



**Catui Empreendimentos  
Imobiliários Ltda.**

Demonstrações financeiras acompanhadas do  
Relatório dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

## Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda.

### Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019	11

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos:  
Quotistas e Administradores da  
**Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020, 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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, 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.
- 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

São Paulo, 12 de agosto de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Fernando Radaich de Medeiros".

Fernando Radaich de Medeiros  
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes - Sociedade Simples  
CRC 2SP-030.002/O-7

A smaller version of the RSM logo, featuring the same three colored bars (grey, green, blue) above the letters "RSM".

**CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b><u>ATIVO</u></b>			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	<u>37</u>	<u>38</u>
<b>Total do ativo circulante</b>		<b><u>37</u></b>	<b><u>38</u></b>
NÃO CIRCULANTE			
Estoques	6	<u>21.554</u>	<u>19</u>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b><u>21.554</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u>21.591</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>			
NÃO CIRCULANTE			
Adiantamento para futuro aumento de capital	7	<u>-</u>	<u>56</u>
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>56</u></b>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	9	<u>21.592</u>	<u>1</u>
Prejuízos acumulados		<u>(1)</u>	<u>-</u>
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>21.591</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b><u>21.591</u></b>	<b><u>57</u></b>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

**CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais)

---

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	(1)	-
Receitas financeiras	1	1
Despesas financeiras	(1)	(1)
	<hr/>	<hr/>
<b>PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

---

**CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais)

---

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1)</b>	-
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>(1)</b>	-

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.



**CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social			Prejuízos acumulados	Total
		Integralizado	A integralizar	Total		
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>		<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Integralizações no período	9	-	1	1	-	1
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
Integralização no período	9	21.591	-	21.591	-	21.591
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1)	(1)
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>		<b>21.592</b>	<b>-</b>	<b>21.592</b>	<b>(1)</b>	<b>21.591</b>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

**CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais)

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício		(1)	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Custos incorridos aquisições de estoques	6	-	(19)
<b>Caixa aplicado nas atividades operacionais</b>		<b>(1)</b>	<b>(19)</b>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralizações no período	9	-	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	7	-	56
<b>Caixa gerado pelas atividades de financiamentos</b>		<b>-</b>	<b>57</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(1)</b>	<b>38</b>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	5	38	-
Saldo final	5	37	38
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>(1)</b>	<b>38</b>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Companhia” ou “Catuai”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída 11 de maio de 2018 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O BPG III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 03 de dezembro de 2020 e iniciou suas operações em 14 de janeiro de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 22 de fevereiro de 2021 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

### **2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

#### **2.1. Base de elaboração**

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

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

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

#### **2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação**

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

### **2.3. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### **2.4. Estoques**

Os imóveis em estoques são representados por terreno para desenvolvimento e construção de projetos imobiliários de escritórios comerciais da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Os estoques de terrenos e imóveis imobiliários em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção empreendimento e mensuráveis conforme o CPC 16 (R1) - Estoques.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

O valor realizável líquido dos estoques de imóveis é apurado conforme, CPC 16 (R1), no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

### **2.5. Provisões para riscos**

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **2.6. Impostos**

#### **2.6.1. Impostos correntes**

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro presumido.

### **2.7. Instrumentos financeiros**

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

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

#### **i. Classificação dos ativos e passivos financeiros**

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

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

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)**

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

#### **ii. Baixa de ativos e passivos financeiros**

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

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

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

#### **2.8. Capital social**

Representado exclusivamente por quotas, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas quotas são demonstrados no patrimônio líquido.

### **3. Normas e interpretações novas e revisadas**

#### **3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor:**

A partir de 1º de janeiro de 2020, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- CPC 00 (R2) Estrutura conceitual para relatório financeiro (conceptual framework).
- Revisão anual do CPC nº 14/2019: alterações nos pronunciamentos decorrentes da revisão do CPC 00, alteração na definição de negócios no CPC 15 (R1) / IFRS 3 e alteração da definição de materialidade no CPC 26 (IAS 1) e no CPC 23 (IAS 8).
- Revisão anual do CPC nº 15/2020: alterações nos Pronunciamentos Técnicos CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) / IAS 39, CPC 40 (R1) / IFRS 7 e CPC 48 / IFRS 9, em decorrência da “reforma da taxa de juros de referência”.
- Revisão anual do CPC nº 16/2020: alterações no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) / IFRS 16, referentes a benefícios relacionados à Covid-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2020:**

A partir de 1º de janeiro de 2021, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

(i) Revisão anual do CPC nº 17/2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 06 (R2) / IFRS 16, CPC 11 / IFRS 4, CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) / IAS 39, CPC 40 (R1) / IFRS 7 e CPC 48 / IFRS 9 em decorrência da definição do termo “Reforma da Taxa de Juros de Referência – Fase 2”.

(ii) CPC 25 / IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso.

(iii) CPC 15 / IFRS 3: atualização da norma, tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual.

(iv) CPC 27 / IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido.

(v) Melhorias anuais ao ciclo de IFRS 2018–2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 37/ IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade; CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros; CPC 06 / IFRS 16 - Arrendamentos; CPC 29 / IAS 41 – Agricultura.

(vi) Alterações no CPC 26 / IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.

(vii) Revisão anual do CPC nº 18/2021: alterações no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2), referentes a Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

(viii) Revisão anual do CPC nº 19/2021: alterações nos Pronunciamentos Técnicos: CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1).

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. A Administração da Companhia está analisando os potenciais impactos destas normas e ainda não concluiu a sua análise.

## **4. PRINCIPAIS JULGAMENTOS CONTÁBEIS E FONTES DE INCERTEZAS NAS ESTIMATIVAS**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. O principal julgamento utilizado na preparação das demonstrações financeiras refere-se ao valor realizável líquido dos estoques.

## CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Aplicações financeiras	37	38
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>37</b>	<b>38</b>

Em 31 de dezembro de 2019 e 2020, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 6. ESTOQUES

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Terrenos	21.554	19
<b>Total de estoques</b>	<b>21.554</b>	<b>19</b>

Em 31 de dezembro de 2020, foi realizada a 3ª alteração de contrato social da Companhia, aprovando a proposta de incorporação da parcela cindida da Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda pela Companhia. O patrimônio cindido é composto exclusivamente por 37,28% de imóvel situado na Avenida Mofarrej, no 14º subdistrito, no valor de R\$57.765 (sendo R\$ 21.535 correspondentes a 37,28% do valor total), apurado pelo valor patrimonial contábil. Foi aprovado ainda, o Laudo de Avaliação no valor do patrimônio líquido cindido da Mofarrej vertido para a Companhia no montante de R\$21.535, pelo valor patrimonial contábil.

No terreno incorporado pela Companhia será construído e desenvolvido um empreendimento imobiliário destinado a escritórios comerciais.

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia firmou um contrato de *built to suit* "bts" com um grande grupo econômico com prazo de 15 (quinze) anos a contar do início da locação a ocorrer no primeiro dia útil imediatamente após a entrega da área locatária com a assinatura do laudo de vistoria e termo de entrega e aceitação da área da locatária após a construção do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia avaliou o valor realizável líquido do terreno e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar.

### 7. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	56
<b>Total de adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>-</b>	<b>56</b>



## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)**

No primeiro trimestre de 2019, foram realizados adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R\$30. No segundo trimestre de 2019, foram realizados adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) no montante de R\$26.

Em 31 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital no montante de R\$56, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional e/ou direitos acima.

#### **8. PROVISÕES PARA RISCOS**

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

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

#### **9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

##### **a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$21.592 (R\$1 em 2019) e está representado por 21.592.184 (500 em 31 de dezembro de 2019) quotas, no valor nominal de R\$1,00 cada uma.

Em 11 de maio de 2018, foi deferido pela JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo, o Instrumento Particular de Constituição da Companhia, com a subscrição de R\$1, representado por 500 (quinhentas) quotas.

Em 31 de julho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital no montante de R\$56, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional e/ou direitos.

Em 31 de dezembro de 2020, foi realizada a 3ª alteração de contrato social da Companhia, aprovando a proposta de incorporação da parcela cindida da MOFARREJ 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda pela Companhia, detalhada na Nota Explicativa nº 6. Em razão de tal cisão, foi aprovado o consequente aumento do capital social da Companhia no montante de R\$21.535, com a emissão de 21.535.024 novas quotas, com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, subscritas e integralizadas pela Even Construtora e Incorporadora S.A. A Evenpar Participações Societária Ltda renunciou ao seu direito de preferência.

## CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

A composição acionária em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

### 2020

<b>Acionista</b>	<b>Quotas</b>	<b>R\$ - mil</b>	<b>%</b>
Even Construtora e Incorporadora Ltda.	21.592.183	21.592	100%
Evenpar Participações Societárias Ltda.	1	-	0%
	<b>21.592.184</b>	<b>21.592</b>	<b>100%</b>

### 2019

<b>Acionista</b>	<b>Quotas</b>	<b>R\$ - mil</b>	<b>%</b>
Even Construtora e Incorporadora Ltda.	499	1	100%
Evenpar Participações Societárias Ltda.	1	-	0%
	<b>500</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

## 10. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos (“rating”) e em títulos de curto prazo.

### Considerações gerais

Os valores de mercado dos ativos e dos passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis e metodologias de valorização apropriadas. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologia de estimativa poderá ter um efeito diferente nos valores estimados de mercado. Com base nessa estimativa, a Administração entende que o valor contábil dos instrumentos financeiros equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado, conforme descrito abaixo:

Em 31 de dezembro de 2020, os principais instrumentos financeiros da Companhia são:

- Caixa, equivalente de caixa e aplicações financeiras- Saldos de bancos contas-correntes e aplicações financeiras são apresentados a valor contábil que equivale ao valor de mercado.

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019  
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **11. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

A Companhia avalia a necessidade de alteração nas projeções, na continuidade de suas operações e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Companhia não identificou, até o momento, impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos da COVID-19.

### **12. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 04 de fevereiro de 2021, foi celebrado um Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento Capital (AFAC) no valor de R\$749 aportados pela Even Construtora e Incorporadora S.A..

Em 22 de fevereiro de 2021, o FIP adquiriu a totalidade das quotas da Companhia, que foi transformada de sociedade limitada para sociedade por ações de capital fechado, convertendo diretamente cada 1 quota de capital social para ação ordinária, nominativa e sem valor nominal da Companhia. No mesmo ato, foi aprovado o aumento de capital social de R\$21.592, passando o capital para R\$22.341 totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizado em 04 de fevereiro de 2021 pela Even.

Em 24 de fevereiro de 2021, 26 de fevereiro de 2021, 19 de março de 2021, 21 de setembro de 2021, 13 de outubro de 2021, 22 de novembro de 2021 e 02 de dezembro de 2021 foram celebrados Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento Capital nos respectivos valores de R\$665, R\$5.200, R\$5.000, R\$500, R\$2.000, R\$1.700 e R\$25.000 aportados pelo FIP.

Em 7 de junho de 2021, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a alteração da razão social da Companhia, passando de Catuai Empreendimentos Imobiliários S.A. para BPG Av. Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Em 31 de dezembro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social de R\$40.065, passando o capital para R\$62.406, totalmente integralizado mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados 24 de fevereiro de 2021, 26 de fevereiro de 2021, 19 de março de 2021, 21 de setembro de 2021, 13 de outubro de 2021, 22 de novembro de 2021 e 02 de dezembro de 2021.

Em 20 de janeiro de 2022, 15 de fevereiro de 2022 e 07 de abril de 2022 foram celebrados Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento Capital nos respectivos valores de R\$10.500, R\$15.000, R\$17.000 aportados pelo FIP.

Em 30 de maio de 2022, foi assinado o primeiro aditamento ao contrato de locação sob encomenda sob condição resolutiva e outras avenças “built to suit” relativo ao imóvel pertencente à Companhia.

## **CATUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)**

Em 06 de junho de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 1ª emissão pela Companhia de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor de R\$300.000 com prazo de vencimento de 22 meses contados da data de emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das debêntures foi considerada 06 de junho de 2022. Os juros remuneratórios (“prêmios”) correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,13% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido 06 de dezembro de 2022. A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 1ª emissão debênture simples será paga em uma única parcela na data de vencimento final, ou seja, em 06 abril de 2024. Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, hipoteca do Imóvel e carta garantia. Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locação. Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pelas investidoras da Companhia denominadas BSREP III BPY Hercules Sub LLC, BSREP III Hercules Sub-B LLC, BSREP III Hercules Sub-C LLC e BSREP III Hercules Sub-D LLC. A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos.

#### **13. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 12 de agosto de 2022.