

# **Demonstrações Financeiras**

## **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

## Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

### Índice

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Acionistas e Administradores da  
**BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de março de 2023 a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, 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 e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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.

### **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 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:

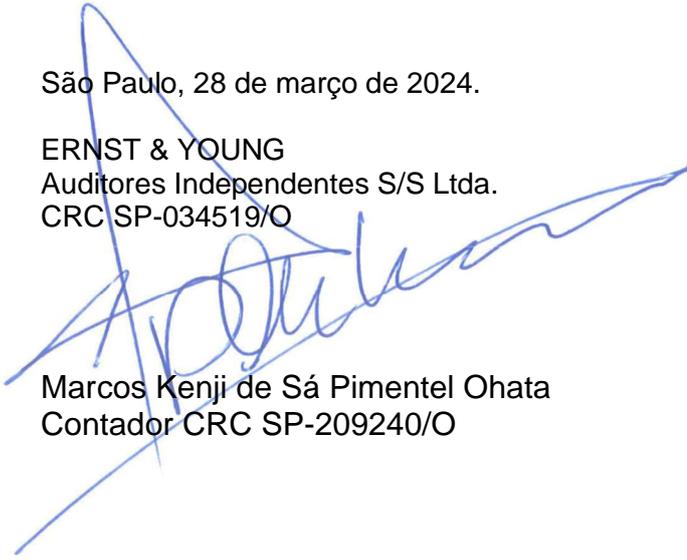
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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 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.

São Paulo, 28 de março de 2024.

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



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240/O

## BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Balanco patrimonial

31 de dezembro de 2023

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>
<b><u>ATIVO</u></b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	139
Adiantamentos a fornecedores	5	12
Demais Contas a Receber	6	41
<b>Total do ativo circulante</b>		<b><u>192</u></b>
Adiantamento para aquisições	7	25.373
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b><u>25.373</u></b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u><u>25.565</u></u></b>
<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>		
Fornecedores	8	168
Impostos e contribuições correntes		1
<b>Total do passivo circulante</b>		<b><u>169</u></b>
Empréstimos e financiamentos	9	25.043
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b><u>25.043</u></b>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	11	430
Prejuízos acumulados	11	(77)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b><u>353</u></b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b><u><u>25.565</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração do resultado  
Período de 27 de março (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

		<u>27/03/2023 a</u>
	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesas operacionais		
Despesas Gerais e Administrativas	12	<b>(24)</b>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u><b>(24)</b></u>
Resultado financeiro líquido		<u><b>(53)</b></u>
Despesas financeiras	13	<u><b>(53)</b></u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u><b>(77)</b></u>
Prejuízo do período		<u><b>(77)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração do resultado abrangente  
Período de 27 de março (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>27/03/2023 a</u> <u>31/12/2023</u>
Prejuízo do período	<u>(77)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do período	<u><u>(77)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 27 de março (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

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

	Notas	Capital social	Capital social a integralizar	Adiantamento para futuro aumento de capital	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
<b>Saldos em 27 de março de 2023</b>		-	-	-	-	-
Aumento/Redução de Capital Social	11	730	(730)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	-	430	-	<b>430</b>
Integralização de AFACs no período	11	-	430	(430)	-	-
Prejuízo do período		-	-	-	(77)	<b>(77)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>730</b>	<b>(300)</b>	-	<b>(77)</b>	<b>353</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM CAMPINAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

### Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Período de 27 de março (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

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

	<b>27/03/2023</b>
	<b>a</b>
	<b><u>31/12/2023</u></b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	
Prejuízo líquido do período	(77)
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa</b>	
Juros provisionados	1.886
Amortização de custo de captação	52
<b>Variação no capital circulante:</b>	
Redução (Aumento) de outros ativos	(53)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outras	168
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	1
<b>Outros</b>	
Pagamento de custo de captações na obtenção de empréstimos	(374)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>1.603</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>	
	-
Adiantamento para aquisições	(25.373)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>(25.373)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>	
Integralização de capital no período	430
Pagamento de Juros	(1.845)
Captação de empréstimos e financiamentos líquido dos custos de captação	25.324
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>23.909</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>139</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	
Saldo no início do período	-
Saldo no final do período	139
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>139</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

A BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGM BH1”) antiga denominação de NK 239 Empreendimentos e Participações S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 27 de março de 2023 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 IV Multifamily 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 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 29 de dezembro 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 2 de junho de 2023 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

## **2. Resumo das principais políticas contábeis**

### **2.1. Base de elaboração**

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

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

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

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 28 de março de 2023.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.2. Base de mensuração

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

#### a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

#### b) Uso de estimativas

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

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

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

### 2.2. Base de mensuração

#### i) Mensuração do valor justo

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

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

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

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.2. Base de mensuração--Continuação

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

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

### 2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação 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 Controladora e suas controladas.

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.

### 2.4. 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.

### 2.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

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

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.6. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

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

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

### 2.7. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

### 2.8. Fornecedores

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

### 2.9. 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.

# **BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## **2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

### **2.10. Imposto de renda e contribuição social**

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis e fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária a Companhia pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo a Companhia não registrou imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

### **2.11. Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

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

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

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

### 2.11. Instrumentos financeiros--Continuação

#### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

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

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

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

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

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

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

#### 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.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 3. Normas e interpretações novas e revisadas

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

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

A Companhia avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro (IAS 8)	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 (R1) – Divulgação de Políticas Contábeis (IAS 1)	As mudanças no CPC 26 buscam orientar as entidades na aplicação do critério de materialidade nas divulgações de políticas contábeis, visando torná-las mais úteis. Isso é feito substituindo o termo "significativas" por "materiais" e oferecendo diretrizes sobre como aplicar o conceito de materialidade na tomada de decisões sobre essas divulgações.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

### 3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2023

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1)	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa (IAS 7)	Alterações para esclarecer as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais sobre esses acordos. Essas mudanças visam ajudar os usuários das demonstrações financeiras a entender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez das entidades.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>139</u>
Total de caixa e equivalente de caixa	<u>139</u>

## 5. Adiantamentos a fornecedores

	<u>31/12/2023</u>
Adiantamento a fornecedores diversos	<u>12</u>
Total de adiantamento a fornecedores	<u>12</u>

Em 14 de setembro de 2023, a BPGM BH1 registrou R\$12 a título de adiantamento de contrato de fornecedor relacionado à contrato de assessoria empresarial.

## 6. Demais Contas a Receber

Conforme acordado no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Quotas assinado em 23 de junho de 2023 entre BPGM BH1 (“Outorgada”) e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A (“Outorgante”) na qual a Outorgante se comprometeu a pagar os juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI de um dia, acrescida de spread de 2,5% ao ano, nas datas de 23 de dezembro e 23 de junho de cada ano até 2026. O saldo em aberto a receber corresponde aos juros acumulados de 27 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

	<u>31/12/2023</u>
Contas a Receber - MRV	<u>41</u>
Total de demais contas a receber	<u>41</u>

## 7. Adiantamentos para aquisições

	<u>31/12/2023</u>
Adiantamentos aquisições de investimento	<u>25.373</u>
Total de adiantamentos aquisições de investimento	<u>25.373</u>

Em 23 de junho de 2023, a BPGM BH1 assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Quotas com a vendedora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., e intervenientes anuentes LUGGO LEEDS INCORPORAÇÕES LTDA., com objetivo a aquisição das quotas da sociedade titular do imóvel O Empreendimento Luggo Buritis localizado na Avenida Senados José Augusto, nº 181, bairro buritus, CEP 30575-847 na cidade de Belo Horizonte – MG, no qual está sendo desenvolvido um empreendimento residencial, destinado a locação a terceiros. O preço de aquisição de R\$87.801 será pago 29% via adiantamento e os 71% na data de fechamento que está condicionado aos termos e condições previstos no Acordo de Investimento que se estipula 15 dias úteis contados da assinatura do TAD do empreendimento. Em 23 de junho de 2023 a Companhia realizou a primeira emissão de notas comerciais no valor de R\$25.324, na qual a dívida foi emitida no contexto do adiantamento de parte do preço de aquisição. Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia havia desembolsado R\$49 em despesas com *due diligence* técnica e estudo de viabilidade.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 8. Fornecedores

	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores	<u>168</u>
Total fornecedores	<u>168</u>

Os saldos de fornecedores são compostos por contratos de assessorias, auditorias e outros custos com manutenções e incrementos nas propriedades do portfólio.

## 9. Empréstimos e financiamentos

	<u>31/12/2023</u>
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	<u>25.043</u>
Total	<u>25.043</u>

Em 23 de junho de 2023 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a 1ª emissão pela Companhia de notas comerciais escriturais, com garantia real, sem série única nos termos da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 no valor de R\$25.324 com prazo de vencimento de 1.461 dias e, portanto, vencimento em 23 de junho de 2027 destinados à novos investimentos e redução do capital social da emissora.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de *spread* de 2,50% ao ano pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido 23 de dezembro de 2023.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 1ª emissão *nota comercial escritural* será paga em uma única parcela na data de vencimento final, ou seja, 23 de junho de 2027.

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, hipoteca do imóvel e carta garantia, e 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 das investidas.

Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do valor total da emissão e da remuneração das notas comerciais escriturais, foi constituída uma garantia corporativa pessoal pelas investidoras da Companhia denominadas **(i)** BSREP IV-A BERYL SUB LLC, **(ii)** BSREP IV-B BERYL SUB LLC, **(iii)** BSREP IV-C BERYL SUB LLC, **(iv)** BSREP IV-D BERYL SUB LLC e **(v)** BSREP IV-C (ER) BERYL SUB LLC.

A Companhia sujeita-se a condições operacionais preestabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023, as dívidas da Companhia não possuíam quaisquer cláusulas de vencimento antecipado (*covenants*) relacionados a índices financeiros

Em 23 de dezembro de 2023 foram pagos o montante de R\$1.845 correspondente aos juros sobre as notas comerciais escriturais ao Banco Bradesco, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. de acordo com o instrumento particular de promessa de venda e compra de quotas assinado em 23 de junho de 2023.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 9. Empréstimos e financiamentos--Continuação

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2023
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,50%	23/06/2027	25.365
Custos de transação a amortizar					23/06/2027	(322)
Saldo no final do exercício						<u>25.043</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	<u>Movimentação</u>
Saldo inicial a pagar	-
Captações	25.324
Custo de captação pagos	(374)
Custo de captação amortizados	52
Juros provisionados	1.886
Pagamento de principal amortizados	-
Pagamentos de juros amortizados	(1.845)
<b>Saldo final a pagar</b>	<u><b>25.043</b></u>

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

<b>Ano</b>	<u><b>31/12/2023</b></u>
2024	41
2025	-
2026	-
2027	<u>25.324</u>
<b>Total</b>	<u><b>25.365</b></u>

## 10. Provisões de Risco

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia.

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.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 11. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 27 de março de 2023 em ata a Assembleia Geral De Constituição de Sociedade por Ações foi constituída e fixado o capital social de R\$100 (reais) que corresponde a 100 ações ordinárias nominativas totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

Em 19 de junho de 2023 e 28 de junho de 2023 a Companhia celebrou os Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFACs"), nos valores respectivos R\$150 e R\$180.

Em 15 de agosto de 2023 em ata a Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$630 (corresponde a 630 000 ações ordinárias nominativas) totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo FIP, sendo R\$300 a serem integralizados e os R\$330 mediante a capitalização do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC").

Em 17 de outubro de 2023 e 29 de novembro de 2023 a Companhia celebrou os Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFACs"), nos valores respectivos R\$50 e R\$50.

Em 29 de dezembro de 2023 em ata a Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$100 (corresponde a 100.000 ações ordinárias nominativas) mediante a capitalização do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), passando o capital para R\$730 representado por 730 000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, parcialmente subscritas e integralizadas.

### 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.

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 2023 a Companhia registrou prejuízo de (R\$77), assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

## 12. Despesas gerais e administrativas

	<u>27/032023 a</u> <u>31/12/2023</u>
Taxas Diversas	(1)
Auditoria Externa	(18)
Outros Serviços de Terceiros	(5)
Total	<u>(24)</u>

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 13. Resultado financeiro

	<u>27/03/2023 a</u> <u>31/12/2023</u>
Rendimento aplicação financeira	-
<b>Total receita financeiras</b>	<b>-</b>
Despesas bancárias	(1)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(52)
<b>Total despesa financeira</b>	<b>(53)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(53)</b>

## 14. 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:

### 14.1. Risco de crédito

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

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

### 14.2. 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.

# BPGM BH1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 14.3. 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>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	<u>139</u>
Total	<u><u>139</u></u>
Categoria dos instrumentos financeiros	<u>31/12/2023</u>
<u>Passivos financeiros</u>	
Custo amortizado:	
Fornecedores	<u>168</u>
Empréstimos e financiamentos	<u>25.043</u>
<b>Total</b>	<u><u>25.211</u></u>