

Demonstrações Financeiras

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

BF. 348 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços Patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e administradores da
BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo, SP

Abstenção opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa

Fomos contratados para examinar as demonstrações de resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa da BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Opinião sobre a posição patrimonial e financeira

Examinamos o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, o balanço patrimonial acima referido apresenta adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresenta saldo de propriedade para investimento registrado no seu balanço patrimonial, no montante de R\$13.254 mil, o que representa 92% de seu ativo total naquela data. Com base nas análises e documentações disponibilizadas pela administração, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre eventual redução ao valor recuperável da referida propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2023, em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Consequentemente, não foi possível determinar a existência de eventuais efeitos nos saldos do balanço patrimonial em 1º de janeiro de 2024 que possam ter afetado a apuração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes demonstrações do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa.



Shape the future
with confidence

Base para opinião sobre a posição patrimonial e financeira

Nossa auditoria do balanço patrimonial 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 do balanço patrimonial”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 sobre a posição patrimonial e financeira.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas por nós ou por outro auditor independente.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da 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 administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria do desempenho das operações e os fluxos de caixa

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir relatório de auditoria. Contudo, ao assunto descrito na sessão intitulada “Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria do balanço patrimonial

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que o balanço patrimonial está livre 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 no balanço patrimonial.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante no balanço patrimonial, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião sobre o balanço patrimonial. 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria do balanço patrimonial para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração relacionadas ao balanço patrimonial.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 ou incluir modificação em nossa opinião sobre o balanço patrimonial, 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 do balanço patrimonial, inclusive as divulgações e se o balanço patrimonial representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com a administração 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 durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2025

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', written over a horizontal line.

David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	195	222
Contas a receber clientes	5	123	235
Contas a receber partes relacionadas		-	6
Adiantamentos a fornecedores		-	697
Tributos a compensar e a recuperar		2	4
Total do ativo circulante		<u>320</u>	<u>1.164</u>
Não circulante			
Propriedade para investimento	6	17.132	13.254
Total do ativo não circulante		<u>17.132</u>	<u>13.254</u>
Total do ativo		<u>17.452</u>	<u>14.418</u>
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	7	226	48
Impostos e contribuições correntes	8	53	38
Valores a pagar - Aquisição de Edifícios	11	5.557	-
Contas a pagar com partes relacionadas		-	25
Empréstimos e financiamentos	10	722	-
Total do passivo circulante		<u>6.558</u>	<u>111</u>
Não circulante			
Impostos e contribuições diferidos		29	-
Outras contas a pagar		24	-
Empréstimos e financiamentos	10	12.523	-
Total do passivo não circulante		<u>12.576</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12	-	9.909
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	5.639
Prejuízo Acumulados		(1.682)	(1.241)
Total do patrimônio líquido		<u>(1.682)</u>	<u>14.307</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>17.452</u>	<u>14.418</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Receitas operacional líquida	13	1.465	476
Custos de operações	14	(588)	(474)
Prejuízo Bruto		<u>877</u>	<u>2</u>
Despesas gerais e administrativas	15	(1.411)	(194)
Outras receitas operacionais		-	23
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro		<u>(534)</u>	<u>(169)</u>
Receitas financeiras	16	5	10
Despesas financeiras	16	(640)	(11)
Resultado financeiro líquido		<u>(635)</u>	<u>(1)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(1.170)</u>	<u>(170)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	(139)	(48)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(25)	-
Lucro (Prejuízo) do exercício		<u>(1.334)</u>	<u>(218)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Lucro (Prejuízo) do exercício	(1.334)	(218)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(1.334)</u>	<u>(218)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Não auditado)		8.230	1.679	(1.023)	8.886
Aumento (Redução) de capital social		1.679	(1.679)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	5.639	-	5.639
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		-	-	(218)	(218)
Saldo em 31 de dezembro de 2023 (Não auditado)		9.909	5.639	(1.241)	14.307
Integralização de AFACs no exercício	13	5.639	(5.639)	-	-
Aumento (Redução) de capital social	13	(15.547)	-	1.095	(14.453)
Efeito da incorporação reversa	13	-	-	(202)	(202)
Prejuízo do exercício	13	-	-	(1.334)	(1.334)
Saldo em 31 de dezembro de 2024 (Não auditado)		-	-	(1.682)	(1.682)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Não auditado)</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(1.334)	(218)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Impostos e contribuições sociais diferidos	25	-
Depreciações	588	474
Variações de ativos e passivos		
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	112	(235)
Redução (Aumento) contas a receber com partes relacionadas	6	13
Redução (Aumento) Impostos a recuperar	-	(4)
Redução (Aumento) de despesas antecipadas	-	1
Redução (Aumento) de adiantamentos a fornecedores	697	(666)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	347	37
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	19	34
Aumento (Redução) de contas a pagar com partes relacionadas	(24)	25
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>436</u>	<u>(539)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	(463)	(4.899)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(463)</u>	<u>(4.899)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	5.639
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>5.639</u>
Aumento (Redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>(27)</u>	<u>201</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	222	21
Saldo final do exercício	195	222
Aumento (Redução) do saldo de caixa equivalente de caixa	<u>(27)</u>	<u>201</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “BF 348”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Torre Paineira - 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 04 de novembro de 2021 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 31 de dezembro de 2024, o balanço patrimonial da Companhia apresentou excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$ 6.238 representado substancialmente pelos juros de empréstimos ser superior as receitas de aluguel. Considerando a política de caixa mínimo da Companhia, a controladora definiu aportes de capital regulares ao longo do exercício em favor da Companhia a medida que houver eventual necessidade de desembolso de caixa.

1.1 Reorganização societária

Em 31 de dezembro de 2024, foi realizada a incorporação reversa da totalidade do patrimônio líquido da controladora SF 811 Participações Societárias S.A (“SF 811”) que detinha 100% das ações da Sociedade. Por conta deste evento, a Sociedade assumiu a totalidade do acervo líquido da SF 811 Participações Societárias S.A (“SF 811”), motivado pela simplificação da estrutura societária das envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e (i) a racionalização da estrutura operacional da Sociedade, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

Após a reorganização societária, o BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo”) passou a ser detentor de 100% das ações ordinárias da entidade. Anteriormente o fundo detinha o controle da Cambuci de forma indireta por meio da SF 811.

Seguem os saldos incorporados pela BF. 348 conforme Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A.

	31/12/2024		31/12/2024
Ativo circulante	110	Passivo circulante	5.888
Caixa equivalente de caixa	-	Empréstimo e financiamento	145
Impostos a recuperar	1	Fornecedores	5.743
Outros	109	Passivo não circulante	13.309
Ativo não circulante	17.225	Empréstimo e financiamento	13.100
Investimentos	17.225	AFAC	209
Investimentos em BF348	13.002	Patrimônio líquido	(1.862)
Mais valia investimentos	4.003		
AFAC	220		
Total do ativo	17.335	Total do passivo	17.335

Exceto pela rubrica de caixa e equivalentes de caixa, as demais rubricas da Demonstração dos Fluxos de Caixa refletem efeitos não caixa, não impactando o fluxo de caixa efetivo da entidade na incorporação reversa.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 31 de março de 2025.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Nota explicativa 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 9 - Provisões para riscos e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--continuação

b) Uso de estimativas--continuação

Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento 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.

2.4. Contas a receber

Valores de locações de imóveis residenciais e comerciais a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano.

2.5. Propriedade para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--continuação

2.5. Propriedade para investimentos -- continuação

A Companhia é de proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo -- continuação

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

2.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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 ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

2.9. Fornecedores

Contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

2.10. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de caixa. A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis (competência) e fiscais (caixa).

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais -- Continuação

2.12. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA):

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros, a fim de coletar fluxos de caixa contratuais;
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram em datas específicas fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Passivos financeiros são classificados ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) quando o passivo financeiro for:

- (i) Uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios;
- (ii) Mantido para negociação;
- (iii) Designado ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR).

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao Custo Amortizado (CA) pelo método da taxa de juros efetiva.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais -- Continuação

2.12. Instrumentos financeiros

i. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

2.13. Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a necessidade de ajuste à contabilização da "linearização" das receitas de locação em bases lineares.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024:

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

O IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações: em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.</p>

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024-continuação

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2025	<p>Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial: em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.</p>
01 de janeiro de 2025	<p>Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade: em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo <i>Lack of Exchangeability</i> emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.</p>

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalente de caixas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u> (Não auditado)
Caixa e bancos	67	-
Aplicações financeiras	128	222
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>195</u>	<u>222</u>

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u> (Não auditado)
Clientes Contrato Locação Residencial	123	235
Total	<u>123</u>	<u>235</u>

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é insignificante.

6. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2023 (Não auditado)	Mais Valia	Adições	Depreciação	Reversão Impairment	Saldo em 31/12/2024
Edifício Arinda	São Paulo/SP	13.254	4.003	463	(588)	-	17.132
		<u>13.254</u>	<u>4.003</u>	<u>463</u>	<u>(588)</u>	<u>-</u>	<u>17.132</u>

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Propriedade para investimento -- continuação

A Companhia estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Área Locável	Valor Justo
	31/12/2024	31/12/2024
Edifício Arinda	1.893	20.500
Total	1.893	20.500

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Edifício Arinda	1.893	10%	8%	80%	1%

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia de avaliação considerou a metodologia abaixo:

Método da renda | Fluxo de caixa descontado - Por essa metodologia é projetado à receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Para os casos em que o aluguel atual é superior ou inferior ao de mercado, são consideradas as revisões a mercado, nas datas de revisionais de cada contrato. Além disso, no caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

7. Fornecedores

	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
Fornecedores nacionais	226	48
Total	226	48

8. Impostos e contribuições

	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
PIS e COFINS	5	15
Imposto de renda e contribuição social correntes	48	23
Total Impostos correntes e diferidos a pagar	53	38

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Provisões de Risco

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Em 31 de dezembro de 2024 nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, não existiam processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

10. Empréstimos e financiamentos

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente de R\$13.100, referente a 1ª emissão de Notas Comerciais, das quais foram emitidas em 25 de julho de 2024 pela incorporada SF 811 Participações Societárias S.A.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do CDI, acrescida de spread de 2,50% ao ano pagos semestralmente e na data da incorporação acumulava o valor de R\$722.

Em 31 de dezembro de 2024, os contratos de financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas (“covenants”) ou garantias.

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2024
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,50%	25/07/2029	13.100
Custos de transação a amortizar					25/07/2029	(577)
Juros Notas Comerciais						722
Saldo no final do exercício						13.245
				Curto prazo		722
				Longo prazo		12.523

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	-
Captações	13.822
Custo de captação pagos	(577)
Saldo final a pagar	13.245

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Valores a Pagar – Aquisição de Edifícios

Em 31 de julho de 2024, a Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário “Planta” e a SF 811 celebraram o contrato de compra e venda de ações, para aquisição da BF 348, detentora do imóvel, pelo valor de R\$ 18.204, pagos da seguinte forma:

(a) Parcela Fechamento: o valor de R\$ 12.743, pago em 31 de julho de 2024 através de recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais descritas na Nota Explicativa 10;

(b) Parcela Final: o valor de R\$5.461, correspondente ao saldo remanescente do Preço de Aquisição, sujeito a atualização monetária indexada pelo IPCA/IBGE, a ser pago em 12 meses contados da Data de Fechamento.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição dos valores a pagar por aquisição de galpões é representada pelos respectivos valores:

	<u>31/12/2024</u>
Valores a Pagar – Aquisição de Edifícios	5.461
Correção monetária	96
Total	<u>5.557</u>

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia totalmente integralizado de R\$40 (quarenta reais) (R\$9.909 em 2023) composto por um total de 40 ações ordinárias (9.909 em 2023), nominativas e sem valor nominal.

Em 20 de março de 2024, foi aprovado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital da Companhia, passando de R\$9.909 para R\$15.547, com consequente emissão de 5.638.938 novas ações ordinárias, totalizando 15.547 ações nominativas e sem valor nominal, por meio de capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital.

Em 31 de Dezembro de 2024 em Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi realizado a redução do capital social da Sociedade em R\$1.095 passando para R\$14.451, sem o cancelamento de ações em virtude de ter a sociedade experimentado prejuízos irreparáveis, sendo esta quantia integralmente utilizada para amortizar os prejuízos acumulados.

Em 31 de Dezembro de 2024 em Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi realizada a redução do capital social da Sociedade em R\$14.451, passando para R\$40,00, divididas em 15.547.938 ações, mediante a incorporação reversa da SF 811 Participações Societárias S.A.. Nesta mesma ata foi deliberado a transformação, sem dissolução, liquidação ou solução de continuidade, em uma sociedade por ações, que responderá, para todos os fins e efeitos de direito, por todo o ativo e passivo da sociedade limitada transformada.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Patrimônio líquido -- continuação

b) Efeitos incorporação reversa

Em 31 de dezembro de 2024, a acionista SF 811 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária da qual foi deliberada a aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A. O acervo líquido da SF 811, respectivamente no montante de R\$1.862 foi incorporado na Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da SF 811, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

13. Receita Operacional

As receitas de aluguéis são compostas por: receita operacional líquida de aluguel deduzida dos descontos contratuais, distratos e impostos sobre receitas: PIS e COFINS.

	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Não auditado)</u>
Receita de aluguéis	1.519	495
Impostos e deduções	(54)	(19)
	<u>1.465</u>	<u>476</u>

14. Custo de operação

	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Não auditado)</u>
Depreciação	(588)	(474)
Total	<u>(588)</u>	<u>(474)</u>

15. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u> <u>(Não auditado)</u>	<u>31/12/2023</u> <u>(Não auditado)</u>
Consultorias e auditorias	(123)	(78)
Honorários advocatícios	(18)	-
Legais e cartoriais	-	-
Despesas com o processo de incorporação	(1.095)	-
Taxas e contribuições	(129)	(103)
Seguros	-	(1)
Condomínio	(1)	-
Serviços e manutenções gerais	(44)	(2)
Despesas gerais	(1)	(10)
Total	<u>(1.411)</u>	<u>(194)</u>

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Resultado Financeiro

	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Rendimento de aplicação financeira	2	-
Outras receitas financeiras	3	10
Total receita financeira	<u>5</u>	<u>10</u>
Despesa bancárias	(2)	(5)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	-	-
Multas e juros diversos	(638)	(6)
Total de despesa financeira	<u>(640)</u>	<u>(11)</u>
Resultado financeiro	<u>(635)</u>	<u>(1)</u>

17. Imposto de renda e contribuição social correntes

Base de cálculo IRPJ/CSLL		
Imposto de Renda Apurado	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Base de cálculo IRPJ	478	176
Alíquota IR Normal	15%	15%
Alíquota IR Adicional	10%	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	(72)	(26)
(=) Imposto de Renda Adicional	(24)	(6)
Imposto CSLL Apurado	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2023 (Não auditado)
Base de cálculo CSLL	478	176
Alíquota CSLL	9%	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	(43)	(16)
Total apurado IRPJ/CSLL	<u>(139)</u>	<u>(48)</u>

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

BF. 348 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos -- continuação

Os principais riscos financeiros são:

18.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros. A Companhia monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

18.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

18.3. Risco de liquidez

A Sociedade gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração em fluxo de caixa de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantes monitorados.

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2024	31/12/2023 (Não auditado)
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	195	222
Custo amortizado:		
Contas a receber clientes	123	235
Total	318	457
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	226	48
Valores a pagar - Aquisição de Edifícios	5.557	-
Empréstimos e financiamentos	13.245	-
Total	19.028	48