

Demonstrações Financeiras

Solid Ativos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias em vigor, a Administração da Solid Ativos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Solid”) vem apresentar seus comentários e resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Os valores estão expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado, e de acordo com disposto na Lei das Sociedades por Ações e normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os comentários da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e deve ser lido em conjunto com as respectivas Notas Explicativas.

DESCRIÇÃO DOS NEGÓCIOS

A Solid (antiga BR Properties S.A.) é uma Companhia de investimento em imóveis comerciais de renda no Brasil, com foco na aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, principalmente galpões industriais e de logística.

A Companhia encerrou o exercício com 9 imóveis no portfólio, totalizando uma área bruta locável (ABL) de 270 mil m², dos quais 3 são terrenos que correspondem a 29 mil m² de ABL potencial. As propriedades estão distribuídas da seguinte forma:

- 5 ou 213 mil m² de galpões industriais e de logística;
- 3 ou 29 mil m² de terrenos;
- 1 edifício garagem;

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. A Companhia informa, também, que seus auditores, KPMG Auditores Independentes Ltda., não prestaram outros serviços que não os de auditoria.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

Nos termos da Resolução CVM nº 80, a Diretoria da Companhia declara que revisou, discutiu e concordou com o relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Rafael Souza
Rafael Souza (Apr 10, 2025 17:25 ADT)

Eduardo Coutinho
Eduardo Coutinho (Apr 10, 2025 18:33 ADT)

Solid Ativos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	4
Balancos patrimoniais.....	9
Demonstrações do resultado	10
Demonstrações do resultado abrangente.....	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixas (método indireto).....	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos acionistas da

Solid Ativos Imobiliários S.A (Antiga BR Properties S.A)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Solid Ativos Imobiliários S.A (Antiga BR Properties S.A) (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Solid Ativos Imobiliários S.A (Antiga BR Properties S.A) em 31 de dezembro de 2024, 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

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 dos auditores 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Veja a Nota 3 e 10 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui ativos classificados na rubrica de propriedades para investimentos no montante de R\$ 826.570 que estão mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente.</p> <p>A determinação do valor justo por meio de fluxo de caixa descontado utiliza dentro outros dados e premissas: (i) projeção de receitas futuras de aluguel, (ii) vacância, (iii) taxa de desconto, e (iv) taxas de capitalização, e a determinação do valor justo por meio de comparativos diretos de dados de mercado, onde são utilizados informações comparáveis de mercado tais como terrenos em regiões semelhantes, custo médio do m² para venda estão sujeitas a um alto grau de julgamento da Companhia e dos avaliadores externos contratados por esta.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação do valor justo das propriedades para investimentos e ao impacto que eventuais mudanças nas premissas consideradas na mensuração desse valor teriam sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, consideramos este assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none">• com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos do laudo com base no método de fluxo de caixa descontado, tais como crescimento real, vacância, renovação, taxa de desconto e taxa de capitalização;• com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo com base no método comparativo direto de dados de mercado, tais como características específicas do imóvel situados na mesma região, custo médio do m² para venda; e• analisamos a adequação das informações base, como receita de locação em tais estudos; e• avaliamos as divulgações nas demonstrações financeiras. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.</p>

Realização de impostos diferidos ativos	
Veja a Nota 13 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui créditos tributários oriundos de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, cujo reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em um estudo técnico de viabilidade de realização do ativo fiscal diferido baseado na projeção de base tributável para os próximos anos, elaborado pela Companhia.</p> <p>A elaboração de tal estudo requer julgamento significativo na determinação da projeção dos lucros tributáveis futuros, levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios que, se alteradas, poderão resultar em valores substancialmente diferentes dos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Por essas razões, consideramos este assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"> análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, (i) das principais premissas utilizadas pela Companhia para elaboração do estudo, comparando com os dados disponíveis no mercado e confronto dessas premissas com informações contratuais e dados históricos (ii) de sensibilidade no que tange às premissas utilizadas; e (iii) do recálculo matemático das projeções dos lucros tributáveis futuros; e avaliação se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consideram todas as informações relevantes. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo de impostos diferidos ativos, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.</p>
Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores	

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 administração 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 administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 detectam 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 da 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de abril de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini

Contadora CRC-1SP280836/O-5

Solid Ativos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita líquida	(Nota 17)	37.871	46.377	37.871	68.956
Lucro bruto		37.871	46.377	37.871	68.956
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	(Nota 18)	(35.511)	(42.500)	(35.523)	(52.523)
Honorários da administração	(Nota 21)	44	(10.566)	44	(10.566)
Plano de opção de compras de ações	(Nota 16g)	-	(2.460)	-	(2.460)
Equivalência patrimonial	(Nota 9a)	614	10.738	107	138
Resultado com valor justo das propriedades para investimento	(Nota 10)	(96.167)	85.658	(95.667)	85.658
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas	(Nota 20)	(71.197)	(113.537)	(71.111)	(113.828)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(164.346)	(26.290)	(164.279)	(24.625)
Receitas financeiras	(Nota 19)	21.835	145.085	21.994	146.101
Despesa financeiras	(Nota 19)	(15.416)	(72.452)	(15.417)	(72.465)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(157.927)	46.343	(157.702)	49.011
Imposto de renda e contribuição social	(Nota 13)	35.897	(14.948)	35.672	(17.616)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		(122.030)	31.395	(122.030)	31.395
Resultado atribuído aos acionistas:					
Controladores		(122.030)	31.395	(122.030)	31.395
Lucro diluído básico por ação – R\$	(Nota 23)	-	-	281,73469	281,73469

Solid Ativos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido/Prejuízo do exercício	(122.030)	31.395	(122.030)	31.395
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(122.030)</u>	<u>31.395</u>	<u>(122.030)</u>	<u>31.395</u>
Controladores	(122.030)	31.395	(122.030)	31.395

Solid Ativos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

	Reservas de capital					Reservas de lucro			Total do patrimônio líquido	
	Capital social subscrito e integralizado	Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Reserva de incorporação	Outras Reservas de Capital	Ações em tesouraria	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar		Lucros (prejuízos) acumulados
Saldo em 31 de dezembro de 2022	3.244.145	(101.600)	49.537	1.307.400	26	(83.485)	-	-	-	4.416.023
Reconhecimento de plano de opção de compra de ações	-	-	2.460	-	-	-	-	-	-	2.460
Redução de capital conforme AGE realizada em 24/01/2023 (Nota 16a)	(2.510.810)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.510.810)
Redução de capital conforme AGE realizada em 30/06/2023 (Nota 16a)	(732.100)	-	-	-	-	-	-	-	-	(732.100)
Cancelamento de ações conforme AGE realizada em 24/01/2023	-	-	-	(83.485)	-	83.485	-	-	-	-
Resgate Compulsório de Ações	-	-	-	-	-	(1.990)	-	-	-	(1.990)
Resgate de ações	-	-	-	(52.075)	-	-	-	-	-	(52.075)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	31.395	31.395
Absorções do resultado do exercício:										
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	-	-	247	-	(247)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.787)	(7.787)
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	-	-	-	23.361	(23.361)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.235	(101.600)	51.997	1.171.840	26	(1.990)	247	23.361	-	1.145.116
Aumento de capital social conforme AGE realizada em 03/07/2024 (Nota 16a)	21.217	-	-	(21.217)	-	-	-	-	-	-
Redução de capital conforme AGE realizada em 13/08/2024 (Nota 16a)	(17.020)	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.020)
Aumento de capital social conforme AGE realizada em 13/08/2024 (Nota 16a)	300	-	-	-	-	-	-	-	-	300
Dividendos adicionais propostos conforme AGOE realizada em 16/04/2024	-	-	-	(247)	-	-	-	(23.361)	-	(23.608)
Cancelamento de ações	-	-	-	(1.990)	-	1.990	-	-	-	-
Transação com acionista	-	-	-	(900)	-	-	-	-	-	(900)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	(122.030)	(122.030)
Absorções do resultado do exercício:										
Absorção dos prejuízos	-	-	-	(122.030)	-	-	-	-	122.030	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	5.732	(101.600)	51.997	1.025.456	26	-	247	-	-	981.858

Solid Ativos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	6.778	(25.894)	9.373	(13.216)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(20.509)	44.124	(20.390)	58.188
Resultado líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(157.856)	46.343	(157.657)	49.011
Ajuste para reconciliação do lucro líquido do período com o caixa gerado pelas aplicações nas atividades operacionais				
Depreciações de imobilizado e amortização de softwares	3.006	1.641	3.006	1.644
Valor justo de propriedades para investimentos	96.167	(85.658)	95.667	(85.658)
Linearização das receitas	(7.505)	(3.195)	(7.505)	(3.195)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos	10.313	51.245	10.313	51.245
Amortizações de custos capitalizados	1.062	17.951	1.062	17.965
Plano de opções de compra de ações	-	2.460	-	2.460
Provisão para gratificação a empregados e administradores	(1.450)	4.149	(1.450)	4.914
Provisão para crédito de perda esperada	11.130	(500)	11.130	(500)
Demais provisões	10.036	(9.112)	9.950	(9.099)
Impairment de imobilizado	-	2.359	-	2.605
Correções monetárias	(3.790)	(88.809)	(3.790)	(89.056)
Ajuste a valor presente de arrendamentos	-	12	-	12
Ajuste a valor presente de contas a receber na venda de propriedades	(1.899)	1.899	(1.899)	1.899
Resultados apurados em transações com investimentos e propriedades	-	114.077	-	114.077
Resultado de equivalência patrimonial	(614)	(10.738)	(107)	(138)
Transação com acionista	(900)	-	(901)	-
Baixa do intangível	11.792	-	11.792	-
Baixa de projetos descontinuados	10.000	-	10.000	-
Variações nos ativos e passivos	27.287	(70.018)	29.763	(71.404)
Contas a receber de clientes	(15.567)	11.310	(16.162)	8.467
Títulos e valores mobiliários	(8.044)	-	(8.044)	-
Impostos a recuperar	23.117	180.521	25.497	181.600
Outros ativos	32.897	(36.704)	33.579	(37.034)
Contas a pagar	(2.200)	(7.160)	(2.201)	(6.989)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	735	(99.792)	748	(102.260)
Impostos e contribuições	812	(8.661)	812	(8.311)
Salários e encargos sociais a pagar	(5.549)	3.598	(5.549)	4.027
Pagamento de gratificação a empregados e administradores	-	(25.695)	-	(26.154)
Depósitos judiciais	1.430	(226)	1.430	(226)
Outros passivos	(345)	(87.209)	(348)	(84.524)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	75.305	1.887.947	74.027	1.866.953
Investimentos em controladas	1.386	(16)	107	-
Investimentos e vendas de propriedades para investimentos	57.955	(10.669)	57.955	(10.669)
Adiantamento para aquisição de propriedades para investimentos	(3.902)	(152)	(3.902)	(152)
Aquisição de imobilizado e softwares	(3.044)	(2.552)	(3.044)	(2.552)
Pagamento das obrigações por aquisição de imóveis	1.253	(532)	1.253	(532)
Dividendos recebidos de controladas	-	12.713	-	-
Redução de capital de controladas	-	1.505	-	-
Recebimento pela venda de propriedades para investimentos	21.658	1.885.484	21.658	1.885.484
Recebimento pela venda de participações	-	2.166	-	2.166
Caixa de investida alienada	-	-	-	(6.792)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(59.346)	(2.045.714)	(59.346)	(2.045.714)
Aumento de capital	300	-	300	-
Dividendos pagos	(31.395)	-	(31.395)	-
Redução de capital paga a acionistas	(17.020)	(2.008.586)	(17.020)	(2.008.586)
Resgate de ações	-	(54.065)	-	(54.065)
Tomada de empréstimos e financiamentos	-	1.270.906	-	1.270.906
Pagamento de custos de transação	-	(23.292)	-	(23.292)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(11.231)	(1.230.677)	(11.231)	(1.230.677)
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	22.737	(183.661)	24.054	(191.977)
Saldo de caixa e equivalentes no início do exercício	97.115	280.777	97.415	289.393
Saldo de caixa e equivalentes no final do exercício	119.852	97.116	121.469	97.415
Diminuição líquido no caixa e equivalentes de caixa	22.737	(183.661)	24.054	(191.977)

1 Contexto Operacional

a. Objeto Social

A Solid Ativos Imobiliários S.A. (doravante referida como “Companhia”) é constituída como uma “Sociedade Anônima” domiciliada no Brasil e a sede social está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300 - conjunto 21, Vila Olímpia - São Paulo, SP. Até 19 de outubro de 2023, as ações da Companhia eram negociadas na B3 pelo código “BRPR3”. Em 20 de dezembro de 2023, a CVM aprovou o cancelamento do registro de emissor da Companhia e as ações pararam de ser negociadas.

A Companhia e suas controladas tem como atividades preponderantes a aquisição, a administração, o arrendamento e a venda de imóveis comerciais no Brasil, principalmente galpões logísticos. A Companhia também desenvolve e contrata com terceiros a construção de novos imóveis, os quais serão incorporados ao seu portfólio para locação.

b. Participações diretas e indiretas nos ativos da Solid

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 abrangem a Companhia, suas controladas (conjuntamente referidas como “Consolidado” e individualmente como “entidades da Companhia”).

c. Alienações de propriedades

Em 14 de agosto de 2023, a Companhia assinou uma escritura pública de venda e compra com a CCISA146 Incorporadora Ltda., para a alienação do terreno Bayview, localizado entre a Rua Cordeiro da Graça e a Av. Cidade Lima, no Centro do Rio de Janeiro, pelo valor total de R\$ 23.600. Em janeiro de 2024, a Companhia firmou um contrato de cessão de créditos imobiliários com a Cury Construtora e Incorporadora S.A., cedendo os créditos da venda do terreno Bayview por R\$ 16.787. A Companhia também confessou uma dívida de R\$ 3.503, ajustada pelo IPCA de junho a novembro de 2023, paga em 4 de janeiro de 2024.

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia recebeu um adiantamento de R\$ 61.608 pela venda do Galpão Cajamar 300 à VBI Logístico FII, correspondente a 50% do preço total de R\$ 123.215. Os 50% restantes, ajustados pelo IPCA, dependiam da conclusão do empreendimento e da obtenção do habite-se. Após atender todas as condições precedentes, a Companhia recebeu R\$ 72.973 da VBI Logístico FII em 30 de dezembro de 2024.

2 Políticas contábeis materiais

Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pelas propriedades para investimento, que foram mensurados pelo valor justo.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma, bem como foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas apresentam informações comparativas em relação ao exercício anterior.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram concluídas e aprovadas pela diretoria da Companhia em 01 de abril de 2025.

O resultado do exercício é apurado pelo regime de competência. Adicionalmente, a política da Companhia é a de registrar os gastos no período de vacância dos imóveis nas despesas gerais e administrativas.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e das suas controladas em 31 de dezembro de 2024, cuja participação percentual direta na data do balanço é assim resumida:

	% Participação	
	31/12/2024	31/12/2023
Sociedades controladas diretas e coligadas		
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	99,99
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	99,99
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	99,99
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	100,00
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	99,99
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	99,99
BRPR Participações S.A.	-	100,00
BRPR Gestão de recursos Ltda.	20,00	20,00

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta, a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intergrupo, são eliminados por completo.

2.2 Reconhecimento de receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Receita de aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento.

A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada na rubrica de “Linearização e abatimentos” (Nota 16), com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Receita de venda de propriedade

A receita de venda de propriedade é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfizer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo, e estão demonstradas na rubrica de “outras receitas e despesas operacionais líquidas”, líquida dos custos e despesas relacionados às propriedades vendidas.

Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

2.3 Contas a receber de clientes

Um recebível é reconhecido se um valor de contraprestação que seja incondicional devido de um cliente (ou seja, faz-se necessário somente o transcorrer do tempo para que o pagamento da contraprestação seja devido). Vide políticas contábeis de ativos financeiros na Nota 2.17.

2.4 Arrendamentos

Companhia como arrendador

Arrendamentos para os quais a Companhia não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo são classificados como arrendamentos operacionais. Custos diretos iniciais incorridos na negociação de arrendamentos operacionais são capitalizados e reconhecidos ao longo do prazo do arrendamento com base semelhante ao reconhecimento da receita de aluguel.

Companhia como arrendatário

A Companhia aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor. A Companhia reconhece os passivos de arrendamento para efetuar pagamentos de arrendamento e ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos ativos subjacentes.

Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data de início do arrendamento (ou seja, na data em que o ativo subjacente está disponível para uso). Os ativos de direito de uso são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova remensuração dos passivos de arrendamento.

O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo prazo do arrendamento.

2.5 Classificação corrente versus não corrente

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

2.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e 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 equivalentes 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.

As aplicações financeiras incluídas como caixa e equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

2.7 Investimentos em controladas e coligadas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 - IAS 28, para fins das demonstrações financeiras da Controladora. O investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

Os ganhos e perdas por participação societária nos resultados da controlada são apresentados na demonstração do resultado da Controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Os dividendos e juros sobre capital próprio recebidos de suas controladas são classificados como fluxo de caixa nas atividades de investimento, pois são considerados como retorno sobre investimentos.

2.8 Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, que reflete as condições de mercado na data do balanço. O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício em rubrica específica.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente nas Notas Explicativas 3 e 9.

2.9 Mensuração do valor justo

A Companhia mensura instrumentos financeiros e ativos não financeiros (como propriedades para investimento) ao valor justo em cada data de reporte.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração. A mensuração do valor justo é baseada na presunção de que a transação para vender o ativo ou transferir o passivo ocorrerá:

- No mercado principal para o ativo ou passivo; e
- Na ausência de um mercado principal, no mercado mais vantajoso para o ativo ou o passivo.

O mercado principal ou mais vantajoso deve ser acessível pela Companhia.

O valor justo de um ativo ou passivo é mensurado com base nas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao definir o preço de um ativo ou passivo, presumindo que os participantes do mercado atuam em seu melhor interesse econômico.

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso.

A Companhia utiliza técnicas de avaliação que são apropriadas nas circunstâncias e para as quais haja dados suficientes disponíveis para mensurar o valor justo, maximizando o uso de dados observáveis relevantes e minimizando o uso de dados não observáveis.

Todos os ativos e passivos para os quais o valor justo seja mensurado ou divulgado nas demonstrações financeiras são categorizados dentro da hierarquia de valor justo descrita a seguir, com base na informação de nível mais baixo que seja significativa à mensuração do valor justo como um todo:

- Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração;
- Nível 2 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável;
- Nível 3 - técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível

Para ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras ao valor justo de forma recorrente, a Companhia determina se ocorreram transferências entre níveis da hierarquia, reavaliando a categorização (com base na informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo como um todo) no fim de cada período de divulgação.

Os avaliadores externos estão envolvidos na avaliação de ativos significativos, como por exemplo propriedades para investimento. Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente.

Para fins de divulgações do valor justo, a Companhia determinou classes de ativos e passivos com base na natureza, características e riscos do ativo ou passivo e o nível da hierarquia do valor justo, conforme acima explicado. As correspondentes divulgações ao valor justo de instrumentos financeiros e ativos não financeiros mensurados ao valor justo ou no momento da divulgação dos valores justos são resumidas nas respectivas notas.

2.10 Custos de captação

Custos de captação de recursos de terceiros

Custos de empréstimos diretamente relacionados com aquisição ou construção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia relativos ao empréstimo.

Custos de empréstimos diretamente atribuíveis na captação de recursos por meio da contratação de empréstimos ou financiamentos ou pela emissão de títulos de dívida relacionadas com a aquisição de uma propriedade para investimento são reconhecidos como custos da transação. Nesse caso, a taxa é diferida até que a liquidação financeira ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de a liquidação financeira de parte ou da totalidade do empréstimo e financiamento, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo e financiamento ao qual se relaciona.

Custos na emissão de ações

Os custos incorridos nas emissões de ações são contabilizados em conta específica redutora de patrimônio líquido.

2.11 Impostos

Imposto sobre receitas de aluguel e serviços prestados

As receitas de aluguel das propriedades para investimento e dos serviços prestados estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

Impostos e contribuições	Sigla	Alíquotas
Programa de integração social	PIS	1,65%
Contribuição social para financiamento da seguridade social	COFINS	7,6%
Imposto sobre serviços	ISS	5%

Esses encargos são apresentados como deduções das receitas de aluguel e de serviços prestados, conforme demonstrado na Nota 16.

Imposto de renda e contribuição social – Correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

Impostos diferidos

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e

Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, exceto:

Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal;

Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do exercício ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal, e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.12 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

2.13 Outros benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, férias, 13º salário), remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Companhia tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.14 Instrumentos financeiros - Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados principalmente pelo caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, contas a pagar, bônus perpétuos, empréstimos e financiamentos e outros ativos e passivos circulantes e não circulantes. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado - Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Ativos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Ativos financeiros ao custo amortizado - Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamento do principal e juros.

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado - Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Esta categoria inclui, quando existentes, instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia que não satisfazem os critérios de contabilização de *hedge* definidos pelo CPC 48 (IFRS 9). Derivativos, incluído os derivativos embutidos que não são relacionados ao contrato principal, quando existentes, e que devem ser separados, também são classificados como mantidos para negociação, a menos que sejam designados como instrumentos de *hedge* efetivos; entretanto, a Companhia não contratou nenhum instrumento financeiro derivativo em 2024 e em 2023.

Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

Passivos financeiros ao custo amortizado - Após reconhecimento inicial, passivos 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.

Conforme preconizado pelo CPC 03(R2) / IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Companhia classificou os juros pagos na Demonstração dos Fluxo de Caixa na atividade de financiamento, por entender que se trata de custos da obtenção de recursos financeiros tendo essa prática sido adotada em todos os exercícios de apresentação.

2.15 Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de alguns processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Conforme interpretação ICPC 22 (IFRIC 23), a Companhia aplica os requisitos de reconhecimento e mensuração previstos no pronunciamento CPC 32 (IAS 12), que trata de tributos sobre lucro, quando há existência de incerteza relativa ao tratamento destes tributos.

2.16 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

Data Efetiva	Novas normas sou alterações
1º de Janeiro de 2025	- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21)
1º de Janeiro de 2026	- Classificação e mensuração de instrumentos financeiros – alterações às CPC 48/IFRS 9 e CPC 40/IFRS7 - <i>Annual Improvements to IFRS Accounting Standards</i> – Volume 11
1º de Janeiro de 2027	- <i>IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures</i>
Disponível para adoção opcional / data efetiva deferida por tempo indeterminado	- Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou empreendimento controlado em conjunto (alterações na IFRS 10 e na IAS 28)

A tabela abaixo apresenta a lista das recentes alterações nas normas.

2.17 Normas emitidas, vigentes

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

Data Efetiva	Novas normas sou alterações
1º de Janeiro de 2024	- Passivo não circulante com cláusula restritiva e classificação como circulante ou não circulante (alterações no IAS 1) - Passivo de arrendamento em uma venda e <i>leaseback</i> (alterações ao IFRS 16) - Acordos de financiamento de fornecedores (“Risco Sacado”) (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)

3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia, a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas:

Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, as estimativas do valor justo das propriedades para investimento, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para perda de crédito esperada, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo período financeiro, são discutidas a seguir.

Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou as metodologias abaixo, sendo que em determinados empreendimentos foram considerados somente uma das metodologias apresentadas, dependendo de suas circunstâncias:

Comparativos diretos de dados de mercado

Por essa metodologia, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor. Na falta de elementos comparáveis, adotaram-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da renda | Capitalização direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a expectativa de retorno, ou rentabilidade esperada (*yield*), por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se no retorno pontual proporcionado sobre o investimento efetuado. Toma-se como parâmetro a receita potencial anual do imóvel, sobre a qual é aplicada taxa de atratividade (capitalização) coerentes com o mercado, refletindo o risco do investimento, e que resulta no valor disponível para a aquisição do mesmo.

Método da renda | Fluxo de caixa descontado

Por essa metodologia é projetado a 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. Para refletir a perpetuidade das operações, ao final do 10º ano, a receita é capitalizada, sendo que o fluxo de receitas e o valor da perpetuidade são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas à percepção de risco do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável de cada cenário. Para efeitos de análise, é considerada a continuidade dos contratos vigentes, havendo renovação automática dos mesmos e foram desconsideradas perdas de receita por inadimplência.

O modelo de fluxo de caixa descontado foi estimado com base nos fluxos de caixa individuais de cada imóvel, sendo considerado o valor atual do aluguel até o final do contrato e o valor do aluguel de mercado atual projetado até o final do período que a Companhia estima manter a propriedade em seu portfólio. Após isso, estão descontadas do fluxo a expectativa de vacância e o orçamento de custos a incorrer - Capex, para os imóveis que estão em construção.

As premissas de receitas de locações com recebimentos mensais foram consideradas nos fluxos de caixa pelo seu último valor de recebimento e para as receitas de locações com recebimentos anuais foi considerado o último recebimento mais a atualização do índice do contrato até 30 de setembro de 2024. Essas receitas foram consideradas no fluxo de caixa até o final do contrato de locação vigente, sendo que nos casos em que período do contrato vigente seja inferior ao "*Hold period*" as receitas de locações foram reajustadas no fluxo de caixa pelo valor de mercado atual disponibilizado por avaliadores especialistas no mercado imobiliário.

A taxa de desconto foi elaborada por avaliadores independentes do mercado imobiliário, os quais calcularam a taxa partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel entre outros). Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram fornecidas pelos avaliadores independentes, os quais consideraram a perpetuidade de cada imóvel. Os fluxos de caixa são calculados pelo método de taxa real, e com isso, não foram considerados premissas de inflação nos cálculos.

Valor de venda da propriedade para investimento – Por essa metodologia, para os ativos que tiverem preço de venda firmados em compromissos de compra e venda devidamente assinado entre as partes (proposta vinculante), desde que superadas as condições precedentes, resolutivas ou suspensivas, a Companhia utiliza esses valores negociados como metodologia para ajuste a valor de mercado das suas propriedades para investimentos por entender que nessas circunstâncias, a proposta comercial representa o melhor valor justo.

Propriedade para investimento em construção é avaliada pela estimativa do valor justo do investimento completo e deduzida do montante estimado dos custos para completar a construção, custo dos financiamentos e uma razoável margem de lucro.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo da propriedade para investimento estão detalhadas na Nota 3 e 9.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Impostos

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos e diferenças temporárias. Tal reconhecimento e recuperabilidade estão fundamentados em estudo elaborado pelos avaliadores externos contratados pela Administração, sobre a geração de lucros tributáveis futuros.

Julgamento significativo da administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Esses prejuízos se referem à Companhia e não prescrevem. A compensação dos prejuízos fiscais acumulados fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal.

Para mais detalhes sobre impostos diferidos, vide Nota 12.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisão para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos de contrato

A Companhia utiliza uma abordagem de visão preditiva para a determinação do aumento do risco de crédito, através da introdução de métricas preditivas na metodologia de avaliação do recebível, a Companhia adota o modelo de "matriz de provisão", segundo o qual o montante das perdas esperadas é definido de modo "ad hoc", ou seja, utilizando o conceito de perda histórica para contas a receber de clientes para 12 meses, descontando eventuais garantias (fiança bancária, poupança caução, entre outros).

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

4 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1.029	9.104	1.058	9.175
Aplicações financeiras (i)	118.823	88.012	120.411	88.240
Caixa e equivalentes de caixa	119.852	97.116	121.469	97.415
Caixa restrito (ii)	8.097	53	8.097	53
Títulos e valores mobiliários	8.097	53	8.097	53
Total	127.949	97.169	129.566	97.468
Circulante	119.852	97.116	121.469	97.415
Não Circulante	8.097	53	8.097	53

(i) Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras correspondem a operações mantidas junto às instituições financeiras nacionais e internacionais de primeira linha em CDBs, remunerado as taxas que variam de 67% a 103% (entre 97% a 103% em 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado.

(ii) O caixa restrito refere-se à operação de aquisição de propriedade, aplicados em CDBs, remunerado a taxa de 95% (95% em 2023) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Houve um aumento significativo do caixa restrito da companhia devido à realocação de uma aplicação financeira para uma conta escrow remunerada, relacionado a obrigações contratuais do projeto Cajamar I.

5 Contas a receber de clientes

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis e Benfeitorias a receber (i)	67.560	44.488	68.155	44.488
(-) Provisão para perda de crédito esperada (ii)	(9.427)	(9.427)	(9.427)	(9.427)
	58.133	35.061	58.728	35.061
Circulante	33.857	2.553	34.452	2.553
Não Circulante	24.276	32.508	24.276	32.508

- (i) A principal movimentação, decorrência de uma reclassificação entre contas, resultando em um aumento na linha de "Aluguéis e Benfeitorias a Receber". Anteriormente, essa linha incluía apenas aluguéis, mas agora também abrange benfeitorias a receber.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a totalidade refere-se a saldos vencidos acima de 180 dias.

De acordo com os contratos típicos celebrados com os clientes, os aluguéis são normalmente recebidos até o 10º dia útil do mês subsequente, além dos contratos com vencimentos anuais. A maior parte dos contratos vigentes de arrendamento são atualizados anualmente pela variação do IPCA.

Não há cláusulas de recebimentos contingentes, pois não contemplam parcelas de pagamentos baseados em variáveis, tais como percentuais de vendas futuras, índices de preços futuros e outros.

A Administração acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é minimizado principalmente pelos contratos com locatários de primeira linha, ou seja, locatários que têm um excelente histórico financeiro, reputação sólida e relevante participação em seus segmentos de atuação.

A movimentação da provisão para perda de crédito esperada é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	(9.427)	(9.927)	(9.427)	(9.927)
Movimentação da provisão no resultado	-	500	-	500
Saldo no final do período	(9.427)	(9.427)	(9.427)	(9.427)

Arrendamento operacional

A Companhia firmou junto a seus locatários contratos de arrendamento de suas propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos apresentam prazos remanescentes com duração entre cinco e quinze anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado, conforme legislação em vigor.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, sem descontos, de acordo com os arrendamentos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, são os seguintes:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
a receber no 1º ano	52.165	38.429
a receber no 2º ano	48.394	39.004
a receber no 3º ano	48.645	39.213
a receber no 4º ano	48.083	39.506
a receber no 5º ano	43.116	39.237
a receber acima do 5º ano	291.267	172.408
	531.670	367.797

6 Tributos a recuperar e a recolher

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Antecipação de IRPJ e CSLL	5	-	17	-
Saldo Negativo de IRPJ e CSLL	28.933	52.054	28.934	54.449
Total de Impostos a Recuperar	28.938	52.054	28.951	54.449
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	(5.607)	(4.872)	(5.621)	(4.874)
Impostos sobre a receita - Pis e Cofins	(791)	(175)	(791)	(176)
Impostos Retidos	(363)	(97)	(363)	(97)
Outros impostos a recolher	(29.484)	(25.960)	(29.484)	(25.961)
Total de Impostos a Recolher	(36.245)	(31.104)	(36.259)	(31.108)
Total Líquido	(7.307)	20.950	(7.308)	23.341
Ativo Circulante	28.312	20.572	26.624	20.246
Ativo Não Circulante	623	31.481	2.326	34.201
Passivo Circulante	(36.242)	(31.103)	(36.258)	(31.106)
Total Líquido	(7.307)	20.950	(7.308)	23.341

- (i) Durante o exercício de 2024, a principal movimentação ocorreu em 20 de dezembro de 2024, quando a Companhia recebeu em caixa R\$ 25.679, decorrente do deferimento de pedido de restituição de saldo negativo de IRPJ e CSLL.
- (ii) Se referem a IPTU a pagar do empreendimento JK. Estes valores estão em aberto devido a processo judicial, e os IPTUs estão suspensos até decisão final, são corrigidos pelo IPCA + juros de mora definidos pela prefeitura.

7. Contas as receber na venda de propriedades

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Valores a receber na venda de propriedades	(i)	-	19.759	-	19.759
		-	19.759	-	19.759
Circulante		-	12.313	-	12.313
Não Circulante		-	7.446	-	7.446

- (i) Referente 2023 o saldo representado pelos valores a receber na venda do edifício Bayview em 14 de agosto de 2023, reajustado pelo IPCA entre a data de fechamento e 31 de dezembro de 2023. A Companhia firmou um contrato de cessão de créditos imobiliários e recebeu os valores em janeiro de 2024. Esta transação está apresentada na Nota 1(c).

8. Outros ativos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Valores a Receber	(i)	11.369	35.512	11.462	33.284
Adiantamento para aquisição de investimentos	(ii)	24.369	28.980	24.369	28.980
Adiantamento a fornecedores		35	-	35	-
Valores a recuperar	(iii)	132.782	121.909	132.782	121.909
Outros Ativos	(iv)	9.433	33.453	9.433	33.454
Valores a receber entre Cias. do grupo	(v)	10.677	-	10.677	-
Provisão para ajuste ao valor de realização	(vi)	(129.600)	(118.455)	(130.195)	(119.136)
(-) Provisão para perda de crédito esperada	(vii)	(11.130)	-	(11.130)	-
		47.935	98.399	47.433	98.491
Circulante		6.780	7.566	6.952	7.737
Não Circulante		41.155	90.833	40.481	90.754

(i) Substancialmente representado por valores a serem reembolsados pelos locatários referentes as benfeitorias nos imóveis arrendados, equivalente a R\$ 10.596 (21.781 em 2023)

(ii) Os adiantamentos para aquisição de investimentos referem-se a: (a) aquisição dos Galpões Castanheira e Jaborandi equivalente a R\$ 17.748 (R\$ 17.748 em 2023), pertencentes ao condomínio Théia BBP; (b) referente ao projeto Acesso Cajamar R\$ 5.134 (R\$ 1.232 em 2023).

(iii) Substancialmente representado por despesas judiciais a serem reembolsadas junto à Wtorre, conforme detalhado na Nota 15.

(iv) Representado por custos de projetos em andamento equivalente a R\$ 6.791 (R\$ 30.591 em 2023), comissões sobre locações capitalizadas equivalente a R\$ 2.642 (R\$ 2.864 em 2023).

(v) Representado por contrato de mútuo celebrado em 18 de dezembro de 2024, de até R\$ 11.000, com juros de 100% do CDI e prazo de até dois anos, que foi concedido à Bricks Investments, LLC, e fluxo financeiro de R\$ 10.662 realizado em 26 de dezembro de 2024.

(vi) Substancialmente representado por (a) perdas esperadas sobre valores a receber relativos a renegociações com locatários, equivalente a R\$ 16.357 (R\$ 16.357 em 2023), incluindo saldos transferidos do contas a receber conforme apresentado na Nota 5, e (b) perdas esperadas no reembolso de despesas judiciais pela Wtorre provenientes de demandas de terceiro, equivalente a R\$ 113.243 (R\$ 102.098 em 2023), já líquido das ações penhoradas, no âmbito do acordo de incorporação da ONEP. De acordo com a avaliação da Companhia, a constituição da perda esperada leva em consideração os seguintes fatores (b.1) da existência de decisões condenatórias de caráter definitivo proferidas no âmbito de demandas de terceiro de responsabilidade da WTorre; e (b.2) da incerteza quanto à atual capacidade financeira da WTorre para fazer frente às indenizações decorrentes dessas demandas de terceiro.

(vii) Reconhecimento de perda de ex-locatário da Companhia no Galpão Imbuia (R\$ 11.130).

9. Investimentos

As participações em controladas e coligadas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços na data-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023. O valor contábil do investimento e o resultado de equivalência patrimonial, estão assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participações em controladas e coligadas	19.552	20.323	353	353
	19.552	20.323	353	353

a. Informações sobre as empresas controladas e coligadas

	Ações / Quotas	Patrimônio líquido	Resultado do Exercício	31/12/2024		31/12/2023		
				Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	Valor contábil do investimento	Resultado de equivalência patrimonial	
Sociedades controladas diretas								
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	81.829.400	426	66	491	66	426	75	
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	11.427.013	(13)	13	-	13	540	37	
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	863.162	(1)	1	-	1	35	(4)	
BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.082.234	(20)	20	-	20	595	41	
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	48.599.924	1.296	78	1.374	78	1.296	89	
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.799.464	17.005	329	17.334	329	17.003	(2)	
BRPR A Adm. de Ativos Imob. Ltda.	400.999	-	-	-	107	-	4.798	
BRPR Participações S.A.	701.000	(1)	1	1	1	75	21	
Sociedades Coligadas								
BRPR Gestão de Recursos Ltda.	6.000	1.341	352	352	(1)	353	4.834	
Fundos de investimento imobiliários								
BRPR Corporate Offices FII	6.956	-	-	-	-	-	850	
				19.552	614	20.323	10.739	

(i) Em 06 de junho de 2024, foram aprovados em AGE da Companhia, os protocolos e justificativas de incorporação da BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda., BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A., BRPR 56 Empreendimentos e Participações Ltda., e BRPR Participações S.A.

(ii) Em 31 de outubro de 2023, foi alienado 80% de sua participação na empresa BRPR Gestão de Recursos Ltda, retendo apenas 20%. O resultado de equivalência até a data da venda foi de 4.695. Após a venda, o resultado de equivalência para os meses restantes do ano totalizou 138, resultando em um total de R\$ 4.833 para o ano.

b. Informações sobre os principais grupos de ativo, passivo e resultado das empresas controladas em 31 de dezembro de 2024.

	ATIVO			PASSIVO			
	Circulante	Não Circulante	Total	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido	Total
Sociedades controladas diretas e coligada							
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	78	451	529	2	37	490	529
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	1.376	12	1.388	14	-	1.374	1.388
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	44	18.001	18.045	-	710	17.334	18.044

	Demonstração do Resultado				
	Receita bruta de aluguéis e serviços	Impostos, abatimentos e custos dos imóveis alugados	(Despesas) / Receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Resultado do período
Sociedades controladas diretas					
BRPR VII Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	97	(31)	66
BRPR 43 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	17	(4)	13
BRPR 45 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	1	-	1
BRPR 56 Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	24	(4)	20
BRPR 62 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	91	(13)	78
BRPR 66 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	499	(170)	329
BRPR Participações S.A.	-	-	1	-	1

c. Movimentação dos investimentos

	Notas	Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial		20.324	28.328
(+) Aquisição de investimentos		-	16
(+) Aporte de ativos em controladas	(i)	-	1.234.070
(-) Recebimento de dividendos		-	(12.713)
(-) Redução de capital de controladas		-	(1.505)
(-) Custo de Venda	(ii)	-	(2.952)
(-) Redução de capital através de entrega de cotas do BR	(iii)	-	(1.234.810)
(-) Outras movimentações		-	-
(-) Incorporações		(1.386)	(849)
(+/-) Equivalência Patrimonial		614	10.738
Saldo final		19.552	20.323

- (i) Em 27 de março de 2023, os ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras foram integralizados no BROF11 FII, controlado 100% pela Companhia até 05 de abril de 2023.
- (ii) A entrega das cotas do FII foi realizada em 5 de abril de 2023, data em que as cotas já puderam ser negociadas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão. Já o pagamento da parcela em dinheiro da redução de capital foi realizado em 19 de abril de 2023.

10. Propriedades para investimento

a. Informações sobre as movimentações das propriedades para investimento

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial		1.024.300	2.184.470	1.041.800	2.201.970
(+) Custos com desenvolvimento e retrofit	(i)	3.653	11.842	3.653	11.842
(-) Integralização BROF11 FII	(ii)	-	(1.234.070)	-	-
(-) Redução de capital através de entrega de cotas do BROF11	(iii)	-	-	-	(1.234.070)
(-) Venda de propriedade	(iv)	(123.215)	(23.600)	(123.215)	(23.600)
(+/-) Ajuste a valor de mercado	(v)	(96.167)	85.658	(95.667)	85.658
Saldo final		808.570	1.024.300	826.570	1.041.800

- (i) Durante o exercício de 2024, os custos com desenvolvimento e retrofit se referem substancialmente a custos com o desenvolvimento do Galpão Cajamar, equivalente a R\$ 3.653. Durante o exercício de 2023, as adições ocorridas se referem substancialmente a custos com desenvolvimento do Galpão Cajamar e custos com melhorias do Ed. Passeio, equivalente a R\$ 11.751 (controladora / consolidado).
- (ii) Em 27 de março de 2023, os ativos Ed. Passeio e Ed. Águas Claras foram integralizados no BROF11 FII.
- (iii) Em 5 de abril de 2023, foi realizada a entrega das cotas do BROF 11 FII.
- (iv) Conforme mencionado na Nota 1(c), (a) a Companhia realizou a alienação do terreno Bayview em 14 de agosto de 2023, pelo valor de R\$ 23.600. Em janeiro de 2024, a Companhia cedeu os créditos dessa venda à Cury Construtora e Incorporadora S.A. por R\$ 16.787 e confessou uma dívida de R\$ 3.503, paga em 4 de janeiro de 2024; e (b) a Companhia recebeu um adiantamento de R\$ 61.608 pela venda do Galpão Cajamar 300 à VBI Logístico FII em 20 de agosto de 2021, com o saldo de R\$ 72.973 recebido em 30 de dezembro de 2024, após a conclusão do empreendimento.
- (v) No exercício de 2024, ocorreu a marcação a mercado das propriedades existentes, equivalente a perda de R\$ 96.167.

b. Informações sobre as propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas pela empresa especializada, CB Richard Ellis Ltda. (“CBRE”), avaliadores independentes, em 31 de dezembro de 2024. As metodologias para a determinação do valor justo dos imóveis estão divulgadas na Nota 3.

As taxas de desconto e *Cap rate* utilizadas no cálculo do Fluxo de caixa (DCF) para os imóveis construídos e em construção foram:

	<u>31-Dec-24</u>	<u>31-Dec-23</u>
Crescimento de longo prazo em taxas reais de aluguel (%)	De acordo com a condição específica do imóvel	De acordo com a condição específica do imóvel
Taxa de desconto	8,50% a.a. - 10,50% a.a.	8,50% a.a. - 9,50% a.a.
Cap rate	6,75% a.a. - 9,00% a.a.	7,25% a.a. - 8,50% a.a.

Com base nas análises da carteira de imóveis elaboradas pela Administração da Companhia, o saldo consolidado das propriedades para investimento de R\$ 826.570, em 31 de dezembro de 2024, reflete as condições de mercado naquela data.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado da Companhia caso houvesse alterações nas taxas de desconto utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima e para baixo à fim de refletir eventuais incertezas e fatores de riscos incrementais nas projeções:

Valor justo em 31/12/2024	Efeitos de variações no valor justo				
	Consolidado	-0,5 p.p	Efeito no resultado	+0,5 p.p	Efeito no resultado
Valor justo das propriedades para investimento	826.570	854.827	28.257	799.696	(26.874)

11. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Softwares	3.595	15.112	3.595	15.112
	3.595	15.112	3.595	15.112

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de intangível é composto por R\$ 3.595 referente a software, líquido de amortização. A variação do intangível decorre da baixa contábil do ERP da Companhia, devido à troca de sistema em curso.

12. Empréstimos e financiamentos

Empréstimos	Encargos		Controladora		Consolidado	
	Índice	Cupom (%) a.a.	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Debêntures			89.546	90.562	89.546	90.562
18ª Emissão	CDI	2,00	89.546	90.562	89.546	90.562
BTG - CCB	CCB	10,58	1.010	913	1.010	913
Total			90.556	91.475	90.556	91.475
Encargos a amortizar			(7.081)	(8.143)	(7.081)	(8.143)
(-) Custos de transação capitalizados			(1.062)	(1.062)	(1.062)	(1.062)
(-) Custos de transação capitalizados			(6.019)	(7.081)	(6.019)	(7.081)
Total de empréstimos com encargos			83.475	83.332	83.475	83.332
Circulante			2.780	526	2.780	526
Não Circulante			80.696	82.806	80.696	82.806

Em 13 de setembro de 2023, a Companhia realizou a 18ª Emissão Pública de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie real, para colocação privada, no valor total de R\$90.000, com valor nominal unitário de R\$1 com prazo de vencimentos em 12 de agosto de 2031 e custo anual de CDI + 2,0%.

Em 30 de novembro de 2023, a Slabs Investimentos Ltda. fez a cessão de uma Cédula de Crédito Bancária (“CCB”) com o Banco BTG Pactual S.A., no valor principal de R\$ 898, formalizada pela Slabs com o BTG em 29 de setembro de 2023, com vencimento em 29 de setembro de 2025 e custo anual de 10,58%.

Movimentações dos empréstimos e financiamentos

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	83.332	-	83.332	-
(+) Tomada de empréstimos e financiamentos	-	1.270.906	-	1.270.906
(+) Juros e variações monetárias sobre empréstimos	10.313	51.245	10.313	51.245
(-) Pagamento de empréstimos e financiamentos	(11.231)	(1.230.677)	(11.231)	(1.230.677)
(+) Custos de transação		(23.292)	-	(23.292)
(-) Amortizações de custos capitalizados	1.062	15.149	1.062	15.149
Saldo final	83.476	83.332	83.476	83.332
Circulante	2.780	526	2.780	526
Não Circulante	80.696	82.806	80.696	82.806

(i) Em 2024, as movimentações de pagamento de empréstimo são referentes à amortização conforme programação da 18ª Emissão Pública de Debêntures Simples e juros incorridos no período (R\$ 11.231). Em 13 de setembro de 2023, a Companhia emitiu debêntures no valor bruto de R\$ 90.000, com vencimento em 12 de agosto de 2031 e juros de CDI+2,0% a.a.. Em 30 de novembro de 2023, a Slabs Investimentos Ltda. cedeu uma CCB de R\$ 898, com vencimento em 29 de setembro de 2025 e custo anual de 10,58%. Os valores contábeis são líquidos de custos de transação capitalizados, detalhados acima nesta Nota 12.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Determinadas propriedades para investimento adquiridas pela Companhia, foram alienadas fiduciariamente como garantia principal dos financiamentos. Adicionalmente, foram oferecidas garantias representadas pela cessão fiduciária dos direitos creditórios dos contratos de aluguel celebrados com os locatários dos imóveis.

A Companhia possui R\$ 88.974 (valor principal deduzido de amortizações) em dívidas atreladas às propriedades para investimentos mantidas em carteira, ao qual tem o valor de mercado em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 826.570 (Nota 9). Dessa forma, as dívidas com garantia, liquidas dos custos de transação capitalizados, representam 10,76% do valor das propriedades.

Vencimentos

A seguir é demonstrado as parcelas de curto e longo prazo do cronograma de amortização contábil e do fluxo financeiro não descontado:

	Contábil		Financeiro	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
2024	525	525	1.587	1.587
2025	3.122	3.122	4.168	4.168
2026	3.578	3.578	4.640	4.640
2027	5.219	5.219	6.281	6.281
2028	6.921	6.921	7.984	7.984
2029 em diante	63.967	63.967	66.800	66.800
Total	83.332	83.332	91.460	91.460

Cláusulas restritivas (Covenants)

Para a 18ª. emissão, o Agente Fiduciário deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do saldo devedor do Valor Nominal das Debêntures em circulação, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a data de emissão ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou certos eventos previstos contratualmente, sendo os mais relevantes os seguintes:

- (i) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, aos CRI, às Garantias ou a qualquer Documento da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento
- (ii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, conforme aplicável
- (iii) descumprimento das obrigações relativas à destinação dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures
- (iv) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado nos termos do inciso (ix) da Cláusula 6.1.2; (b) decretação de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência

- formulado pela Emissora e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Emissora e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido ou, ainda, pedido de medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos
- (v) alteração do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto e/ou indireto da Emissora se, cumulativamente (a) os Titulares de CRI representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) se manifestem contrariamente no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data da alteração de controle acionário, em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido no Termo de Securitização) a ser convocada para esta finalidade, em relação aos requisitos de compliance do novo controlador; e (b) desde que a Emissora, no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data da alteração do controle acionário, não tenha assegurado aos Titulares de CRI o direito de resgate dos CRI de que forem titulares (e conseqüente resgate, pela Emissora, das Debêntures), sendo que tal direito deverá ter o prazo mínimo de 6 (seis) meses contado da data da sua concessão pela Emissora, mediante o pagamento, pela Emissora à Securitizadora, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Fica autorizado, desde já, a possibilidade de dispersão de capital social da Emissora com a conseqüente extinção da existência de um controlador ou bloco de controle
- (vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária, envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto: (a) se previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação; (b) exclusivamente no caso de cisão, fusão ou incorporação da Emissora, se tiver sido assegurado aos Titulares de CRI, durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contado da data da notificação da respectiva operação à Debenturista, a qual deverá ser efetuada pela Emissora no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de publicação dos atos societários relativos à operação (“Comunicação do Evento de Cisão, Fusão e/ou Incorporação”), o resgate dos CRI (e, conseqüentemente, o resgate das Debêntures pela Emissora) de que forem titulares, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (c) pela incorporação, pela Emissora (de modo que a Emissora seja a incorporadora), de qualquer Controlada ou Controladora ou de ações de emissão de qualquer Controlada ou Controladora; (d) pela cisão de Controlada com versão da parcela ou da totalidade do acervo cindido para a Emissora; (e) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária realizada exclusivamente entre Controladas; ou (f) por qualquer cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária já tornada pública na data de assinatura desta Escritura de Emissão por meio da divulgação de fato relevante divulgado até a respectiva data
- (vii) redução de capital da Emissora, exceto se (a) previamente autorizado por Titulares de CRI representando, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais uma dos CRI em Circulação, conforme disposto no artigo 174, §3º, da Lei das Sociedades por Ações; (b) realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (c) tratar de redução de capital aprovada na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 09 de junho de 2023; ou (d) tratar de redução de capital social adicional da Emissora em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a Debenturista não poderá se manifestar contrariamente a tal redução de capital

- (viii) amortização de ações de emissão da Emissora ou reembolso de ações de acionistas da Emissora, nos termos no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emissora, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora, relativas ao último exercício social encerrado. Caso a Emissora não realize, até 31 de dezembro de 2024, a redução de capital adicional de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) autorizada nos termos acima, o percentual de que trata o presente inciso será majorado, exclusivamente até 31 de dezembro de 2024, para 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Emissora
- (ix) alteração do objeto social da Emissora e/ou de qualquer Controlada Relevante que afete substancialmente as suas atuais atividades principais, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas pela Emissora e/ou pela(s) respectiva(s) Controlada(s) Relevante(s), ou que possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante
- (x) não atendimento, pela Emissora, do índice financeiro indicado a seguir (“Índice Financeiro”) anualmente apurado pela Emissora com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora e acompanhado pela Debenturista, sendo a primeira apuração com base Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023: Razão entre Dívida Financeira Líquida e as Propriedades para Investimento, inferior ou igual a 0,50 (cinquenta centésimos), conforme termos definidos na Escritura de Emissão
- (xi) não atendimento, pela Emissora, do Loan to Value (“LTV”) anualmente apurado pela Emissora com base nas Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora e acompanhado pela Debenturista, sendo a primeira apuração com base Demonstrações Financeiras Consolidadas da Emissora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023: Razão entre Saldo devedor das Debêntures e a soma do Valor de Avaliação dos Imóveis, inferior ou igual a 0,50 (cinquenta centésimos), conforme termos definidos na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia
- (xii) não atendimento, pela Emissora, do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (“ICSD”) apurado mensalmente pela Emissora em conjunto com a Debenturista: Razão entre Somatória dos valores recebidos em conta oriundos de Contratos de Locação no mês anterior à apuração e Somatória das parcelas de Amortização e Remuneração das Debêntures no mês anterior à apuração, igual ou superior a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos), conforme termos definidos na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia

13. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação entre a despesa tributária e o resultado da multiplicação do lucro contábil pela alíquota fiscal local nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(157.927)	46.343	(157.702)	49.011
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	53.695	(15.757)	53.619	(16.664)
Ajustes para a puração da alíquota efetiva :				
Resultado de equivalência patrimonial	209	3.651	37	-
Créditos fiscais de prejuízos fiscais e base negativa não reconhecidos	(18.015)	-	(18.002)	22
Exclusões /(Adições) permanentes, líquidas				
Resultado com alienação de propriedades para investimento	-	2.095	-	(2.095)
Resultado com alienação de participações	-	(289)	-	(289)
Impairment de intangível	-	-	-	-
Outros	8	(4.648)	18	(2.780)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	35.897	(14.948)	35.672	(17.616)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(90.067)	(24)	(92.738)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	35.897	75.119	35.696	75.122
Total	35.897	(14.948)	35.672	(17.616)

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e seu respectivo valor contábil acrescidos dos prejuízos fiscais.

O saldo líquido de imposto de renda e contribuição social diferido passivo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está assim demonstrado:

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(i)	45.257	85.032	45.967	85.573
Diferenças temporárias (depreciação fiscal)		15.320	10.573	15.320	10.573
Linearização da receita de aluguel		7.448	4.897	7.448	4.897
Outros	(ii)	3.416	3.215	3.416	3.215
Impostos diferidos - passivo		71.441	103.717	72.151	104.258
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social		(128.326)	(128.326)	(128.325)	(128.325)
Outros	(ii)	(51.848)	(48.229)	(52.052)	(48.462)
Impostos diferidos - ativo	(iii)	(180.174)	(176.555)	(180.377)	(176.787)
Impostos diferidos líquido		(108.733)	(72.838)	(108.226)	(72.529)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Ativo		(128.325)	(119.244)	(128.564)	(119.483)
Impostos Diferidos - Balanço Patrimonial Passivo		19.592	46.406	20.338	46.954
Impostos diferidos líquido		(108.733)	(72.838)	(108.226)	(72.529)

Ajuste do valor justo de PPI

(i) A movimentação ocorrida dentro do período findo em 31 de dezembro de 2024, está relacionada à marcação a mercado das propriedades existentes.

Outros impostos diferidos ativos

(ii) Representado substancialmente por impostos diferidos sobre diferenças temporárias dedutíveis relacionadas à venda, tais como provisões de renda mínima garantida e custos com obrigações assumidas relacionados a venda de ativos ao grupo Brookfield e integralização dos ativos no BROF11, equivalente a R\$ 51.848 (R\$ 48.229 em 2023) controladora/consolidado.

Ativos fiscais diferidos

(iii) As estimativas de recuperação dos ativos fiscais, equivalente a R\$180.174 (controladora) e R\$ 180.377 (consolidado), foram baseadas nas projeções dos lucros tributáveis levando em consideração diversas premissas financeiras e de negócios previstos pela Companhia para os próximos exercícios. Consequentemente, essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social no consolidado R\$435.096 (R\$375.596 em 31 de dezembro de 2023).

Adicionalmente, a Companhia concluiu o seu estudo técnico de viabilidade da realização do ativo fiscal diferido, baseado na projeção de base tributável para os próximos anos. De acordo com a expectativa da Administração da Companhia tendo por base os resultados apresentados até 31 de dezembro de 2024, desconsiderando os eventos subsequentes sujeitos a determinadas condições precedentes, os créditos tributários oriundos do prejuízo fiscal e sobre as diferenças temporárias serão realizados em até 14 anos, conforme segue:

Ano	Controladora
2025	0,7%
2026	31,7%
2027	34,3%
2028	37,4%
2029	41,0%
2030	45,1%
2031	49,9%
2032	55,4%
2033	61,8%
2034	69,0%
2035	77,1%
2036	86,6%
2037	97,5%
2038	100,0%

Adicionalmente, a realização do crédito tributário, além de considerar a projeção dos resultados tributáveis, considera também a realização de diferenças temporárias tributáveis relacionadas as propriedades para investimento e uma transação por contrato de pagamento por conta e ordem celebrada em 04 de novembro de 2024 entre a Companhia e uma empresa beneficiada de seu mesmo grupo econômico, no valor de R\$117.120, o qual a Companhia aguarda a homologação da receita federal pra conclusão.

Como a base tributável do Imposto de Renda e Contribuição Social decorre não apenas do lucro que pode ser gerado, mas também da existência de despesas não dedutíveis e outras variáveis, não existe uma correlação imediata entre o lucro líquido da Companhia e o resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social. Portanto, a expectativa da utilização dos créditos fiscais não deve ser tomada como indicativo de resultados futuros da Companhia.

A Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos sobre o saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social das controladas, em função de não haver perspectiva de recuperação.

14. Outros passivos circulantes e não circulantes

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento de clientes	(i)	15.167	76.775	15.167	76.775
Obrigações por aquisição de imóvel	(ii)	70.428	72.966	70.428	72.966
Provisões de custos e despesas a incorrer	(iii)	14.975	15.372	14.975	15.372
		100.570	165.113	100.570	165.113
Circulante		56.439	125.692	56.439	125.692
Não Circulante		44.131	39.421	44.131	39.421

(i) Conforme mencionado na Nota 1(c), a Companhia recebeu um adiantamento de R\$ 61.608 pela venda do Galpão Cajamar 300 à VBI Logístico FII em 20 de agosto de 2021, com o saldo de R\$ 72.973 recebido em 30 de dezembro de 2024, após a conclusão do empreendimento.

(ii) Obrigações por aquisição de imóvel referem-se a:

(a) retenção sobre a aquisição das Torres B2 e B3 do Ed. Parque da Cidade ocorrida em 13 de janeiro de 2021. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 835.452, foram liquidados R\$ 798.406, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$37.047, restando um saldo a pagar equivalente a R\$ 2.025 (R\$ 5.234 em 31 de dezembro de 2023);

(b) retenção sobre aquisição ocorrida em 16 de dezembro de 2020, do Ed Parque da Cidade – Torre B1. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 664.876, já foram liquidados R\$ 636.717, restando um saldo a pagar a título de retenção sobre aquisição equivalente a R\$28.159, acrescido de correção monetária pelo CDI, restando um saldo a pagar equivalente a R\$ 1.678 (R\$ 4.329 em 31 de dezembro de 2023);

(c) saldo a pagar sobre a aquisição do Galpão Centauri, Ed. Bellatrix e Área de Apoio. Do valor total de aquisição, equivalente a R\$ 213.577, restando um saldo a pagar equivalente a R\$ 50.934 (R\$48.469 em 31 de dezembro de 2023), acrescido de correção monetária.

(iii) Substancialmente representado pelas provisões de renda mínima garantida por determinado período, sendo o último vencimento relativo aos ativos alienados, concedidas em determinadas operações de venda de propriedades, equivalente a R\$14.975 (R\$ 14.700 em 31 de dezembro de 2023).

15. Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis e tributários que se encontram em instâncias diversas. As provisões para contingências, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais.

Um sumário das provisões constituídas e depósitos judiciais efetuados é apresentado como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	-	773	-	773
Cíveis	139	311	139	311
Subtotal processos Solid	139	1.084	139	1.084
Tributárias	4.042	3.824	4.042	3.824
Cíveis	123.337	112.797	123.337	112.797
Subtotal processos One Properties	127.379	116.621	127.379	116.621
(-) Depósitos Judiciais	(100.468)	(101.898)	(100.468)	(101.898)
Total	27.050	15.807	27.050	15.807

Em 31 de dezembro de 2024, os principais valores registrados referem-se aos processos envolvendo a empresa One Properties S.A., sucedida por incorporação pela Companhia, de responsabilidade da WTorre classificada como perda provável de acordo com os assessores jurídicos.

Cíveis One Properties – ação monitoria distribuída pela Bicletas Monark S/A (“Monark”) referente a cobrança de multa contratual por desistência do negócio pela WTorre prevista no compromisso preliminar de compra e venda de imóvel. Em julho de 2011, foi proferida sentença que julgou procedente a ação para a Monark, condenando a Companhia ao pagamento da multa contratual no valor histórico de R\$19.238, sendo confirmada a sentença pela Segunda Instância. Após isso, foi distribuído Recurso Especial no STJ, aceito via agravo, que aguarda julgamento. Concomitantemente, a Monark protocolou cumprimento provisório de sentença do qual a Companhia foi intimada a depositar judicialmente R\$ 98.655 conforme informado pelo fato relevante divulgado pela Companhia em 7 de dezembro de 2022. A Companhia segue atuando de forma ativa e responsiva conforme previsto no Acordo de Incorporação visando o reembolso do montante envolvido. Em jan/23, conforme acordo de Associação e Contrato de Penhor, a Companhia notificou as partes, dando início ao procedimento de execução das ações em garantia, sendo o processo de execução das ações concluído em mar/23 com o recebimento dos montantes envolvidos.

Tributárias One Properties – processo administrativo relativo à multa ao valor aduaneiro da mercadoria importada, equivalente a R\$ 4.042.

Conforme previsto no Acordo de Incorporação e Outras Avenças celebrado em 14 de janeiro de 2012, entre a Companhia e terceiros, em caso de uma eventual perda, a Companhia será responsável pelo pagamento, requerendo na sequência o reembolso junto aos antecessores, responsáveis contratualmente por toda e qualquer perda relacionada a estes processos. Em mar/23 a Companhia realizou a excussão das ações remanescentes penhoradas em nome da própria Companhia, como garantia da Wtorre para pagamento de reembolsos dessa natureza, equivalente a 1.802.225 ações de emissão da própria Companhia (BRPR3), equivalente a R\$ 9.997, além de R\$4.526 referentes à retenção de dividendos e de redução de capital a que fizeram jus as ações acima mencionadas.

Dessa forma, a Companhia registrou o montante de R\$127.379, que incluem outras ações a serem reembolsadas pela WTorre, na rubrica de “valores a recuperar” (Nota 8), no Ativo não circulante, considerando a expectativa de reembolso da totalidade desse montante que resultará em liquidação financeira. Esse recebível é avaliado no contexto de perdas esperadas à cada levantamento das demonstrações financeiras pela Companhia.

A Companhia está envolvida em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da administração e de seus assessores legais, têm expectativa de perda classificada como possível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para fazer face ao possível desfecho desfavorável destes. Os montantes desses processos, em 31 de dezembro de 2024, são:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	31	271	31	271
Tributárias	350.890	366.467	350.890	366.467
Cíveis	2.133	292.940	2.133	292.940
Subtotal Solid	353.054	659.678	353.054	659.678

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributárias	80.894	100.750	80.894	100.750
Cíveis	742.596	670.331	742.596	670.331
Subtotal One Properties	823.490	771.081	823.490	771.081
Total	1.176.544	1.430.759	1.176.544	1.430.759

Em 31 de dezembro de 2024, as principais contingências classificadas como perdas possíveis estão demonstradas abaixo:

Tributárias Solid – (i) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2017 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2012, 2013 e 2014, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$121.291.; (ii) Auto de infração lavrado em 12 de dezembro de 2020 para exigir IRPJ e CSLL relativos aos anos calendários de 2015 e 2016, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$83.500. Os dois autos de infração acima encontram-se aguardando julgamento pelo CARF; (iii) Auto de infração lavrado em 04 de dezembro de 2024 para exigir IRPJ e CSLL relativos ao ano calendário de 2019, em razão do questionamento do aproveitamento fiscal realizado, referente à dedutibilidade das despesas de amortização do ágio gerado na aquisição de ações de emissão da One Properties pela Saíra Diamante. O valor possível da perda, no âmbito da ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro / IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, é de R\$89.501.

Cíveis Solid – Em 2023, arbitragem distribuída em 2022, pela Manchester Patrimonial SA (vendedora) do edifício Manchete no Rio de Janeiro, operação realizada em 09 de dezembro de 2010, do qual é discutida a cobrança de prêmio incremental à aquisição previsto contratualmente. O valor possível da perda era de R\$292.940. A arbitragem foi concluída em 26 de novembro de 2024, favorável à Companhia.

Tributárias One Properties – (i) Ação ordinária com pedido de tutela de urgência, ajuizada para desconstituir os autos de infração lavrados para a exigência de débitos de ITBI incidentes na transmissão de direitos sobre aquisição do Pátio Malzoni ocorrida quando da integralização de ações da One Properties pela Saíra Diamante considerando o montante de R\$55.838 como perda possível; (ii) Processo administrativo (WTorre São Paulo) referente as adições não computadas na apuração do lucro real e base de cálculo da CSLL – custo/despesa indedutível e compensação indevida de prejuízo operacional no montante de R\$21.395.

Cíveis One Properties – Ação judicial com a qual a BR7 (antiga BRPR 47) pretende que seja cancelado o título emitido pela PETROBRAS em razão de atrasos na entrega do Ed. Senado. A PETROBRAS apresentou reconvenção pretendendo (i) a condenação da BR7 ao pagamento do valor de R\$183.301 (R\$ 742.057 atualizado até 31 de dezembro de 2024), a título de multas e (ii) o reconhecimento do direito da PETROBRAS de, alternativamente, em caso de não pagamento pela BR7 das multas cobradas, converter os valores da condenação em prazo de locação proporcional ao dobro do valor da condenação. O processo encontra-se em fase de instrução.

16. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social integralizado era de R\$ 5.732 (menos gastos com emissões de R\$101.600), em 2023 era de R\$1.235 (menos gastos com emissões de R\$101.600).

Em 03 de julho de 2024 foi aprovado aumento do capital social da Companhia, mediante capitalização de parte das reservas de capital no montante de R\$ 21.217, passando o capital social de R\$ 1.234 para R\$ 22.451, dividido em 1.000 (mil) ações ordinárias naquele momento. Em seguida, em 13 de agosto de 2024, foi aprovada redução do capital social da Companhia, sem o cancelamento de ações, no montante de R\$ 17.020 e liquidada em 26 de dezembro de 2024. Após a redução, o capital social da Companhia passou a ter o valor de R\$ 5.431. Ainda nesta data, foi aprovado o desdobramento das ações de emissão da Companhia, na proporção de 1:1000, mediante a criação de 999 mil ações, passando assim o capital social a ser representado por 1.000.000 (um milhão) de ações ordinárias.

Em 13 de agosto de 2024, foi aprovado aumento do capital social da Companhia, mediante o aporte, por subscrição privada, no montante de R\$ 300, com a emissão de 123.596 ações para entrada de novos sócios na estrutura da Companhia. Com isso, o capital social passou a ser R\$5.732, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 1.123.596 ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

As ações recompradas eram mantidas em tesouraria, e poderiam ser entregues aos beneficiários dos Planos de Opção de Compra de Ações, aprovados em Assembleia Geral de Acionistas da Companhia, em conformidade com o Estatuto Social da Companhia, em caso de exercício da opção de compra de ações pelos beneficiários dos Planos.

Em AGE de 24 de janeiro de 2023, conforme detalhado na Nota 1(d), foi aprovado o cancelamento da totalidade das ações em tesouraria existentes até aquela data, equivalente a 9.727.208 ações, provenientes do último programa de recompra de ações.

A seguir estão demonstradas as movimentações nas ações em tesouraria no período:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Milhares de ações	R\$	Milhares de ações	R\$
Saldo inicial	17	1.990	9.727	83.485
(+) Recompras	-	-	17	1.990
(-) Cancelamentos	(17)	(1.990)	(9.727)	(83.485)
Saldo final	-	-	17	1.990
Custo médio de aquisição por ação (R\$)	-	-	115,7	-

Em 31 de dezembro de 2024, não existiam ações em tesouraria na Companhia.

c. Reservas de capital

Reserva de opções outorgadas reconhecidas

A reserva de opções outorgadas reconhecidas registra a contrapartida das despesas com o plano de opção de compra de ações, conforme CPC 10 (R1) - Pagamentos Baseados em Ações.

Reserva de incorporação

Representado pela reserva de ágio na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia em decorrência do aporte dos sócios por meio de recursos e de ativos. A realização dessa reserva ocorrerá de acordo com os itens descritos no Art. 200 da Lei das S. As, e desde que aprovados pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

d. Reserva legal

É constituído à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193, exceder de 30% do capital social.

e. Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório, cujo cálculo está demonstrado abaixo, for superior a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar. O lucro líquido realizado no período é representado pela parcela que exceder a soma de (i) resultado líquido positivo de equivalência patrimonial, (ii) ganho com valor justo das propriedades para investimento, (iii) ajuste a valor justo dos instrumentos financeiros e (iv) dividendos recebidos das controladas, sendo que esses ajustes estão líquidos dos impostos.

O cálculo da reserva de lucros a realizar esta demonstrada como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício (A)	(122.030)	31.395
Constituição de reserva legal - 5% do lucro líquido	6.102	(1.570)
Base de cálculo dos dividendos	(115.929)	29.825
Dividendos mínimos obrigatórios – 25% antes da constituição da reserva de lucros a realizar (B)	-	7.456
Equivalência patrimonial	614	10.738
Valor justo das propriedades. p/ investimentos, líquido	(47.076)	22.021
Valor justo dos instrumentos financeiros, líquido	(646)	646
Dividendos recebidos das controladas	-	(12.713)
Lucro não realizado (C)	(47.108)	20.692
Lucro realizado no exercício, correspondente aos dividendos mínimos obrigatórios a pagar (A) - (C) = (D)	-	10.703
Reserva de lucros a realizar (B) - (D)	-	-
Dividendos adicionais propostos	-	-
Constituição de Reserva de lucros a realizar após destinação dos dividendos	-	3.246

f. Dividendos

A Companhia está obrigada pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até o quarto mês subsequente ao encerramento de cada exercício social na qual, entre outras coisas, os acionistas terão que deliberar sobre a distribuição de dividendo anual. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, é garantido aos acionistas dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo nº 202 da Lei 6.404/76.

Observadas as regras referentes ao dividendo obrigatório, conforme disposto no Estatuto Social e LSA, e observadas as demais disposições apresentadas na política divulgada pela Companhia em 08 de fevereiro de 2021, o Conselho de Administração terá como objetivo propor dividendos de modo que o valor total de dividendos distribuídos em um exercício corresponda ao valor que for maior entre (i) o dividendo obrigatório referente ao exercício social anterior e (ii) o valor equivalente a 50% do *Adjusted Funds For Operations* (“FFO ajustado”), representado pelo lucro líquido ajustado do exercício anterior (sujeito à existência de lucros ou reservas disponíveis), excluindo a receita de imposto de renda e contribuição social diferidos, os efeitos do ganho ou perda na alienação de propriedades para investimentos, perda ou ganho com valor justo das propriedades para investimentos, além de outros eventos não caixa e/ou não recorrentes, sem que isso, contudo, limite a discricionariedade do Conselho

de Administração de, extraordinariamente, considerando a conjuntura macroeconômica, as condições econômico-financeiras da Companhia (atuais e projeções), bem como a situação dos mercados em que a Companhia atua e respeitadas as demais políticas da Companhia, deliberar distribuições de dividendos fora do alvo definido na política.

Em 16 de abril de 2024, foi aprovado em AGO a destinação integral do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$31.395, para distribuição de lucros à única acionista, sob a forma de dividendos.

g. Planos de opção de compra de ações

Em 24 de abril de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação de um novo Programa de Ações Adicionais (“Programa *Matching* 1/2020”), destinado a determinados empregados e executivos (“Beneficiários Elegíveis”). As Ações Adicionais somente seriam entregues pela Companhia ao Beneficiário Elegível no prazo de 2 (dois) anos após o exercício, com relação a cada um dos Lotes Anuais de 2020 e 2021 (i.e. o 4º e 5º Lotes Anuais do Programa SOP 2016) (“Período de Carência”), respectivamente, sujeito a outros termos e condições aplicáveis ao respectivo programa. Em continuidade, devido à redução de capital realizada em outubro de 2022, e visando manter a integralidade do valor das ações a serem entregues aos beneficiários elegíveis, quando do exercício do 5º lote anual do Programa SOP 2016, que ocorreria em 2023, o Conselho de Administração aprovou em 30 de agosto de 2022, a antecipação da entrega das Ações Adicionais deste programa.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de outubro de 2016, foi aprovado o novo Plano de Opção de Compra de Ações e o novo Plano de Outorga de Ações Restritas da Companhia, pelo qual o Conselho de Administração poderá outorgar opções de compra de ações em favor dos administradores e empregados da Companhia.

A adesão a este novo Plano de opção pelo Beneficiário, parcial ou totalmente, impossibilita o exercício de quaisquer opções relativas a Planos e Programas aprovados anteriormente, tornando sem efeito as respectivas opções outorgadas ao Beneficiário relativo aos Planos de opções de 2008 a 2015. As opções de Compra de Ações representarão o limite máximo de 6.014.562 ações da Companhia, que representam 1,97% do total de ações de emissão da Companhia, em bases totalmente diluídas na data da aprovação deste Plano. O preço do exercício das opções será equivalente ao valor de mercado, assim entendido o valor equivalente à média do preço dos últimos 30 (trinta) pregões anteriores à data em que foi aprovada a proposta para a criação desse Plano, corrigido pelo índice do IGPM/FGV.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das outorgas de opções de compra de ações, relativo ao Plano de 2017 (8ª outorga) e o Plano 2020 (9ª outorga), já considerando o desdobramento de ações na proporção 1:1000, aprovado em 13 de agosto de 2024:

Em milhares de opções de compra de ações	8ª Outorga	9ª Outorga	Total
Total de opções de compra de ações emitidas	2.635	2.170	4.805
(-) Opções de compra de ações canceladas	(508)	(1.350)	(1.858)
(-) Exercício das opções de compra de ações	(1.265)	-	(1.265)
(-) Suspensão das opções de compra de ações	-	-	-
(=) saldo atual do número de opções de compra de ações em 31/12/2024	862	820	1.682
Valor de exercício da opção em 31/12/2024 - em R\$	2,63	1,41	

Na determinação do valor justo das opções de ações, foram utilizadas as seguintes premissas:

	8ª Outorga	9ª Outorga
Data da Outorga	03/02/2017	01/07/2020
Volatilidade do preço da ação	32,18%	34,62%
Taxa de juro livre de risco	10,85%	4,09%
"Vesting period"	FULLY VESTED	0,25 anos
Número de opções	2.635,0	2.170,0
Valor justo (R\$MM) na data da outorga	4.158	4.071
Valor de exercício da opção em 31/12/2024 - em R\$	2,63	1,41

	Nota	31/12/2024		31/12/2023	
		Qty.	Média ponderada preço de exercício	Qty.	Média ponderada preço de exercício
Saldo Inicial		2	R\$ 1.940,09	2.092	R\$ 8,57
Grupamento de opções (40:1)	(i)	-	-	(2.040)	-
Grupamento de opções (25:1)	(i)	-	-	(40)	-
Desdobramento de opções (1:1000)	(ii)	1.680	-	-	-
Canceladas durante o exercício		-	-	(10)	R\$ 114,89
Saldo Final		1.682	R\$ 2,04	2	R\$ 1.940,09
Exercíveis		862		1	

(i) Em decorrência dos grupamentos das ações aprovados em AGE de 24 de janeiro de 2023 na proporção de 40:1, e em AGE de 30 de junho de 2023, na proporção de 25:1, bem como dos eventos de redução de capital ocorridos em abril/23 e setembro/23, sendo estas movimentações informadas na Nota 1d e Nota 1e, as opções passaram de 2.092 opções em 31 de dezembro de 2022 a um preço médio ponderado de R\$ 8,57 para 2 opções a um preço médio ponderado de R\$ 1.940,09, em 31 de dezembro de 2023

(ii) Em decorrência do desdobramento de ações aprovado em 13 de agosto de 2024 na proporção de 1:1000 as opções passaram de 2 opções a um preço médio ponderado de R\$ 1.940,09, em 31 de dezembro de 2023, para 1.682 opções a um preço médio ponderado de R\$2,04, em 31 de dezembro de 2024.

A despesa contabilizada deve corresponder ao valor justo dos respectivos instrumentos financeiros, calculado na data da outorga, com base no modelo *Black&Scholes*, registrado em uma base pro rata temporais, durante o período de prestação de serviços que se inicia na data da outorga, até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção. No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não existem mais usuários ativos nos planos de opção de recompra de ação, e por esse motivo a Companhia não reconheceu despesa no período (R\$ 2.460 em 2023).

17.Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de Aluguel	43.447	57.880	43.447	59.233
Receita de Prestação de Serviços	135	94	135	23.925
Total Receita Bruta	43.582	57.974	43.582	83.158
Linearização e Abatimentos	(2.617)	(7.195)	(2.617)	(7.861)
Impostos Sobre a Receita	(3.094)	(4.402)	(3.094)	(6.341)
Total Receita Líquida	37.871	46.377	37.871	68.956

18.Despesas gerais e administrativas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas com pessoal	(i)	(1.188)	(15.023)	(1.188)	(23.861)
Despesas de condomínio/vacância		(3.434)	(3.763)	(3.434)	(3.763)
Despesas com advogados e consultores	(i)	(16.745)	(8.637)	(16.746)	(9.490)
Demais despesas gerais e administrativas	(ii)	(13.042)	(9.396)	(13.042)	(9.693)
Total de despesas administrativas		(34.409)	(36.819)	(34.410)	(46.807)
Tributos e contribuições		(1.102)	(5.681)	(1.113)	(5.716)
Total de despesas gerais e administrativas		(35.511)	(42.500)	(35.523)	(52.523)

(i) Com o Plano de Simplificação comunicado em 09 de junho de 2023, a Companhia mudou significativamente o perfil de suas operações, reduzindo muito o quadro de funcionários, o que impactou as despesas com pessoal. Por outro lado, a Companhia passou a contar com mais serviços de consultoria e despesas jurídicas, o que trouxe impactos relevantes para a linha de despesas com advogados e consultores.

(ii) As demais despesas gerais e administrativas estão representadas substancialmente pelas despesas com manutenção de propriedades, provisões para perdas, despesas com arrendamentos operacionais.

19. Resultado financeiro líquido

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações Financeiras		4.866	44.457	4.926	45.226
Correções Monetárias	(i)	16.757	99.118	16.856	99.365
Outras Receitas Financeiras		212	1.510	212	1.510
Total de receitas financeiras		21.835	145.085	21.994	146.101
Juros financeiros sobre empréstimos	(ii)	(10.313)	(51.245)	(10.308)	(51.245)
Encargos financeiros sobre empréstimos		(1.138)	(15.216)	(1.138)	(15.216)
Outros		(3.965)	(5.991)	(3.971)	(6.004)
Total de despesas financeiras		(15.416)	(72.452)	(15.417)	(72.465)
Total de receita e despesas financeiras líquidas		6.419	72.633	6.577	73.636

- (i) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor era substancialmente representado por receita com correção monetária da venda do galpão Cajamar G300, detalhado na notas 1(c) e 10(a). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor era representado substancialmente por receita com correção monetária sobre valores a receber na venda de propriedades para o grupo Brookfield.
- (ii) Como detalhado na nota 12, a Companhia reduziu significativamente seu nível de endividamento entre o início de 2023 e o final de 2024, o que trouxe impactos significativos no valor dos juros financeiros sobre empréstimos

20. Outras (despesas) receitas operacionais líquidas

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Outras Receitas		-	4.661	-	4.618
Total de outras receitas operacionais		-	4.661	-	4.618
Perdas na venda de Investimentos		-	(1.635)	-	(1.635)
Custos e despesas das propriedades vendidas		(38.010)	(114.401)	(38.010)	(114.401)
Impairment de intangível		(11.794)	(2.162)	(11.796)	(2.410)
Outras Despesas	(i)	(21.393)	-	(21.305)	-
Total de outras despesas operacionais		(71.197)	(118.198)	(71.111)	(118.446)
Total de outras receitas (despesas) operacionais líquidas		(71.197)	(113.537)	(71.111)	(113.828)

- (i) Em 31 de dezembro de 2024 as outras despesas, eram substancialmente representadas pela baixa de custos capitalizados do projeto Cajamar 2 que foi descontinuado em 2024.

21. Partes Relacionadas (Controladora)

Os principais saldos de ativos e passivos, assim como as transações que influenciaram o resultado do exercício, relativas às operações com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas, coligadas, joint ventures e outras partes relacionadas.

Em 18 de dezembro de 2024, foi realizado um mútuo no valor de até R\$ 11.000 que foi concedido à Bricks Investments, LLC. Mais detalhes foram fornecidos na nota 8. Em 31 de dezembro de 2023, não haviam outras transações com partes relacionadas.

Remuneração da Administração

A remuneração do pessoal chave da Administração está assim demonstrada:

	Controladora	
	12/31/2024	12/31/2023
Salário ou pró labore - Administradores	2.146	10.354
Benefícios diretos e indiretos - Administradores	28	212
Subtotal Salários e Benefícios	2.174	10.566
Plano de opção de compras de ações - Administradores	-	2.052
Total de Honorários da Administração	2.174	12.618

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia e empresas controladas participam 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e em 2023, os 10 maiores locatários da Companhia representam aproximadamente 100%, respectivamente, da receita bruta total.

Os principais riscos financeiros são:

Risco de taxas de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao descasamento entre os juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cujas grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e suas receitas de locação, corrigidas principalmente pelo IGP-M e IPCA. A Companhia procura mitigar estes riscos através da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (principalmente o CDI, IGP-M e IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente o CDI).

Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

O CPC 40 (IFRS 7) estabelece que a entidade, deve divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos.

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração, levando em consideração que substancialmente os ativos e passivos detidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2024, são de curto prazo, e o efeito nas operações em aberto:

Indexador	Cenário de Ganho		Cenário provável	Cenário de Perda	
	Queda de 20%	Queda de 10%		Aumento de 10%	Aumento de 20%
CDI	11,92%	13,41%	14,90%	16,39%	17,88%
IGP-M	4,02%	4,53%	5,03%	5,53%	6,04%
IPCA	4,48%	5,04%	5,60%	6,16%	6,72%
INCC	5,01%	5,63%	6,26%	6,89%	7,51%

Ativos e (passivos) líquidos	Saldo líquido 31/12/2024	Resultado esperado com índice Provável	Efeito de ganho (perda) adicional em cenário	
			Aumento 10%	Aumento 20%
CDI	45.032	6.710	671	1.342
IGP-M	(5.534)	(278)	(28)	(56)
IPCA	(28.979)	(1.623)	(162)	(325)
INCC	(8.553)	(535)	(54)	(107)
Total	1.966	4.274	427	854

	Saldo em 31/12/2024	CDI	IGP-M	IPCA	INCC	Sem Indexador
Ativos						
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	129.566	128.508	-	-	-	1.058
Caixa e Bancos	1.058	-	-	-	-	1.058
Aplicações financeiras	120.411	120.411	-	-	-	-
Títulos e Valores Mobiliários	8.097	8.097	-	-	-	-
Contas a receber	47.598	-	8.049	17.444	-	22.105
Aluguéis a receber	47.598	-	8.049	17.444	-	22.105
Venda de propriedades para investimentos	-	-	-	-	-	-
Total dos ativos com riscos financeiros	177.164	128.508	8.049	17.444	-	23.163
Passivos						
Obrigação por aquisição de imóveis	(70.428)	-	(13.583)	(46.423)	(8.553)	(1.869)
Adiantamento de clientes	(644)	-	-	-	-	(644)
Total dos passivos com riscos financeiros	(154.548)	(83.476)	(13.583)	(46.423)	(8.553)	(2.513)
Ativos e passivos líquidos	22.616	45.032	(5.534)	(28.979)	(8.553)	20.650

Risco de liquidez

As despesas financeiras da Companhia poderiam ser negativamente afetadas pela eventual necessidade de contratação emergencial de empréstimos ou financiamentos necessários para cobrir compromissos não contemplados adequadamente no planejamento de suas operações, ou por eventuais descasamentos entre os prazos de recebimento de suas receitas contratadas e de pagamento de seus compromissos operacionais. A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada 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 constantemente monitorados.

Mensuração do valor justo

A Companhia apresenta a seguir uma comparação por classe do valor contábil e do valor justo dos principais instrumentos financeiros apresentados nas demonstrações financeiras:

	Valor contábil				Valor justo			
	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros								
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	127.949	97.169	129.566	97.468	127.949	97.169	129.566	97.468
Contas a receber	47.003	47.373	47.598	47.373	47.003	47.373	47.598	47.373
Total	174.952	144.542	177.164	144.841	174.952	144.542	177.164	144.841
Passivos financeiros								
Empréstimos e financiamentos	(83.475)	(83.332)	(83.475)	(83.332)	(83.475)	(83.332)	(83.475)	(83.332)
Contas a pagar	(74.444)	(79.182)	(74.444)	(79.183)	(74.444)	(79.182)	(74.444)	(79.183)
Total	(157.919)	(162.514)	(157.919)	(162.515)	(67.363)	(71.039)	(67.363)	(71.040)

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 seria recebida pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração.

Hierarquização em 3 níveis para a mensuração do valor justo, sendo que 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.

A composição abaixo demonstra ativos e passivos financeiros da Companhia ao valor justo com base na classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Classificação	Nível	Controladora		Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros						
Caixa, equivalentes de caixa	(i)	2	119.852	97.116	121.469	97.415
Títulos e valores mobiliários	(i)	2	8.097	53	8.097	53
Contas a Receber	(ii)	-	47.003	47.373	47.598	47.373
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos	(ii)	-	83.475	83.332	83.475	83.332
Contas a Pagar	(ii)	-	74.444	79.182	74.444	79.183

(i) Valor justo por meio do resultado.

(ii) Custo amortizado.

O valor justo dos ativos e passivos financeiros no valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada. Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

Caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e fornecedores - Aproximam-se dos valores de seus valores de realização (pagamento) grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

Empréstimos e financiamentos - As taxas pactuadas refletem substancialmente as condições usuais de mercado em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Gerenciamento de capital

O objetivo principal da administração da Companhia é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de problemas a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista. A Companhia administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e Financiamentos	83.475	83.332	83.475	83.332
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa	(119.852)	(97.116)	(121.469)	(97.415)
(-) Títulos e valores mobiliários	(8.097)	(53)	(8.097)	(53)
Dívida Líquida (Caixa líquido dos empréstimos e financiamentos)	(44.474)	(13.837)	(46.091)	(14.136)
Patrimônio Líquido	981.858	1.145.116	981.858	1.145.116
Patrimônio Líquido e dívida líquida	937.384	1.131.279	935.767	1.130.980

23. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41(IAS 33) aprovado pela Deliberação CVM no. 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

a. Básico

O cálculo básico de lucro por ação é efetuado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

b. Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

Resultado básico por ação

	31/12/2024	31/12/2023
Numerador:		
(Prejuízo) do período	(122.030)	31.395
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	433.138	49.993.288
Resultado básico por ação - R\$	(281,73481)	0,62798

	31/12/2024	31/12/2023
Numerador:		
(Prejuízo) do período	(122.030)	31.395
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	433.138	49.993.288
Ajuste por opção de compras de ações		
Média ponderada do número de ações (diluída)	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido diluído por ação - R\$	(281,73481)	0,62798

24. Segmentos operacionais

Em função da concentração de suas atividades na locação e administração de imóveis comerciais, a Companhia está organizada em uma única unidade de negócio. Os imóveis da Companhia, embora sejam destinados a locatários que participem em diversos segmentos de negócios da economia, não são controlados e gerenciados pela administração como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia.

Em função dos motivos apresentados acima, a Companhia julga que nenhuma divulgação adicional seja necessária. As principais operações da Companhia estão concentradas na região de São Paulo, e não há concentração de risco de crédito.

25. Eventos subsequentes

A Companhia não identificou transações ou eventos subsequentes que gerassem impacto nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.


DFs Solid 31.12.2024

Final Audit Report

2025-04-10


Created:	2025-04-10
By:	Catarina Malavoglia (catarina.malavoglia@gp-investments.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAzYzW4QzVXPKKxUolfnci3trcztBtMqLO


"DFs Solid 31.12.2024" History


 Document created by Catarina Malavoglia (catarina.malavoglia@gp-investments.com)
2025-04-10 - 6:02:31 PM GMT


 Document emailed to rafael@brpr.com.br for signature
2025-04-10 - 6:03:01 PM GMT


 Document emailed to eduardo.coutinho@brpr.com.br for signature
2025-04-10 - 6:03:01 PM GMT


 Email viewed by eduardo.coutinho@brpr.com.br
2025-04-10 - 6:38:32 PM GMT


 Email viewed by rafael@brpr.com.br
2025-04-10 - 8:24:46 PM GMT

 Signer rafael@brpr.com.br entered name at signing as Rafael Souza
2025-04-10 - 8:25:20 PM GMT

 Document e-signed by Rafael Souza (rafael@brpr.com.br)
Signature Date: 2025-04-10 - 8:25:22 PM GMT - Time Source: server

 Signer eduardo.coutinho@brpr.com.br entered name at signing as Eduardo Coutinho
2025-04-10 - 9:33:13 PM GMT

 Document e-signed by Eduardo Coutinho (eduardo.coutinho@brpr.com.br)
Signature Date: 2025-04-10 - 9:33:15 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2025-04-10 - 9:33:15 PM GMT