas de crédito esperadas. As taxas de perdas esperadas são baseadas na análise individual dos saldos, experiências anteriores e especificidades do negócio. As taxas de perdas históricas são ajustadas a fim de refletir informações atuais e prospectivas sobre fatores macroeconômicos que afetam a capacidade dos clientes de liquidarem os recebíveis. A seguir estão apresentados os saldos de contas a receber:

	31.12.2022	31.12.2021
Contas a receber	2.306	2.389
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-
Contas a Receber por venda de Imóveis	10.100	-
Total	12.406	2.389
Circulante	12.406	2.389
Não circulante	-	-
Vencidas	31.12.2022	31.12.2021
31 a 60 dias	-	-
61 a 90 dias	-	-
91 a 120 dias	-	-
121 a 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
A vencer	12.406	2.389
Total de contas a receber	12.406	2.389

	31.12.2022	31.12.2021
Taxa anual de depreciação - %		
Custo	90.136	-
Depreciação acumulada	-	90.136
Líquido	90.136	108.061
Terrenos		
De 1,67		
Edificações		
a 3,41	168.298	(5.104)
Instalações	10,00	-
Imobilizado em andamento	-	-
Total	258.434	(5.104)
Líquido	253.330	315.955

	31.12.2022	Adições (i)	Baixas (ii)	31.12.2021
Terrenos	-	108.061	-	108.061
Edificações	-	208.800	-	208.800
	-	316.861	-	316.861
Depreciação acumulada	-	(906)	-	(906)
Saldo	-	315.955	-	315.955
31.12.2021	Adições (i)	Baixas (ii)	31.12.2022	
Terrenos	108.061	-	(17.925)	90.136
Edificações	208.800	137	(40.639)	168.298
	316.861	137	(58.564)	258.434
Depreciação acumulada	(906)	(5.287)	1.089	(5.104)
Saldo	315.955	(5.150)	(57.475)	253.330

As movimentações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão demonstradas a seguir:

	31.12.2022	31.12.2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	24.330	4.033
Lucro líquido do exercício	24.330	4.033
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas Depreciações e amortizações	5.287	906
Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	12.687	-
Caixa Gerado nas Operações	42.304	4.939
Variação de ativos e passivos	(6.969)	(1.990)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	35.335	2.949
Fluxo de caixa das atividades de investimento	-	28
Partes relacionadas	11.221	218
Aumento de Capital	-	316.018
Redução de Capital	(308.000)	-
Aquisições/Baixas de bens de propriedades de investimento, imobilizado e intangível	57.338	(316.861)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(239.441)	(815)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	-	-
Captação de empréstimos	285.986	-
Pagamento de empréstimos	(74.343)	-
Dividendos e Juros sobre o capital próprio pagos	(7.601)	(2.063)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	204.042	(2.063)
<b>(Redução) Aumento do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(64)</b>	<b>71</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	71	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	7	71
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(64)	71

(i) Em 19 de outubro de 2021, a Companhia adquiriu 41 imóveis destinados a atividade de varejo, atualmente localizados para as Lojas Pernambucanas. (ii) Em 08 de julho de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araxá/MG, pelo valor de venda R\$8,3 milhões. Em 07 de outubro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na União da Vitória/PR, pelo valor de venda R\$5,2 milhões. Em 14 de outubro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Toledo/PR, pelo valor de venda R\$6,5 milhões. Em 19 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberaba/MG, pelo valor de venda R\$12,6 milhões. Em 19 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberlândia/MG, pelo valor de venda R\$13,3 milhões. Em 21 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São José do Rio Preto/SP, pelo valor de venda R\$21,5 milhões. Em 21 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Bauru/SP, pelo valor de venda R\$21,5 milhões. Em 29 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cassilândia/MS, pelo valor de venda R\$2,3 milhões.

**7. Capital Social:** Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da sociedade é de R\$8.018 dividido em 8.018 ações sem valor nominal.

	31.12.2022	31.12.2021
Receita bruta de locação	30.103	5.780
Impostos	(2.769)	(211)
Total	27.334	5.569
Receita de vendas de imóveis e investimento	91.400	-
Impostos	(16)	-
Total	91.384	-

**Impactos do Coronavírus (COVID-19) nos negócios e continuidade da Companhia:** No último trimestre de 2021, com restrições sanitárias mais amentas, a retomada das atividades corporativas foi intensificada. O Comitê de Crise que visa à segurança e saúde de clientes, fornecedores e colaboradores, revisa periodicamente as deliberações das autoridades locais, associadas às orientações da Organização Mundial da Saúde e implementa ações de contenção da proliferação da COVID-19. Os impactos definitivos da Pandemia ainda são incertos, porém a Companhia, através de suas ações, ratifica a confiança, crescimento e atua com atenção à tecnologia, ESG, novas aquisições e atenção às atuais necessidades de nossos clientes.

**9. Eventos Subsequentes:** Em 24 de janeiro de 2023, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra pela qual alienou o Imóvel localizado na Avenida XV de Novembro, nº 594, na cidade de Cornélio Procopio/PR, pelo valor de R\$5,1 milhões. Em 06 de março de 2023, a Companhia celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda através da qual alienou a loja de rua localizada na cidade de Campo Grande/MS, pelo valor de R\$8,1 milhões.

**A Diretoria**  
**Contadora**  
Jéssica Maria Mariano Cardoso - CRC 1SP213411

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2021, que institui a Infraestrutura da Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pela empresa Gazeta de S.Paulo em seu site de notícias.  
**AUTENTICIDADE DA PÁGINA.** A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link <https://publicidadeleg.gazetasp.com.br>