

**BPG AV Mofarrej
Empreendimentos e
Participações S.A.**

CNPJ: 30.435.310/0001-08

Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2021 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora do
BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPG AV Mofarrej”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 do BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus 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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram o seu relatório, em 12 de agosto de 2022, sem ressalvas.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma 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 a 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 manter 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 a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 1° de setembro de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1 RJ 081401/O-5

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	15.412	37
Outros créditos		34	-
Total do ativo circulante		<u>15.446</u>	<u>37</u>
NÃO CIRCULANTE			
Estoques	6	60.266	21.554
Total do ativo não circulante		60.266	21.554
TOTAL DO ATIVO		<u><u>75.712</u></u>	<u><u>21.591</u></u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
CIRCULANTE			
Fornecedores	7	13.622	-
Impostos e contribuições		3	-
Total do passivo circulante		<u>13.625</u>	<u>-</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	9	62.406	21.592
Prejuízos acumulados	9	(319)	(1)
Total do patrimônio líquido		<u>62.087</u>	<u>21.591</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>75.712</u></u>	<u><u>21.591</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Gerais e administrativas	10	(432)	(1)
Receitas financeiras	11	121	1
Despesas financeiras		(7)	(1)
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	9	<u>(318)</u>	<u>(1)</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,01)	\$ (0,00)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(318)	(1)
Outros resultados abrangentes	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>(318)</u>	<u>(1)</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMONIO LIQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social		Prejuízos acumulados	Total
		Integralizado	Total		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		1	1	-	1
Integralização das quotas		21.591	21.591	-	21.591
Destinação do resultado		-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(1)	(1)
Constituição de reservas		-	-	-	-
Distribuição de dividendos		-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		21.592	21.592	(1)	21.591
Integralização de AFACS no exercício	9	40.814	40.814	-	40.814
Prejuízo do exercício		-	-	(318)	(318)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>62.406</u>	<u>62.406</u>	<u>(319)</u>	<u>62.087</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2021	31/12/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do exercício	9	(318)	(1)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Estoques	6	(38.712)	(21.592)
Outros ativos		(33)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Contas a pagar	7	13.622	-
Impostos e contribuições		3	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(25.438)	(21.593)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralizações de capital no exercício	9	40.814	21.592
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		40.814	21.592
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		15.375	(1)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial	5	37	38
Saldo final	5	15.412	37
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		15.375	(1)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 (Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Mofarrej”) anteriormente denominada Catuai Empreendimentos e Participações S.A., 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 acionista, 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”) 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 é 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, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

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.

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 com área de 19.350 metros quadrados para desenvolvimento e construção de projetos imobiliários de escritórios comerciais da Companhia, com o objetivo de venda imobiliária.

Os estoques de terrenos 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.

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.

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 real.

2.6.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis 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 período 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.

2.7. 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.

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.

3. NORMAS E INTERPRETAÇÕES NOVAS E REVISADAS

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor:

A partir de 1º de janeiro de 2021, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- 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”.
- CPC 25/IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso.
- CPC 15/IFRS 3: atualização da norma, tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual.
- CPC 27/IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido.
- Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 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.
- Alterações no CPC 26/IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
- 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.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2021:

A partir de 1º de janeiro de 2022, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- (i) 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 2021 e a Administração da Companhia está analisando 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.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Caixa e bancos	10	37
Aplicações financeiras	<u>15.402</u>	<u>-</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>15.412</u>	<u>37</u>

Em 31 de dezembro de 2021, 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 – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

A Companhia é proprietária de um terreno à Avenida Mofarrej, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 150m de frente para a Rua Othão, a começar do canto formado por essa rua com a Avenida Mofarrej, por 172,60m da frente aos fundos e limitando em curva de raio de 187,30m, numa extensão perimetral de 246m com a referida Avenida Mofarrej, confrontado com a rua e avenida já mencionadas, e com terreno de propriedade da São Paulo Light, ou sucessores, com a área de 19.350m

A movimentação é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo no início do período	21.554	21.554
ITBI	749	-
Cartórios e honorários	470	-
Taxas municipais	654	-
Custos com consultoria imobiliária	4.096	-
Obras em andamento – imóveis (a)	22.743	-
Adiantamentos – Obras (b)	<u>10.000</u>	<u>-</u>
Saldo no final do exercício	<u>60.266</u>	<u>21.554</u>

Os estoques de imóveis são representados por um terreno onde será construído e desenvolvido um empreendimento imobiliário destinado a escritórios comerciais.

- (a) Obras em andamento – imóveis: O montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2021.
- (b) Adiantamentos – Obras: O montante é representado pelos adiantamentos em contratos de materiais e serviços firmados com fornecedores de obras durante a fase inicial do projeto.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia avaliou o valor realizável líquido dos estoques e não identificou necessidade de ajuste contábil que resultasse na redução do montante registrado na rubrica de estoque de imóveis a comercializar. Nesse período também não ocorreram perdas por deterioração ou sucateamento que resultassem na desvalorização do valor realizável líquido.

7. FORNECEDORES

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fornecedores	13.592	-
Cauções retidas de fornecedores	<u>30</u>	<u>-</u>
Total de títulos e valores mobiliários	<u>13.622</u>	<u>-</u>

Os fornecedores são representados em 31 de dezembro de 2021 pelo contrato de outorga de obras e por prestadores de serviços e compra de materiais e suprimentos diretamente relacionados as obras relativas à construção do novo empreendimento assim como custos de licenciamento, descrito na nota explicativa 6.

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 em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

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

Em 22 de fevereiro de 2021, o FIP adquiriu a totalidade da Companhia de Even Construtora e Incorporadora S.A. e Evenpar Participações Societárias Ltda, que foi transformada de uma sociedade limitada para uma sociedade por ações de capital fechado, conforme artigos 1.113 e seguintes da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e artigos 88 e seguintes da Lei 6.404 de 1976 convertendo diretamente cada 1 quota de capital social em uma ação ordinária, nominativa e sem valor nominal da Companhia. No mesmo ato, foi aprovado o aumento de capital social 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, antiga controladora da Companhia.

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 (AFACs) 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 31 de dezembro de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$40.065, passando o capital para R\$62.406, totalmente subscrito e integralizado, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital realizados.

b) Reserva legal

Constituída 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.

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia apresentou prejuízos e não houve a constituição de reserva legal.

c) Dividendos

Conforme o Estatuto Social da Companhia, são garantidos aos acionistas, dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$318 (prejuízo de R\$1 em 2020).

d) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Prejuízo do exercício	(318)	(1)
Quantidade de ações por lote de mil ações	62.405.788	21.592.184
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,01)	(0,00)

10. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Despesas com imóvel	(388)	-
Consultorias gerais e administrativas	(44)	(1)
Total	<u>(432)</u>	<u>(1)</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, IPTU, taxas e custas de cartório incorridos em 2021.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita de juros sobre aplicações financeiras	<u>121</u>	<u>1</u>
Total	<u>121</u>	<u>1</u>

11. RECEITAS FINANCEIRAS

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI.

12. PARTES RELACIONADAS

Em 24 de junho de 2021, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. (“Realty”), com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,0% (três por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4% (quatro por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2021, foram registradas taxas no valor de R\$1.210 relativos à taxa de gestão de obras.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

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

Os principais riscos financeiros são:

13.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita refere-se a crédito bancário (aplicações financeiras)

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros.

13.2. Risco de taxa de juros

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

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

13.3. Risco de liquidez

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.

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	15.412	37
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	13.622	-

14. 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.

15. EVENTOS SUBSEQUENTES

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 09 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou Assembleia Geral Extraordinária para eleição e reeleição dos membros da Diretoria.

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

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.

16. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 01 de setembro de 2022.
