

# Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A.

CNPJ nº 14.576.758/0001-87

Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Ativo	Balancos Patrimoniais Levantados em 31 de Dezembro		Passivo e Patrimônio Líquido		Demonstração dos Resultados		
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
<b>Circulante</b>							
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.127	7			Receita Líquida de Locação	18.939	27.318
Aplicação Financeira	14.767	2.300			Custo das Locações	(3.967)	(5.287)
Contas a Receber	12.876	12.406			Resultado Bruto nas Locações	14.972	22.031
Impostos a Recuperar	371	-			Receita Líquida de venda de Imóveis	119.400	91.400
Despesas Antecipadas e Outros Créditos	772	269			Custo dos Imóveis Vendidos	(74.361)	(57.475)
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>30.913</b>	<b>14.982</b>			Resultado Bruto na Venda de Imóveis	45.039	33.925
<b>Não Circulante</b>					<b>Lucro Bruto</b>	60.011	55.956
Propriedades para Investimento	175.101	253.330			<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>		
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>175.101</b>	<b>253.330</b>			Gerais e Administrativas	(231)	(206)
<b>Total do Ativo</b>	<b>206.014</b>	<b>268.312</b>			Despesa Comerciais	(2.576)	(2.782)
					Outras Receitas Operacionais, Líquidas	14	10
					<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>	57.218	52.978
					<b>Resultado Financeiro</b>		
					Receitas Financeiras	2.984	3.314
					Despesas Financeiras	(25.009)	(24.830)
					<b>Lucro antes do IR e da CS</b>	35.193	31.462
					<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		
					Correntes	(11.486)	(7.132)
					<b>Lucro Líquido do Exercício</b>	23.707	24.330

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023** (Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

**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 e de qualquer perda por "impairment" (não recuperação do valor contábil do ativo), 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:** Correspondem as 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 efetivada, 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 mantidas pela Companhia, como locadora, são classificados como arrendamentos operacionais. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia atuou apenas como 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:**

	31.12.2023	31.12.2022
Bancos	10	-
Aplicações financeiras	2.117	7
	2.127	7

**4. Aplicações Financeiras**

	31.12.2023	31.12.2022
CDBs, letras financeiras e fundos de investimentos em renda fixa	14.767	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

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Reserva de Lucros		Lucro (Prejuízo) Acumulado	Total
	Capital Social	Reserva Legal de Lucros		
<b>Saldos em 31/12/21</b>	<b>316.018</b>	<b>1.951</b>	-	<b>317.969</b>
Aquisição de controlada	-	-	-	-
Aumento de capital (308.000)	-	-	(308.000)	(308.000)
Redução de capital	-	-	-	-
Prejuízos acumulados	-	-	-	-
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)	-
<b>Saldos em 31/12/22</b>	<b>8.018</b>	<b>18.680</b>	-	<b>26.698</b>
Aumento de capital	19.726	-	-	19.726
Redução de capital (2.300)	-	-	(2.300)	(2.300)
Lucro Líquido do Exercício	-	-	23.707	23.707
Destinação do Lucro do Exercício:				
Reserva legal	-	1.185	(1.185)	-
Juros sobre Capital Próprio	-	-	(1.870)	(1.870)
Dividendos distribuídos	-	(37.495)	-	(37.495)
Reserva de lucros	-	20.652	(20.652)	-
<b>Saldos em 31/12/23</b>	<b>25.444</b>	<b>1.185</b>	<b>1.837</b>	<b>28.466</b>

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber	1.459	2.306
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-
Contas a Receber por venda de Imóveis	11.417	10.100
<b>Total</b>	<b>12.876</b>	<b>12.406</b>
Circulante	12.876	12.406
Não circulante	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	
Vencidas		
31 a 60 dias	-	-
61 a 90 dias	-	-
91 a 120 dias	-	-
121 a 180 dias	-	-
Há mais de 180 dias	-	-
A vencer	12.876	12.406
Total de contas a receber	12.876	12.406

## 6. Propriedades para Investimento

	Taxa anual de depreciação - %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Terrenos	67.586	-	67.586	90.136	
De 1,67 a 3,41	114.347	(6.646)	107.701	163.194	
Edificações	10,00	-	-	-	-
Instalações	-	-	-	-	-
Imobilizado em andamento	-	-	-	-	-
Perda por desvalorização	-	-	(186)	-	-
<b>Total</b>	<b>181.933</b>	<b>(6.646)</b>	<b>175.101</b>	<b>253.330</b>	

As movimentações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 estão demonstradas a seguir:

	31.12.2021	Adições	Baixas (i)	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)
<b>Saldo</b>	<b>315.955</b>	<b>(5.150)</b>	<b>(57.475)</b>	<b>253.330</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas (ii)</b>	<b>31.12.2023</b>	
Terrenos	90.136	-	(22.550)	67.586
Edificações	168.298	99	(54.500)	114.347
	258.434	99	(76.600)	181.933
Perda por desvalorização	-	-	(186)	(186)
Depreciação acumulada	(5.104)	(3.781)	2.239	(6.646)
<b>Saldo</b>	<b>253.330</b>	<b>(3.682)</b>	<b>(74.547)</b>	<b>175.101</b>

(i) Em 08 de julho de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Araxá/MG, pelo valor de venda R\$8.300. Em 07 de outubro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Toledo/PR, pelo valor de venda R\$6.500. Em 19 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberaba/MG, pelo valor de venda R\$12.600. Em 19 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Uberlândia/MG, pelo valor de venda R\$13.300. Em 21 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. 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\$21.500. Em 21 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Baurópolis/SP, pelo valor de venda R\$21.500. Em 29 de dezembro de 2022, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura

## Demonstração dos Fluxos de Caixa

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Fluxo de Caixa Das Atividades Operacionais</b>	<b>23.707</b>	<b>24.330</b>
Lucro líquido do exercício	23.707	24.330
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas Depreciações e amortizações	3.967	5.287
Resultado na alienação de investimentos	(45.039)	-
Encargos Financeiros de Empréstimos e Financiamentos	22.360	12.686
Caixa Gerado nas Operações	4.995	42.303
Variação de ativos e passivos	(19.683)	(6.969)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(14.688)	35.334
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	<b>(9.999)</b>	<b>11.221</b>
Partes relacionadas	(9.999)	11.221
Aumento de Capital	19.726	-
Recebimento obtido na venda de imóveis	109.083	-
Redução de Capital	(2.300)	(308.000)
Aquisições/Baixas de bens de propriedades de investimento, imobilizado e intangível	10.218	57.338
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	126.728	(239.441)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>285.986</b>
Captação de empréstimos	-	285.986
Pagamento de empréstimos	(70.555)	(74.343)
Dividendos e Juros sobre o capital próprio pagos	(39.365)	(7.601)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(109.920)	204.043
<b>(Redução) Aumento do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>2.120</b>	<b>(64)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	71
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.127	7
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.120	(64)

Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cassilândia/MS, pelo valor de venda R\$2.300. Em 24 de janeiro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cornélio Procopio/PR, pelo valor de venda R\$5.100. Em 06 de março de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Campo Grande/MS, pelo valor de venda R\$8.100. Em 27 de abril de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Cascavel/PR, pelo valor de venda R\$13.100. Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Guarulhos/SP, pelo valor de venda R\$12.400. Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Gonzaga/SP, pelo valor de venda R\$13.100. Em 01 de junho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Ubatuba/SP, pelo valor de venda R\$13.400. Em 25 de julho de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São José dos Pinhais/PR, pelo valor de venda R\$17.000. Em 15 de setembro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Presidente Prudente/SP, pelo valor de venda R\$3.100. Em 12 de dezembro de 2023, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de Coxim/MS, pelo valor de venda R\$2.700. **7. Capital Social:** Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da sociedade é de R\$25.444 dividido em 25.444 ações sem valor nominal. **8. Receitas de Locação e Venda de Imóveis:**

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de locação	20.869	30.103
Impostos	(1.930)	(2.769)
<b>Total</b>	<b>18.939</b>	<b>27.334</b>
Receita de vendas de imóveis e investimento	119.400	91.400
Impostos	-	(16)
<b>Total</b>	<b>119.400</b>	<b>91.384</b>

**9. Eventos Subsequentes:** Em 15 de fevereiro de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP, pelo valor de venda R\$17.300. Em 14 de março de 2024, a subsidiária Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A. celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra da qual alienou o Imóvel localizado na cidade de São Mateus do Sul/PR, pelo valor de venda R\$3.500.

**A Diretoria**  
**Contadora**  
**Renata Rodrigues Duarte Campos - CRC RJ-113626/O-1**

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2021, que institui a Infraestrutura de 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>