

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S. A.

**Demonstrações Financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ao
Conselho de Administração e Diretoria da
BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A
Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A** (*Empresa*), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A**, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à entidade, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da entidade é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis, 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 contábeis 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 e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a entidade continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a entidade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da entidade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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 contábeis.

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:

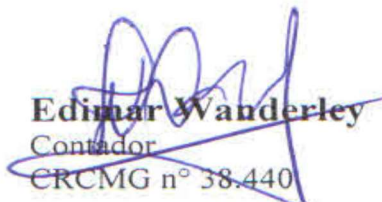
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 15 de março de 2023.

Cooperaudi
Auditores Independentes
CRCMG nº 6.906



Edimar Wanderley
Contador
CRCMG nº 38.440

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Relatório da Administração

Senhores Acionistas:

Cumprindo as disposições legais e estatutárias submetemos à apreciação de V. Sas. o Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021 e as correspondentes Demonstrações do Resultado, das Mutações do Patrimônio Líquido e dos Fluxos de Caixa correspondentes ao período encerrado naquela data.

Rio de Janeiro, 10 de março de 2023.

A Diretoria

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A**Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	5	-	173	-	173
Empréstimos a receber		-	-	7.833	15.255
		-	173	7.833	15.428
Não Circulante					
Participação permanente em coligadas	8	57.226	56.911	-	-
Entidades de investimentos	8	75.019	70.286	75.019	70.286
Propriedade para investimento	9	-	-	94.477	93.095
Imobilizado	10	-	341	-	341
Depósitos bloqueados judicialmente		173	-	173	-
		132.418	127.538	169.669	163.722
Total do Ativo		132.418	127.711	177.502	179.150
Passivo e Patrimônio Líquido					
Circulante					
Contas a pagar		-	-	-	-
Partes relacionadas	7	277	278	15.253	22.078
		277	278	15.253	22.078
Não Circulante					
Provisão para impostos e contribuições diferidos	11	8.732	7.122	38.839	36.761
		8.732	7.122	38.839	36.761
Patrimônio líquido					
Capital social	12	54.806	54.806	54.806	54.806
Reservas de lucros		68.603	65.505	68.604	65.505
		123.409	120.311	123.410	120.311
Total do passivo e do patrimônio líquido		132.418	127.711	177.502	179.150

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A**Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receitas e despesas operacionais		4.707	(9.079)	5.775	(7.856)
. Outras receitas operacionais		-	24	-	24
. Depreciação e amortização		(341)	(59)	(341)	(59)
. Equivalência patrimonial		315	(1.442)	-	-
. Ajuste ao valor justo de participações		4.733	(7.602)	6.116	(7.821)
Resultado financeiro		-	(420)	(598)	(1.711)
. Despesas financeiras		-	(420)	(598)	(1.711)
Resultado antes da tributação sobre o lucro e participações		4.707	(9.499)	5.177	(9.567)
Imposto de renda e contribuição social		(1.609)	2.561	(2.079)	2.629
. Provisão para imposto de renda - diferido	11	(1.183)	1.877	(1.529)	1.925
. Provisão para contribuição social - diferido	11	(426)	684	(550)	704
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		3.098	(6.938)	3.098	(6.938)
Quantidade de ações:		9.935.262	9.935.262		
Lucro por lote de mil ações - R\$		0,31	(0,70)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Demonstração do resultado abrangente em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	3.098	(6.938)	3.098	(6.938)
Resultado abrangente do período	3.098	(6.938)	3.098	(6.938)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A**Demonstração das mutações do patrimônio líquido
em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de lucro	Lucro ou Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	54.806	72.443	-	127.249
Prejuízo do exercício	-	-	(6.938)	(6.938)
Absorção dos prejuízos		(6.938)	6.938	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	54.806	65.505	-	120.311
Lucro do exercício	-	-	3.098	3.098
Constituição de reservas		3.098	(3.098)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	54.806	68.603	-	123.409

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A**Demonstração dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Resultado antes da tributação sobre o lucro e participações	4.707	(9.499)	5.177	(9.567)
Ajuste da depreciação	341	59	341	59
Ajuste da equivalência patrimonial	(315)	1.442	-	-
Ajuste ao valor justo de investimentos em participações	(4.733)	7.602	(6.118)	7.819
Varição nos ativos e passivos operacionais:			-	-
. Instrumentos financeiros	-	420	-	420
. Depósitos bloqueados judicialmente	(173)	-	(173)	-
. Partes relacionadas	-	-	(6.825)	(7.925)
. Contas a pagar	-	(24)	3	(24)
Caixa líquido aplicado nas operações	(173)	-	(7.595)	(9.218)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
. Empréstimos cedidos a partes relacionadas	-	-	7.422	9.218
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	-	-	7.422	9.218
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(173)	-	(173)	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	173	-	173	-
Caixa e equivalentes de caixa no encerramento do período	-	173	-	173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras
Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
Valores expressos em milhares de reais

1 Contexto operacional

A Brasil Realty Empreendimentos S/A, atual denominação social da Máxima Realty S/A, foi constituída em 15 de fevereiro de 2011, tendo como objeto social: (i) o financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a participação em Companhias que tenham por objeto social atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (iii) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, incluindo aquisição de carteiras imobiliárias; e (iv) compra e venda de bens imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras da Brasil Realty Empreendimentos S/A são de responsabilidade da Administração e foram elaboradas com base nas disposições contidas na NBC TG 1.000 – Contabilidade para pequenas e médias empresas, aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 28 de fevereiro de 2022.

- **Base de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada. O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Os resultados da controladas adquiridas ou alienadas durante o exercício estão incluídos nas demonstrações consolidadas do resultado e do resultado abrangente a partir da data da efetiva aquisição até a data da efetiva alienação, conforme aplicável.

O saldo dos resultados abrangentes é atribuído aos proprietários da Companhia e às participações não controladoras mesmo se resultar em saldo negativo dessas participações.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas da Companhia são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Companhia.

b. Caixa e equivalente de caixa

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Incluem caixa e saldo positivo em conta movimento.

c. Ativos financeiros

A companhia classifica seus ativos financeiros sob a categoria mensurados ao valor justo através do resultado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

d. Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Empresa avalia na data das demonstrações financeiras a existência de evidência objetiva que determine se o ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, não seja recuperável.

Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do ativo ("um evento de perda" incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro, ou do grupo de ativos financeiros, que possa ser razoavelmente estimado.

e. Investimentos em participações

. Entidades de investimentos:

A empresa possui investimentos em participações e está enquadrada como entidade de investimento, por não ter como objetivo o controle de suas investidas, mas simplesmente a obtenção de retorno sobre seus resultados. Os investimentos estão mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

. Participação em coligadas e controladas

As participações em controladas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

f. Propriedade para investimento

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo de aquisição ou de construção, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao custo menos depreciação. Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada 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. Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

g. Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear com base em taxas anuais que refletem o tempo estimado de utilização do imóvel sendo:

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

. Benfeitorias em imóveis de terceiros – 20% a.a.

h. Demais ativos circulantes e realizável a longo prazo

Um passivo é reconhecido no balanço quando a companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

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

i. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apropriadas pelo regime de competência do exercício.

j. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, e outras receitas diversas. Essas receitas de juros são reconhecidas no resultado. A companhia também possui receita com variação cambial, ao qual é contabilizada, também, diretamente no resultado.

As despesas financeiras abrangem despesas bancárias, despesas com juros sobre empréstimos e encargos financeiros sobre tributos. Essas despesas de juros são reconhecidas no resultado. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através dos juros efetivos.

k. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia optou por apurar o imposto de renda e contribuição social trimestral de acordo com as regras do lucro presumido. A base de cálculo é assim composta:

- a) Receita da atividade imobiliária: presunção de 8% para o imposto de renda e 12% para a contribuição social.
- b) Receita da prestação de serviços: presunção de 32% para o imposto de renda e para a contribuição social.
- c) Demais receitas: são acrescidas integralmente à base de cálculo.

Sobre a base de cálculo é aplicada a alíquota de 15% para o imposto de renda mais o adicional de 10% sobre o que ultrapassar a R\$ 60, e 9% para a contribuição social.

l. Contingências

Os assuntos contingentes são avaliados tempestivamente pela Administração juntamente com seus consultores jurídicos internos e externos, e, com base na expectativa de êxito destes assuntos, a Administração constitui ou não provisão para contingências.

m. Estimativas contábeis

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

A elaboração de demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. Ativos e passivos significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado, a provisão para contingências e a valorização de instrumentos financeiros. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas periodicamente.

n. Informação por segmento

Um segmento operacional é um componente da companhia que desenvolve atividades de negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas, incluindo receitas e despesas relacionadas com transações com outros componentes da Companhia. A companhia e suas controladas operam em apenas um segmento.

4 Demonstrações Financeiras Consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da controladora Brasil Realty Empreendimentos S. A. e de sua controlada direta WWS Holding S.A.

4.1 Processo de consolidação

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma horizontal dos saldos das contas do ativo, do passivo, das receitas e despesas, segundo a sua natureza, complementada com as seguintes eliminações:

- das participações no capital, reservas e resultados acumulados, cabendo ressaltar que não existem participações recíprocas;
- dos saldos de contas correntes e outras contas integrantes do ativo e/ou passivo, mantidas entre as empresas cujos balanços patrimoniais foram consolidados; e
- dos efeitos decorrentes das transações significativas realizadas entre essas empresas.

4.2 Empresas controladas

	Participação no Capital Total - % 2022 e 2021
Incluída na consolidação	
Controlada direta:	
WWS Holding S. A.	100,00

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras
Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
Valores expressos em milhares de reais

4.3 Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

a) Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta ajustes de avaliação patrimonial.

Quando a Companhia deixa de ter controle, qualquer participação retida é novamente mensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma coligada, uma joint venture ou ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados no resultado.

b) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

5 Caixa e equivalente de caixa

Controladora

Consolidado

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras
Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
Valores expressos em milhares de reais

	2022	2021	2022	2021
Depósitos bancários	-	173	-	173

6 Instrumentos financeiros

Não houve operações com Instrumentos financeiros nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

7 Partes relacionadas

Os saldos referentes a transações com partes relacionadas, as quais foram realizadas em condições usuais de mercado, estão configurados na rubrica de Depósitos bancários que são mantidos pelo Banco Master S. A. O saldo é de (R\$173– 2021).

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo:				
Brazil Realty FII (a)	-	-	7.833	15.255
Total do ativo	-	-	7.833	15.255
Passivo:				
Brazil Realty FII (b)	278	278	277	278
Obrigações da WWS Holding com seus sócios	-	-	14.975	21.800
Total do passivo	278	278	15.252	22.078

(a) Empréstimo contraído entre a WWS Holding S. A. e o Brazil Realty FII

(b) Refere-se a adiantamentos para futuro de capital (AFAC' s) realizados pelo acionista Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário – FII para a Brasil Realty S. A.

8 Investimentos em participações

A companhia detém participações nas seguintes empresas:

Investidas	Quantidade de ações detidas	Participação no capital social	Valor de Custo
Entidades de investimento:			
SPE Medical Tower Incorp. S.A.	1.050.750	75,00%	41.227
Focus Participações Ltda.	8.110.000	99,988%	8.110
Participações em controladas:			
WWS Holding S/A	1.000.000	100,00%	1.000
Total			49.337

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras
Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
Valores expressos em milhares de reais

Os investimentos estão assim classificados:

a) Entidades de Investimentos

Nos exercícios de 2022 e 2021 as investidas foram avaliadas a valor justo conforme laudo de avaliação elaborado pela empresa IPÊ Avaliações. O laudo foi elaborado pela abordagem de renda, através da projeção de Fluxo de Caixa Descontado. Para valoração das investidas foram consideradas as metodologias de rentabilidade futura para determinar o valor econômico de cada empreendimento.

A movimentação dos investimentos é a seguinte:

Investidas	2021	2022	
	Saldo anterior	Ajuste ao valor justo	Saldo atual
SPE Medical Tower Incorporadora S/A	55.105	5.386	60.491
Focus Participações Ltda	15.181	(653)	14.528
Total	70.286	4.733	75.019

Principais premissas utilizadas nos laudos de avaliação:

SPE Medical Tower Incorporadora S/A:

- Medical Center:

Premissas constante no laudo de 2022:

Desenvolvimento Imobiliário Comercial focado no segmento hospitalar

- 22.293 m² - total área privativa (Projeto Aprovado)
Consultórios - 10.090m² e preço de venda de R\$ 15.000/m².
- Lojas - 1.942 m² de lojas e preço de venda de R\$ 15.000/m².
- Hospital – 10.261 m² com aluguel mensal de R\$ 85/m² corrigidos a IGPM

Premissas constante no laudo de 2021:

Desenvolvimento Imobiliário Comercial focado no segmento hospitalar

- 22.293 m² - total área privativa (Projeto Aprovado)
Consultórios - 10.090m² e preço de venda de R\$ 15.000/m².
- Lojas - 1.942 m² de lojas e preço de venda de R\$ 15.000/m².
- Hospital – 10.261 m² com aluguel mensal de R\$ 85/m² corrigidos a IGPM

Focus Participações Ltda:

- Mountain View

Premissas constante no laudo de 2022:

Desenvolvimento Imobiliário Residencial e Comercial

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

Desenvolvimento Residencial Minha Casa Minha Vida:

- Preço médio de Venda do m²: R\$ 4.494, sendo atualizado anualmente pelo IPCA;
- Área Vendável Total: 106.945 m². O empreendimento prevê a construção de 2.701 unidades a um tamanho médio de 45 m². Das 2.701 unidades, 324 serão destinadas a permuta e 2.377 unidades serão destinadas a venda.

Desenvolvimento comercial:

- Preço médio de Venda do m²: R\$ 765 sendo atualizado anualmente pelo IPCA;
- Área Vendável Total: 378.472 m². O empreendimento prevê o desenvolvimento de 1.262 loteamentos para venda a um tamanho médio de 300 m² cada.

Premissas constante no laudo de 2021:

Desenvolvimento Imobiliário Residencial e Comercial

Desenvolvimento Residencial Minha Casa Minha Vida:

- Preço médio de Venda do m²: R\$ 3.251, sendo atualizado anualmente pelo IGP-M;
- Área Vendável Total: 103.299 m². O empreendimento prevê a construção de 2.701 unidades a um tamanho médio de 45 m². Das 2.296 unidades, 351 serão destinadas a permuta e 1.987 unidades serão destinadas a venda.

Desenvolvimento comercial:

- Preço médio de Venda do m²: R\$ 750 sendo atualizado anualmente pelo IGP-M;
- Área Vendável Total: 378.472 m². O empreendimento prevê o desenvolvimento de 1.262 loteamentos para venda a um tamanho médio de 300 m² cada.

b) Participação avaliada pelo método de equivalência patrimonial:

WWS Holding S/A:

- Via Expressa

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Informações Relevantes		
Participação no Capital Votante	100%	100%
Quantidade de Ações ou Cotas Possuídas	1.000.000	1.000.000
Capital Social - R\$	1.000	1.000
Resultado do Exercício - R\$	403	(1.442)
	<u>0</u>	<u>56.911</u>
Evolução do Investimento (passivo a descoberto)		
No Início do Exercício	56.911	58.353
Reconhecimento do investimento como controlada	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	315	(1.442)
Participação no Patrimônio Líquido no Fim do Exercício	<u> </u>	<u>56.911</u>

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras
Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021
Valores expressos em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2022	2021
Imóvel -1 (a)	-	-	-	-
Imóvel -2 - Valor de custo (b)	-	-	5.939	5.939
Imóvel -2 - Ajuste a valor justo (b)	-	-	88.538	87.156
Total do ativo	-	-	94.477	93.095

- a) Lote de terreno com área de 1.651 metros quadrados, no loteamento Marinas Portobello, Minas Gerais adquirido pela Brasil Realty Empreendimentos Imobiliários S/A. Em 2022 e 2021 foi reconhecida provisão de 100%, ao valor de R\$ 486
- b) Imóvel com matrícula n. 69144 do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem-MG, integralizado no ativo da WWS Holding S/A pelo ex-acionista Milo Investimentos S. A.
O imóvel está avaliado a valor justo suportado por Laudo de avaliação elaborado pela empresa “Nova Aliança Engenharia Ltda,” emitido em dezembro de 2022.

Premissas constantes no laudo em 2022:

- Área do terreno Total: 76.000 m².
- Valor de mercado: R\$ 4.075,80/por m²:
O empreendimento prevê a construção de 1 (um) Shopping Center, 3 (três) Torres Comerciais, 4 (quatro) Torres Residenciais, 1 (um) Centro de Eventos, 3.138 vagas de estacionamento comercial e 1.195 vagas de estacionamento residencial

Premissas constantes no laudo em 2021:

- Área do terreno Total: 76.000 m².
- Valor de mercado: R\$ 4.016,16/por m²:
O empreendimento prevê a construção de 1 (um) Shopping Center, 3 (três) Torres Comerciais, 4 (quatro) Torres Residenciais, 1 (um) Centro de Eventos, 3.138 vagas de estacionamento comercial e 1.195 vagas de estacionamento residencial

10 Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Benfeitorias em imóveis de terceiros	-	342	-	342
Total	-	342	-	342

11 Impostos diferidos

Os impostos diferidos foram calculados com base nos saldos da valorização de propriedades para investimento e dos ajustes ao valor justo de participação em entidades de investimento.

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Valorização de propriedades para investimento	-	-	87.567	87.155
IRPJ	-	-	22.140	21.795
CSLL	-	-	7.881	7.844
Saldo parcial dos tributos	-	-	30.021	29.639
Ajustes ao valor justo de participação em entidades de investimentos:	25.681	20.948	25.681	20.948
IRPJ	6.420	5.237	6.420	5.237
CSLL	2.312	1.885	2.311	1.885
Saldo parcial dos tributos	8.732	7.122	8.731	7.122
Resumo				
IRPJ	6.420	5.237	28.560	27.032
CSLL	2.312	1.885	10.192	9.729
Saldo final dos tributos	8.732	7.122	38.752	36.761
Movimentação dos tributos				
Saldo anterior	9.683	54.108	39.390	39.390
Constituição	-	-	-	-
Reversão	(951)	(46.986)	(638)	(2.629)
Saldo final dos tributos	8.732	7.122	38.752	36.761

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é R\$ 54.806 e está representado por 9.935.262 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

b. Reserva legal

Constituída à alíquota de 5% do lucro líquido apurado em cada balanço, até atingir 20% do capital social conforme previsto na legislação societária.

c. Dividendos

Aos acionistas é assegurado dividendo mínimo obrigatório à razão de 25% do lucro líquido do exercício ajustado de acordo com a legislação em vigor.

13 Contingências

BRASIL REALTY EMPREENDIMENTOS S/A

Notas Explicativas da Diretoria às Demonstrações Financeiras

Em 31 de Dezembro de 2022 e 2021

Valores expressos em milhares de reais

No período, não houve, contra ou a favor da Companhia litígios, ações trabalhistas, fiscais ou cíveis e quaisquer outros processos, bem como qualquer outro fato que possa ser considerado como contingência na esfera judicial.

14 Eventos Subsequentes

Impactos do COVID-19:

A Companhia vem acompanhando os possíveis impactos da COVID -19 monitorando de forma diligente suas operações e realizando avaliações constantes a respeito do tema. Neste sentido, a companhia, em consonância com o disposto na NBC TG 24 (R2) – Evento Subsequente e demais dispositivos regulamentares, vem acompanhando de perto as atividades das investidas principalmente no que tange a avaliação dos projetos.

Carlos Alberto Inocência
Diretor/Contador
CRC-RJ-081.135/O-7