

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.**

## Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2023

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	3
Balancos 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 individuais e consolidadas .....	11

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

Aos Acionistas e Administradores da  
**BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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 individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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



Building a better  
working world

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se



Building a better  
working world

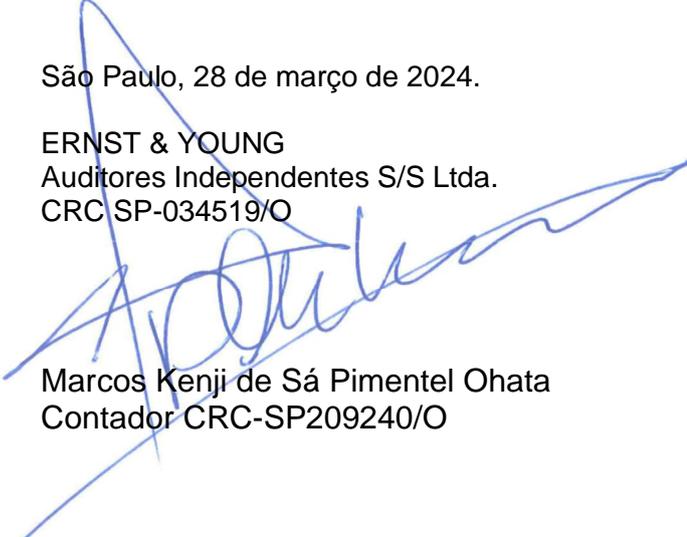
concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia 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 individuais e consolidadas 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-SP209240/O

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>ATIVO</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	14.647	1.695	28.225	4.782
Contas a receber clientes	5	-	-	2.992	1.167
Contas a receber partes relacionadas	6	6.468	170	37	224
Adiantamentos a fornecedores		-	65	-	191
Tributos e contribuições a compensar	7	618	541	624	543
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>21.733</b>	<b>2.471</b>	<b>31.878</b>	<b>6.907</b>
Investimentos	8	192.471	167.539	-	-
Propriedade para investimento Intangível	9	-	-	232.868	214.762
	10	48.113	48.928	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>240.584</b>	<b>216.467</b>	<b>232.868</b>	<b>214.762</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>262.317</b>	<b>218.938</b>	<b>264.746</b>	<b>221.669</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Fornecedores	11	303	280	1.046	426
Impostos e contribuições correntes	19	1	7	483	230
Adiantamento de clientes		-	-	2	-
Outras contas a pagar partes relacionadas	6	-	-	820	2.241
Empréstimos e financiamentos	12	14.020	-	14.020	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>14.324</b>	<b>287</b>	<b>16.371</b>	<b>2.897</b>
Imposto e contribuições diferidos	19	-	-	382	121
Empréstimos e financiamentos	12	186.597	171.152	186.597	171.152
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>186.597</b>	<b>171.152</b>	<b>186.979</b>	<b>171.273</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	14	99.100	64.500	99.100	64.500
Prejuízos acumulados	14	(37.704)	(17.001)	(37.704)	(17.001)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>61.396</b>	<b>47.499</b>	<b>61.396</b>	<b>47.499</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>262.317</b>	<b>218.938</b>	<b>264.746</b>	<b>221.669</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

		<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Receita operacional líquida	15	-	-	<b>16.937</b>	3.057
Custo de Operações	16	-	-	<b>(4.204)</b>	(5.557)
Lucro bruto		-	-	<b>12.733</b>	(2.500)
Despesas operacionais					
Despesas Gerais e Administrativas	17	<b>(1.321)</b>	(1.499)	<b>(4.365)</b>	(1.294)
Resultado da Equivalência Patrimonial	9	<b>8.762</b>	(2.590)	-	-
Lucro (Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		<b>7.441</b>	(4.089)	<b>8.368</b>	(3.794)
Resultado financeiro líquido		<b>(28.144)</b>	(12.912)	<b>(27.421)</b>	(12.869)
Receitas financeiras	18	<b>339</b>	2.119	<b>1.068</b>	2.169
Despesas financeiras	18	<b>(28.483)</b>	(15.031)	<b>(28.489)</b>	(15.038)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>(20.703)</b>	(17.001)	<b>(19.053)</b>	(16.663)
Impostos IRPJ e CSLL - corrente	19	-	-	<b>(1.476)</b>	(217)
Impostos IRPJ e CSLL - diferido	19	-	-	<b>(174)</b>	(121)
Prejuízo do exercício		<b>(20.703)</b>	(17.001)	<b>(20.703)</b>	(17.001)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prejuízo do exercício	<b>(20.703)</b>	(17.001)	<b>(20.703)</b>	(17.001)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<b>(20.703)</b>	(17.001)	<b>(20.703)</b>	(17.001)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>62.000</b>		-	<b>62.000</b>
Aumento/Redução de Capital Social	14	16.000	-	-	16.000
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	-
Integralização de AFACs no exercício		-	-	-	-
Redução de Capital	14	(13.500)			(13.500)
Prejuízos do exercício	14	-		(17.001)	(17.001)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>64.500</b>	-	<b>(17.001)</b>	<b>47.499</b>
Aumento/Redução de Capital Social	14	12.600	-	-	12.600
Adiantamento para futuro aumento de capital	14	-	22.000	-	22.000
Integralização de AFACs no exercício	14	22.000	(22.000)	-	-
Prejuízos do exercício	14	-	-	(20.703)	(20.703)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>99.100</b>	-	<b>(37.704)</b>	<b>61.396</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Prejuízo líquido do exercício	(20.703)	(17.001)	(20.703)	(17.001)
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido do exercício com o caixa</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(8.762)	2.590	-	-
Juros provisionados	27.651	13.752	27.651	13.752
Amortização de custo de captação	709	349	709	349
Impostos e contribuições sociais diferido	-	-	174	121
Depreciações e amortização de ágio	815	1.435	3.353	5.307
<b>Variação no capital circulante:</b>				
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	-	-	(1.825)	(1.167)
Redução (Aumento) de contas a receber partes relacionadas	170	(170)	187	(223)
Redução (Aumento) de outros ativos	65	(65)	190	(72)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outras	23	280	711	426
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	(5)	7	253	230
Débitos com partes relacionadas	-	-	(1.421)	2.241
Impostos Créditos Tributários	(77)	(541)	(81)	(541)
<b>Outros</b>				
Pagamentos de juros	(14.665)	(13.752)	(14.665)	(13.752)
Pagamento de custo de captações na obtenção de empréstimos	(264)	(2.199)	(264)	(2.198)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(15.043)</b>	<b>(15.315)</b>	<b>(5.731)</b>	<b>(12.649)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>				
Aumento de capital social em controladas	(1.650)	(1.800)	-	-
Baixa (Aquisição) de investimentos em participações societárias	(20.989)	(127.951)	-	-
Baixa (Aquisição) de mais valia sobre investimentos	-	(28.969)	-	-
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimentos	-	-	(20.973)	(156.914)
Baixa (Aquisição) de benfeitorias e instalações em imóveis	-	-	(486)	(1.385)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>(22.639)</b>	<b>(158.720)</b>	<b>(21.459)</b>	<b>(158.299)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>				
Aumento de capital	34.600	16.000	34.600	16.000
Redução de capital	-	(13.500)	-	(13.500)
Captação de empréstimos e financiamentos líquido dos custos de captação	16.034	173.000	16.034	173.000
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos</b>	<b>50.634</b>	<b>175.500</b>	<b>50.634</b>	<b>175.500</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>12.952</b>	<b>1.465</b>	<b>23.443</b>	<b>4.552</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
Saldo no início do exercício	1.695	230	4.782	230
Saldo no final do exercício	14.647	1.695	28.225	4.782
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>12.952</b>	<b>1.465</b>	<b>23.443</b>	<b>4.552</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia” ou “BPGM SP1”) antiga denominação de NK 144 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 12 de novembro de 2021 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 23 de dezembro de 2021 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

## 2. Resumo das principais políticas contábeis

### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “Controladora” e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas em 28 de março de 2023.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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 individuais e consolidadas 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:

Nota explicativa 9 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 13 – Provisões para risco: mensuração às estimativas de provisões riscos de litígios e disputas judiciais.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

### 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).

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. Apresentação das demonstrações financeiras de critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual em 31 de dezembro de 2023 está assim distribuída:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%
BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%
BPG Parque Industrial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%
BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	-

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que consideram as diretrizes contábeis emanadas na Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09 e CPC 36 (R3)

Controlada é a entidade nas quais a Controladora detém o controle. A BPGM SP1 controla uma entidade quanto está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes no seu envolvimento com a entidade. As controladas são consolidadas pela BPGM SP1.

## **BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas incluídas na consolidação são eliminados. 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.

#### **2.5. 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.

#### **2.6. Contas a receber**

Valores de locações de imóveis residenciais e comerciais a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano.

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é bastante insignificante, uma vez que não houve registro de inadimplência no horizonte de 360 dias.

# **BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

### **2.7. Investimentos em controladas**

Os investimentos em outras empresas são representados pela BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda, BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Jardim Carvalho Empreendimentos e Participações Ltda., respectivamente sociedades limitadas com o objetivo de incorporação, comercialização, locação e a prática de todas as atividades correlacionadas.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial conforme CPC 18 (R1).

### **2.8. Despesas antecipadas**

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo no momento do desembolso financeiro, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento no resultado, a medida em que os benefícios ou prestação dos serviços forem usufruídos.

### **2.9. 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

### 2.10. 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.

### 2.11. 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.

### 2.12. 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.

### 2.13. 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. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não eram rés ou autoras de litígios ou disputas judiciais.

# **BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

### **2.14. 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, determinadas empresas consolidadas optaram 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, essas empresas consolidadas não registraram 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.

### **2.15. 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

### 2.15 Instrumentos 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	2	100	280	206
Aplicações Financeiras (a)	14.645	1.595	27.945	4.576
Total de caixa e equivalentes de caixa	14.647	1.695	28.225	4.782

- (a) As aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2023, 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 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5. Contas a receber clientes

Em 31 de dezembro de 2023, a BPGM SP1 consolidou o montante de contas a receber de clientes de R\$2.992 composto pelas contas a receber de contratos de locações residenciais de suas investidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Clientes Contrato Locação Residencial - BPG Piqueri	-	-	1.356	847
Clientes Contrato Locação Residencial - BPG Vilas Parque	-	-	966	320
Clientes Contrato Locação Residencial - BPG Parque Industrial	-	-	517	-
Clientes Contrato Locação Residencial - BPG Jardim Carvalho	-	-	153	-
Total	-	-	2.992	1.167

## 6. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 foram registrados saldos a receber com partes relacionadas MRV Luggo, além saldos a pagar, sendo rubricas contábeis relacionadas à reembolsos de condomínio, encargos de ocupação e taxa de gestão conforme contrato de prestação de serviços firmado entre as partes:

### Saldos a receber:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Dividendos a receber - BPG Piqueri	2.972	-	-	-
Dividendos a receber - BPG Vilas Parque	989	-	-	-
Dividendos a receber - BPG Parque Industrial	2.507	-	-	-
Dividendos a receber - BPG Jardim Carvalho	-	-	-	-
Contas a receber - BPG Piqueri e MRV Luggo	-	-	22	180
Contas a receber - BPG Vilas Parques e MRV Luggo	-	-	15	44
Contas a receber - BPG Parque Industria e MRV Luggo	-	-	-	-
Contas a receber - BPG Jardim Carvalho e MRV Luggo	-	-	-	-
Outros Contas a Receber – Investidas	-	170	-	-
Total	6.468	170	37	224

Os dividendos referem-se ao resultado da investida durante o exercício de 2023, qual só será pago quando da deliberação na Assembleia dos Acionistas.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 6. Partes relacionadas—Continuação

### Saldos a pagar:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Contas a pagar - BPG Piqueri e MRV Luggo	-	-	480	1.715
Contas a pagar - BPG Vilas Parques e MRV Luggo	-	-	275	526
Contas a pagar - BPG Parque Industria e MRV Luggo	-	-	46	-
Contas a pagar - BPG Jardim Carvalho e MRV Luggo	-	-	19	-
Total	-	-	820	2.241

A BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda, BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Jardim Carvalho Empreendimentos e Participações Ltda. em conjunto com a MRV Engenharia e Participações S.A. possuem o instrumento particular de contrato de gestão de empreendimento imobiliário, imóvel e outras avenças com objetivo a prestação dos serviços de gestão, administração e supervisão comercial do Imóvel, do Empreendimento e das Locações, cuja remuneração em contraprestação à realização dos Serviços, a Gestora receberá da Proprietária, em moeda corrente nacional (reais), remuneração mensal igual a 11,67% (onze inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) da Receita Bruta Ajustada.

### Remuneração dos Administradores

Em 2023 foi pago o montante total de R\$594 de taxa de administração a MRV.

## 7. Tributos e contribuições a compensar

Os saldos relacionados a tributos e contribuições a compensar são relacionados a IRRF retido na fonte sobre rendimentos de aplicações financeiras e outros tributos e impostos sujeitos à compensação e restituição.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributos e contribuições a compensar	618	541	624	543
Total	618	541	624	543

## 8. Investimentos

Os investimentos em outras companhias são representados pelas sociedades BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda., cuja totalidade das quotas foram adquiridas pela BPGM SP1 da MRV Engenharia e Participações.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 8. Investimentos—Continuação

Composição investimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Investimentos em outras companhias - BPG Piqueri	<b>77.015</b>	76.629	-	-
Investimentos em outras companhias - BPG Vilas Parque	<b>57.294</b>	55.818	-	-
Investimentos em outras companhias - BPG Parque Industrial	<b>85.084</b>	84.021	-	-
Investimentos em outras companhias - BPG Jardim Carvalho	<b>21.192</b>	-	-	-
Total	<b>240.584</b>	216.468	-	-

Considerando que se tratam de sociedades detentoras de propriedades para investimentos, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos, sendo registrada pelo valor de aquisição e sendo apurado mais valia no valor de R\$48.113 (R\$48.929 em 2022), conforme nota explicativa 10 – Intangível.

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	<b>167.539</b>	55.818	-	-
Aumento de capital	<b>1.650</b>	1.800	-	-
Aquisição de participação	<b>20.989</b>	112.511	-	-
Dividendos	<b>(6.468)</b>	-	-	-
Equivalência patrimonial	<b>8.762</b>	(2.590)	-	-
Saldo final	<b>192.471</b>	167.539	-	-

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha a seguinte posição de investimentos e registrou um saldo de ganho com equivalência patrimonial no montante de R\$8.762 ((R\$2.590) em 2022).

## 9. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 9. Propriedades para investimentos —Continuação

### Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Propriedade	Localização	Saldo Inicial	Aquisições no Exercício	Adições	Depreciação	Custo Líquido
BPG Piqueri	São Paulo / SP	74.825	-	86	(1.098)	73.813
BPG Vilas Parque	Campinas / SP	55.764	-	291	(849)	55.206
BPG Parque Industrial	Lauro de Freitas / BA	84.173	-	36	(1.270)	82.939
BPG Jardim Carvalho (i) Porto Alegre / RS		-	20.973	73	(136)	20.910
Total		<b>214.762</b>	<b>20.973</b>	<b>486</b>	<b>(3.353)</b>	<b>232.868</b>

(i) Novo Empreendimento adquirido durante o exercício de 2023.

### Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Propriedade	Localização	Saldo Inicial	Aquisições no Exercício	Adições	Depreciação	Custo Líquido
BPG Piqueri	São Paulo / SP	77.213	-	344	(2.732)	74.825
BPG Vilas Parque	Campinas / SP	-	55.956	1.002	(1.194)	55.764
BPG Parque Industrial	Lauro de Freitas / BA	-	85.515	39	(1.381)	84.173
Total		<b>77.213</b>	<b>141.471</b>	<b>1.385</b>	<b>(5.307)</b>	<b>214.762</b>

A Companhia e suas controladas anualmente estimam o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Área Locável	Valor Justo	Área Locável	Valor Justo
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022
Empreendimento - BPG Piqueri	12.410	100.600	12.410	96.000
Empreendimento - BPG Vilas Parque	12.882	69.000	12.882	60.900
Empreendimento - BPG Parque Industrial	16.416	111.300	16.416	92.800
Empreendimento - BPG Jardim Carvalho	3.906	20.989	-	-
Total	<b>45.614</b>	<b>301.889</b>	<b>40.298</b>	<b>249.700</b>

A Companhia e suas controladas adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2023:

Propriedade/ Empreendimento	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Piqueri	12.410	8%	6%	96%	6%
BPG Vilas Parque	12.882	8%	6%	93%	6%
BPG Parque Industrial	16.416	8%	6%	68%	6%
BPG Jardim Carvalho	3.906	8%	6%	73%	6%

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 9. Propriedades para investimentos —Continuação

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2022:

Propriedade/ Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Piqueri	12.410	8%	6%	90,28%	6%
BPG Vilas Parque	11.472	8%	6%	91%	6%
BPG Parque Industrial	16.416	8%	6%	65%	6%

## 10. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ágio em aquisição de controlada - BPG Piqueri	<b>21.395</b>	21.395	-	-
Ágio em aquisição de controlada - BPG Vilas Parque	<b>10.143</b>	10.143	-	-
Ágio em aquisição de controlada - BPG Parque Industrial	<b>18.825</b>	18.825	-	-
Total (i)	<b>50.363</b>	50.363	-	-
Ágio amortizações - BPG Piqueri	<b>(1.197)</b>	(856)	-	-
Ágio amortizações - BPG Vilas Parque	<b>(369)</b>	(203)	-	-
Ágio amortizações - BPG Parque Industrial	<b>(684)</b>	(376)	-	-
Total (i)	<b>(2.250)</b>	(1.435)	-	-
Total	<b>48.113</b>	48.928	-	-

(i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$21.395 (BPG Piqueri), R\$10.145 (BPG Vilas Parque) e R\$18.824 (BPG Parque Industrial) foram apurados pela Companhia mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentados por meio da rentabilidade futura dos Empreendimentos existentes na controlada, para maiores detalhes dos Empreendimentos vide nota explicativa n° 09.

## 11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores	<b>303</b>	280	<b>1.046</b>	426
Total	<b>303</b>	280	<b>1.046</b>	426

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

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	<b>200.617</b>	171.152	<b>200.617</b>	171.152
Total	<b>200.617</b>	171.152	<b>200.617</b>	171.152
Curto prazo	<b>14.020</b>	-	<b>14.020</b>	-
Longo Prazo	<b>186.597</b>	171.152	<b>186.597</b>	171.152

Em 28 de junho de 2022 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\$188.000, sendo R\$14.847 integralizados posterior a data da emissão das notas comerciais para financiamento parcial do Porto Aruba para aquisição do empreendimento Luggo Jardim Carvalho em 15 de maio de 2023. Com prazo de vencimento de 1.279 dias e, portanto, vencimento em 30 de dezembro de 2025 destinados a 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 06 de dezembro de 2022.

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, 30 de dezembro de 2025.

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 27 de Dezembro de 2022 e 30 de junho de 2023 a Companhia pagou o montante de R\$13.752 e R\$13.631, respectivamente, referente aos juros sobre as notas comerciais escriturais ao Banco Bradesco.

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Empréstimos e financiamentos —Continuação

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2023	2022
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	VÓRTX	Bradesco	DI	2,50%	30/12/2025	202.020	173.000
Custos de transação a amortizar					30/12/2025	(1.403)	(1.848)
Saldo no final do exercício						<b>200.617</b>	<b>171.152</b>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2023	Movimentação 2022
Saldo inicial a pagar	171.152	-
Captações	16.034	173.000
Custo de captação pagos	(264)	(2.198)
Custo de captação amortizados	709	349
Juros provisionados	27.651	13.752
Pagamento de principal amortizados	-	-
Pagamentos de juros amortizados	(14.665)	(13.752)
<b>Saldo final a pagar</b>	<b>200.617</b>	<b>171.152</b>

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

Ano	31/12/2023	31/12/2023
2024	14.020	-
2025	186.597	171.152
Total	<b>200.617</b>	<b>171.152</b>

### 13. Provisões para 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 14. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional da Companhia é de R\$ 99.100 (R\$ 64.500 em 2023) é representado por 99.100.100 (64.500.100 em 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralmente detidas pelo seu acionista BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Em 13 de março de 2023 e 19 de junho de 2023 a Companhia celebrou os Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFACs"), nos valores respectivos R\$7.300 e R\$14.700.

Em 29 de dezembro de 2023 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$34.600 passando o capital para R\$99.100 representado por 99.100.100 ações totalmente integralizadas pelo FIP, sendo R\$12.600 integralizados em moeda corrente nacional e os R\$22.000 mediante a capitalização do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC").

Em 28 de março de 2022 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$16.000 passando o capital para R\$78.000 representado por 78.000 ações totalmente integralizadas pelo FIP.

Em 25 de novembro de 2022 os acionistas deliberaram por reduzir o capital da Companhia em R\$13.500.

### 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\$20.761 (R\$17.001 em 2022), assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

## 15. Receita operacional líquida

As receitas de aluguéis são compostas por: receita operacional líquida de aluguel deduzida dos descontos contratuais, distratos e impostos sobre receitas: PIS e COFINS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aluguéis	-	-	18.067	3.471
Descontos sobre contratos de locações	-	-	(657)	(298)
Impostos e deduções	-	-	(473)	(116)
Receita líquida	-	-	16.937	3.057

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 16. Custos

A Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis residenciais condomínio e gastos com ocupação vacante, manutenções dos imóveis e taxa de gestão MRV Luggo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	-	-	(851)	(250)
Depreciação	-	-	(3.353)	(5.307)
Total	-	-	(4.204)	(5.557)

### 17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Consultoria e auditorias	(331)	(42)	(1.283)	(156)
Legais e cartoriais	(49)	(3)	(73)	(9)
Taxas e contribuições	(0)	(1)	(67)	(50)
Publicações oficiais	(1)	(14)	(1)	(14)
Seguros	(7)	(4)	(658)	(31)
Condomínio	-	-	(1.405)	(710)
Serviços e manutenções gerais	-	-	(706)	(324)
Depreciações e amortizações	(815)	(1.435)	-	-
Despesas Gerais	(118)	-	(172)	-
Total	(1.321)	(1.499)	(4.365)	(1.294)

### 18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Rendimento aplicação financeira	339	2.119	1.068	2.169
<b>Total receita financeiras</b>	<b>339</b>	<b>2.119</b>	<b>1.068</b>	<b>2.169</b>
Despesas bancárias	(39)	(6)	(43)	(11)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(84)	(99)	(86)	(101)
Amortização de encargos sobre empréstimos	(709)	(349)	(709)	(349)
Juros sobre contratos aquisições	-	(825)	-	(825)
Juros sobre empréstimos (i)	(27.651)	(13.752)	(27.651)	(13.752)
<b>Total despesa financeira</b>	<b>(28.483)</b>	<b>(15.031)</b>	<b>(28.489)</b>	<b>(15.038)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(28.144)</b>	<b>(12.912)</b>	<b>(27.421)</b>	<b>(12.869)</b>

(i) Em 31 de dezembro de 2023, a Controladora computou encargos financeiros de juros sobre nota comercial, conforme nota explicativa nº12, no montante de R\$27.651 (R\$13.752 em 2022) e amortizou como custo de transações o montante de R\$709 (R\$349 em 2022).

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 19. Imposto de renda corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

### Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(1.476)	(217)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	-	-	(174)	(121)
	-	-	(1.650)	(338)

O saldo líquido de imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>Imposto diferido - ativo</b>	-	-	-	-
Diferença temporária lucro presumido caixa x competência	-	-	294	121
<b>Imposto diferido - passivo</b>	-	-	294	121
<b>Impostos diferidos líquidos</b>	-	-	294	121

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

### Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(20.703)	(17.001)	(19.053)	(17.001)
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal</b>	<b>7.039</b>	5.780	<b>6.478</b>	5.780
Resultado da equivalência patrimonial	<b>8.762</b>	(2.590)		
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido (i)	-	-	(4.828)	(5.326)
Imposto de renda e contribuição social não constituído sobre prejuízo fiscal e base negativa	(15.801)	(3.190)	-	-
Outros	-	-	-	-
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva</b>	-	-	<b>(1.650)</b>	(454)

(i) A Companhia avaliou suas projeções fluxo de caixa para sua controladora e concluiu que não possui expectativa de lucro tributável futuro, dessa forma não reconhecendo qualquer ativo fiscal diferido oriundo de prejuízo fiscal e base negativa.

# BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 20. 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:

### 21.1. 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 pagar, o que limita o risco de contas inadimplentes.

### 21.2. 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.

### 21.3. 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	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Ativos financeiros</u>				
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	<b>14.647</b>	1.695	<b>28.225</b>	4.782
Total	<b>14.647</b>	1.695	<b>28.225</b>	4.782

## BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos—Continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	303	280	1.046	426
Empréstimos e financiamentos	200.617	171.152	200.617	171.152
<b>Total</b>	<b>200.920</b>	<b>171.432</b>	<b>201.663</b>	<b>171.578</b>

### 21. Seguros

As Companhias investidas possuem seguros contratados para suas propriedades imobiliárias, conforme a seguir:

- BPG Piqueri – apólice com vencimento em 20 de julho de 2024, seguro com cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$46.948.
- BPG Vilas Parques – apólice com vencimento em 26 de agosto de 2024, seguro com cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$41.346.
- BPG Parque Industrial – apólice com vencimento em 27 de julho de 2024, seguro com cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$85.519.
- BPG Jardim Carvalho – apólice com vencimento em 15 de março de 2024, seguro com cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$22.026.