
BM Empreendimentos e Participações S.A.

***Demonstrações contábeis
individuais e consolidadas em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente***



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
BM Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis individuais da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. ("Companhia", "Individual" ou "Controladora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, assim como as demonstrações contábeis consolidadas da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. e da BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Conforme descrito nas Notas 5, 10, 22, 27 e 28 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2022, a Controladora e o Consolidado apresentavam registrados saldos nas rubricas de contas a receber de clientes de contrato de venda de imóveis, de estoque de atividade imobiliária e de adiantamentos de clientes, nos montantes de R\$ 117.831 mil, de R\$ 26.416 mil e de R\$ 35.645 mil, respectivamente, bem como apresentavam registrados na demonstração do resultado do exercício findo nessa data, na Controladora e no Consolidado, saldos nas rubricas de receitas com contratos de construção e de custos com contratos de construção, nos montantes de R\$ 178.211 mil e de R\$ 136.773 mil, respectivamente. Não foram apresentadas documentações, assim como controles internos associados com o acompanhamento dos custos incorridos, comparados com custos orçados e custos a incorrer, relativos a execução dos contratos de construção, os quais são requeridos para a determinação do percentual de progresso de execução do projeto e, conseqüentemente, determinação da receita de contrato de construção de imóveis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nestas circunstâncias, não nos foi praticável determinar se algum ajuste seria necessário na determinação do lucro bruto dos contratos de construção do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, cujo montante na Controladora e no Consolidado, correspondiam a R\$ 41.438 mil, e seus correspondentes reflexos nos saldos das contas patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, de contas a receber de clientes de contrato de venda de imóveis, de estoque de atividade imobiliária e de adiantamentos de clientes, mencionadas acima.

BM Empreendimentos e Participações S.A.

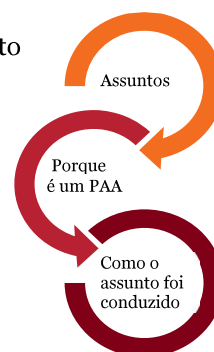
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". 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 com ressalva.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 3 (a), às demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de construção de unidades imobiliárias não concluídas, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção acima intitulada "Base para opinião com ressalva", nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Realização do imposto de renda e contribuição social diferidos ("tributos diferidos") Conforme divulgado na nota explicativa 13 às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022, a BM Empreendimentos e Participações S.A. tem registrado no ativo não-circulante o saldo de tributos diferidos sobre prejuízos fiscais ativos e diferenças temporárias no valor total de R\$ 44.180 mil. A Administração da Companhia determinou que o valor do tributo diferido é realizável com base no modelo de projeção de lucro tributário futuro. A projeção de lucro tributário futuro inclui dados e premissas que envolvem julgamentos significativos por parte da Administração, tais como o histórico de rentabilidade do negócio e a expectativa de resultado nos exercícios futuros. Este assunto foi considerado como um dos principais assuntos de auditoria tendo em vista a relevância do saldo do tributo diferido, bem como o fato de que variações nas principais premissas utilizadas podem impactar significativamente a projeção de lucro tributável futura e consequentemente a realização do tributo diferido, impactando as demonstrações contábeis.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, envolvimento dos nossos especialistas em tributos na avaliação da base fiscal que dá origem ao imposto de renda diferido. Testamos a coerência lógica e consistência aritmética do modelo preparado pela Administração da Companhia, bem como testamos as principais premissas e dados utilizados nas projeções apresentadas pela Administração da Companhia, tais como o histórico de rentabilidade do negócio e a expectativa de resultado nos exercícios futuros. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações contábeis. Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos que o saldo e divulgações do tributo diferido são razoáveis e consistentes com dados e informações obtidos.
Avaliação das propriedades para investimento Conforme divulgado na nota explicativa 15 às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022, a BM Empreendimentos e Participações S.A. tem registrado em seu ativo não-circulante o saldo de propriedades para investimento no valor total de R\$ 1.299.606 mil, o qual representa 81% do total do ativo consolidado da Companhia. Estes saldos estão apresentados nas demonstrações contábeis pelo valor de custo por estarem em estágio de construção. A mensuração	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análise e revisão documental dos gastos realizados no exercício, bem como a revisão da avaliação efetuada pela Administração de eventuais indícios de <i>impairment</i> que pudessem impactar a determinação do valor realizável das propriedades para investimento. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada. Consideramos que as informações apresentadas

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
dos saldos das propriedades para investimento se dá pelo custo incorrido da obra.	nas demonstrações contábeis estão consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.
Consideramos esta uma área de foco em nossa auditoria, tendo em vista a relevância do saldo.	

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro 2021, preparadas originalmente sem a apresentação das demonstrações do valor adicionado, foi conduzido por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 9 de junho de 2022, contendo opinião com ressalva quanto à (i) ausência de recebimento de respostas às cartas de confirmação (circularizações) enviadas a determinadas instituições financeiras, não tendo sido possível satisfazer sobre a totalidade das operações efetuadas com estas referidas instituições financeiras, bem como (ii) ausência de respostas às solicitações aos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, quanto ao andamento das ações judiciais de natureza cível, trabalhista e tributária, não tendo sido possível a realização de procedimentos alternativos de auditoria para avaliar a necessidade de constituição de provisões que eventualmente não tenham sido registradas e/ou divulgadas nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2021. Como parte de nossos exames das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022, examinamos também a apresentação das demonstrações do valor adicionado em 31 de dezembro de 2021, as quais foram incorporadas às referidas demonstrações contábeis, consequentemente, alterando as demonstrações contábeis individuais e consolidadas anteriormente apresentadas. Em nossa opinião, tais informações são requeridas e apropriadas. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício de 2021 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2021 tomadas em conjunto.

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

BM Empreendimentos e Participações S.A.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis 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 concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações



BM Empreendimentos e Participações S.A.

contábeis 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 contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 21 de setembro de 2023

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Rodrigo Lobenwein Marcatti
Contador CRC 1MG091301/O-2

BM Empreendimentos e Participações S.A.
Balancos patrimoniais
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas Explicativas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	39.480	25.342		
Contas a receber de clientes	5	129.265	101.438	39.481	25.603
Outros ativos	6	2.182	69	129.265	101.438
Adiantamentos a terceiros	7	1.421	82	2.182	69
Tributos a recuperar	8	1.866	498	1.421	83
Estoques de atividade hoteleira	9	8.750	1.119	1.922	533
Estoques de atividade imobiliária	10	26.416	56.106	8.750	1.119
Pagamentos antecipados	11	1.896	2.621	26.416	56.106
				1.899	2.622
Total do ativo circulante		211.276	187.274	211.336	187.572
Não Circulante					
Depósitos e cauções	-	-	5	-	5
Outros ativos	6	-	10.303	-	10.303
Receíveis de partes relacionadas	12	5.432	51	-	-
Tributos diferidos	13	44.180	-	44.180	-
Participações em sociedades	14	7.134	8.746	-	-
Propriedades para investimentos	15	1.286.951	1.104.543	1.299.606	1.113.198
Outros investimentos	-	58	58	58	58
Imobilizado e intangível	16	56.691	28.682	56.691	28.682
Total do ativo não circulante		1.400.445	1.152.389	1.400.535	1.152.247
Patrimônio líquido					
Capital social	26				
Reservas					
Total do patrimônio líquido					
Total do passivo e patrimônio líquido					

Passivo	Notas Explicativas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Circulante					
Salários e encargos sociais	17	6.210	1.514		
Fornecedores	18	44.378	35.307	6.210	1.514
Tributos a pagar	19	13.049	4.079	44.378	35.307
Empréstimos e financiamentos	20	16.769	-	13.049	4.079
Debêntures	21	173.219	57.563	16.769	-
Adiantamentos de clientes	22	35.645	19.227	173.219	57.563
Dividendos	-	28.777	-	35.645	36.235
Contratos de arrendamento	-	-	265	28.777	-
Outras obrigações	23	22.072	31.083	-	265
Outras provisões	24	11.395	44	22.072	31.083
Total do passivo circulante		351.513	149.081	11.395	46
Não Circulante					
Tributos a pagar	19	-	4.473		
Empréstimos e financiamentos	20	-	15.832	-	4.473
Debêntures	21	279.846	307.231	-	15.832
Obrigações com partes relacionadas	12	3	-	279.846	307.231
Provisões para contingências	25	5.509	2	-	-
Total do passivo não circulante		285.358	327.539	5.509	2
Patrimônio líquido					
Capital social	26	908.850	828.850		
Reservas		66.000	34.193	908.850	828.850
Total do patrimônio líquido		974.850	863.043	66.000	34.193
Total do passivo e patrimônio líquido		1.611.721	1.339.663	974.850	863.043

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BM Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações de resultados dos exercícios
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas Explicativas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional líquida	27	323.900	472.526	323.900	472.526
Custos dos serviços prestados e produtos vendidos	28	(164.214)	(223.463)	(164.214)	(223.463)
Lucro bruto		159.687	249.063	159.687	249.063
Receitas (Despesas) operacionais					
Despesas com vendas	-	-	(54)	-	(54)
Despesas e benefícios a empregados administrativos	29	(620)	(11.208)	(2.042)	(12.447)
Despesas gerais e administrativas	30	(35.958)	(36.949)	(36.136)	(36.959)
Despesas e benefícios a empregados hoteleiros	31	(50.733)	-	(50.733)	-
Despesas gerais hotelaria	32	(45.330)	-	(45.330)	-
Despesas tributárias	-	(926)	(127)	(1.094)	(154)
Outras receitas (despesas) operacionais	33	(3.627)	7	(3.627)	7
Resultado de equivalência patrimonial	14	(1.927)	(1.273)	-	-
Lucro operacional		20.567	199.458	20.628	199.456
Receitas financeiras	34	1.662	289	1.669	294
Despesas financeiras	34	(5.824)	(5.731)	(5.894)	(5.733)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		16.404	194.016	16.404	194.017
Imposto de renda diferido	35	32.485	-	32.485	-
Contribuição social diferida	35	11.695	-	11.695	-
Lucro líquido do exercício		60.584	194.016	60.584	194.016
Média de ações ordinárias no exercício		1.155.120	1.031.740	1.155.120	1.031.740
Lucro líquido por ação em R\$	26	0,052447821	0,188047799	0,052447813	0,188047799

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BM Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Notas Explicativas</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado líquido do exercício		<u>60.584</u>	<u>194.016</u>	<u>60.584</u>	<u>194.016</u>
Outros resultados abrangentes:		-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício		<u>60.584</u>	<u>194.016</u>	<u>60.584</u>	<u>194.016</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BM Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Notas Explicativas	Capital social	Reservas lucros	Reserva legal	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		828.850	-	-	(159.823)	669.027
Aumento de capital social		-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício		-	-	-	194.016	194.016
Destinação do lucro líquido do exercício						
Constituição de reserva legal		-	-	1.710	(1.710)	-
Dividendos		-	-	-	-	-
Transferência entre reservas		-	32.484	-	(32.484)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		828.850	32.484	1.710	-	863.043
Aumento de capital social		80.000	-	-	-	80.000
Resultado líquido do exercício		-	-	-	60.584	60.584
Destinação do lucro líquido do exercício						
Constituição de reserva legal		-	-	3.029	(3.029)	-
Dividendos		-	-	-	(28.777)	(28.777)
Transferência entre reservas		-	28.777	-	(28.777)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26	908.850	61.261	4.739	-	974.850

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BM Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Notas Explicativas	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Resultado do exercício:		60.584	194.016	60.584	194.016
Ajustes por:					
Depreciação e amortização	30	417	(461)	417	(461)
Equivalência patrimonial	14	1.927	(57)	-	-
Provisão para perda esperada do contas a receber		317	-	317	
Juros sobre empréstimos		2.371		2.371	
Provisão para contingências	25	5.507	-	5.507	-
Tributos diferidos	13	(44.180)	-	(44.180)	-
(Aumento) redução dos ativos operacionais:					
Contas a receber de clientes	5	(28.143)	(69.350)	(28.143)	(82.248)
Outros ativos	6	8.190	(520)	8.190	(520)
Adiantamentos a terceiros	7	(1.339)	(80)	(1.339)	623
Tributos a recuperar	8	(1.368)	(50)	(1.388)	(50)
Estoques de atividade hoteleira	9	(7.631)	-	(7.631)	-
Estoques de atividade imobiliária	10	29.690	105.874	29.690	105.874
Pagamentos antecipados	11	725	(2.565)	722	(2.562)
Depósitos e cauções		5	-	5	-
Recebíveis de partes relacionadas	12	(5.380)	55.842	-	54.569
Aumento (redução) dos passivos operacionais:					
Salários e encargos sociais	17	4.697	416	4.734	462
Fornecedores	18	9.072	22.581	9.091	22.581
Tributos a pagar	19	5.048	4.361	5.039	4.380
Adiantamentos de clientes	22	16.418	-	(590)	11.669
Obrigações com partes relacionadas	12	-	-	-	15
Outras obrigações	23	(9.011)	293	7.944	666
Outras provisões	24	11.351	44	11.351	44
Pagamento de juros de empréstimos e debêntures		(17.302)	-	(17.302)	-
Pagamentos de IR e CS efetuados no período		(550)	2.168	(550)	2.168
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:		41.413	312.512	44.840	311.170
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aquisição de propriedades para investimentos	15	(127.795)	(226.460)	(131.796)	(226.460)
Aquisição de imobilizado e intangível	16	(28.425)	(24.102)	(28.425)	(24.102)
Aumento de capital em sociedade controlada		(315)	-	-	-
Caixa aplicado nas atividades de investimento		(156.535)	(250.562)	(160.221)	(250.562)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Contratos de arrendamento		(265)	-	(265)	-
Recursos provenientes de aporte de capital	26	80.000	-	80.000	1.330
Empréstimos e financiamentos pagos	20	(1.334)	(49.038)	(1.334)	(49.038)
Valor recebido pela emissão de debêntures	21	116.149	(9.476)	116.149	(9.476)
Valor de amortização principal de debêntures	21	(65.290)	-	(65.290)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		129.260	(58.515)	129.261	(57.185)
Aumento do caixa e equivalentes de caixa		14.137	3.435	13.878	3.423
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	25.342	21.907	25.603	22.180
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	39.480	25.342	39.481	25.603
Aumento do caixa e equivalentes de caixa		14.137	3.435	13.878	3.423

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BM Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas	337.954	492.667	337.954	492.667
Receita de vendas de mercadorias, produtos e serviços	338.271	492.660	338.271	492.660
Perda esperada de contas a receber	(317)	-	(317)	-
Outras receitas	-	7	-	8
Insumos adquiridos de terceiros	(244.548)	(259.805)	(244.825)	(259.766)
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(164.214)	(223.463)	(164.214)	(223.463)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(80.334)	(36.342)	(80.611)	(36.303)
Valor adicionado bruto	93.406	232.862	93.129	232.901
Depreciação e amortização	(417)	(461)	(417)	(461)
Valor adicionado líquido	92.989	232.401	92.712	232.440
Valor recebido em transferência	(265)	(984)	1.669	294
Equivalência patrimonial	(1.927)	(1.273)	-	-
Receitas financeiras	1.662	289	1.669	294
Valor adicionado total a distribuir	92.724	231.417	94.381	232.734
<u>Distribuição do valor adicionado</u>	(92.724)	(231.417)	(94.381)	(232.734)
Pessoal	(42.215)	(9.096)	(43.400)	(10.128)
Remuneração direta	(31.019)	(7.783)	(32.204)	(8.815)
Benefícios	(8.341)	(679)	(8.341)	(679)
FGTS	(2.855)	(634)	(2.855)	(634)
Impostos, taxas e contribuições	19.746	(22.373)	(19.340)	(22.658)
Remuneração capital de terceiros	(9.672)	(5.932)	(9.738)	(5.932)
Despesas financeiras	(3.415)	(5.533)	(3.481)	(5.533)
Aluguéis	(6.257)	(399)	(6.257)	(399)
Remuneração de capital próprio	(60.583)	(194.016)	(60.583)	(194.016)
Lucros retidos	(31.806)	(194.016)	(31.806)	(194.016)
Dividendos propostos	(28.777)	-	(28.777)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A BM Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), opera no segmento imobiliário e hoteleiro tendo como focos:

- (i) Investimento da recuperação de uma área de aproximadamente 27 mil metros quadrados, localizada no bairro da Bela Vista, na capital do Estado de São Paulo, que inclui um conjunto de prédios onde, no passado, funcionava o conhecido Hospital Matarazzo (ou Hospital Humberto Primo), incluindo o prédio da maternidade e pediatria;
- (ii) A atividade de hotelaria de alto luxo nas dependências do conjunto de prédios anteriormente citados.

O imóvel objeto do projeto encontra-se tombado pelos critérios determinados pelos órgãos CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, vinculado ao Governo do Estado de São Paulo e CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, vinculado à Prefeitura do Município de São Paulo.

O empreendimento envolve investimentos na recuperação do patrimônio histórico e arquitetônico, e investimentos na implantação de um projeto multiuso com espaço hoteleiro e gastronômico, centro cultural, áreas comerciais incluindo escritórios e shopping center, e estacionamento que servirá ao complexo todo.

O projeto legal do empreendimento foi aprovado pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura da cidade de São Paulo e o despacho do prefeito foi publicado no Diário Oficial no dia 23/01/2015.

Os seguintes alvarás foram emitidos também em 23 de janeiro de 2015:

- 0067009989-65 - Revalidação de Alvará de Aprovação de Reforma;
- 2015/02436-01 - Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma;
- 2015/02440-00 - Alvará de Execução de Reforma.

As vendas das primeiras suítes, pertencentes ao complexo hoteleiro, tiveram início em setembro de 2016, após o registro do memorial de incorporação em abril de 2016 (registrado perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo – SP, sob o nº R5 – 190.798) e obtenção da dispensa de registro de oferta pública pela CVM em julho de 2016 (Ofício CVM nº 532/2016- CVM/SRE/GER-2).

A construção do Empreendimento Imobiliário depende do aporte de recursos próprios e de terceiros, os quais a Administração estima que serão pagos com recursos decorrentes da venda de unidades já iniciadas e/ou exploração comercial futura.

A atividade hoteleira, desenvolvida pela Rosewood Hotel Group ("Rosewood"), e que se encontra instalada em um complexo de edificações do início do século 20, ocupando um dos poucos edifícios históricos remanescentes da região, iniciou suas atividades operacionais em 15 de dezembro de 2021, oferecendo os serviços para a área de acomodações, restaurantes, bares, eventos e todas as demais atividades correlatas sendo, destacadamente, como o ícone de hotelaria de alto luxo atuante no país.

O hotel opera suas atividades dentro de um complexo com 160 quartos, 06 pontos gastronômicos e diferentes espaços para eventos, além de piscinas, spa, entre outras estruturas.

Capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou nas demonstrações contábeis consolidadas, capital circulante líquido negativo no montante de R\$ 140.330. A Companhia já obteve recursos por meio de debêntures o longo do ano de 2023, conforme informado na nota explicativa 37, de forma a equalizar o capital circulante da Companhia.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

Adicionalmente espera-se um aumento do resultado e da geração de caixa por conta da melhoria da operação de hotelaria ao longo do ano de 2023.

2. Declaração de conformidade e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Portanto as demonstrações contábeis incluem várias estimativas, como detalhado e mencionado na Nota 3(b). Por serem estimativas é possível que os resultados reais possam apresentar variações.

As demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios, tomando por base o custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As presentes demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram aprovadas pela Administração da Companhia em 21 de setembro de 2023.

Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas elaboradas em mesma data base, estando consistentes com as práticas adotadas pela Companhia. Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminados integralmente os saldos a receber e a pagar, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas.

Empresas controladas são todas aquelas nas quais a Companhia tem o direito de decidir e dirigir as atividades relevantes, podendo afetar os investimentos. Para estes investimentos a consolidação é integral e a participação minoritária é determinada pela aplicação destes sobre o patrimônio líquido. As controladas são:

Em 31 de dezembro de 2022:

Controladas	% participação BM Empreendimentos	Patrimônio líquido	Ativos totais	Resultado do exercício
ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0%	19	37	(139)
BM Administradora de Hotéis Ltda	100,0%	(1.193)	22	(1.493)
AL Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0%	8.308	12.658	(295)
		7.134	12.717	(1.927)

Em 31 de dezembro de 2021:

Controladas	% participação BM Empreendimentos	Patrimônio líquido	Ativos totais	Resultado do exercício
ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9%	157	17.590	1
BM Administradora de Hotéis Ltda	99,9%	(1)	138	(1.241)
AL Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,9%	8.589	8.656	(34)
		8.746	26.384	(1.274)

3. Resumo das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social da Companhia, seguindo o regime de competência.

Reconhecimento de receitas e despesas da atividade imobiliária:

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo CPC 47 – Receitas de contratos com clientes. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado aquele manifesto pela CVM no ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, que conclui que as obrigações de desempenho identificados nos contratos são satisfeitas ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os critérios abaixo para o reconhecimento no resultado:

- (i) Identificar o(s) contrato(s) com o cliente;
- (ii) Identificar as obrigações de desempenho definidas no contrato;
- (iii) Determinar o preço da transação;
- (iv) Alocar o preço da transação às obrigações de desempenho previstas no contrato;
- (v) Reconhecer a receita quando (ou conforme) a entidade atende cada obrigação de desempenho;
- (vi) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção evolui, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas;
- (vii) As receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (viii) Os custos referentes a juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são apropriados ao resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados, não interferindo no percentual apurado do custo corrigido.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado será apropriado no momento que a venda for efetivada, independentemente, do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros e os ajustes a valor presente, quando aplicáveis, são apropriados ao resultado.

Reconhecimento de receitas e despesas da atividade hoteleira:

A Companhia utiliza sistemas diferenciados para atender sua operação, sendo MICROS para comidas e bebidas, OPERA para hospedagem e demais serviços e SUN para sintetização contábil de toda a operação.

As receitas são reconhecidas quando o serviço é prestado ou o produto é vendido, sendo adotados os critérios abaixo para reconhecimento no resultado:

- (i) Receitas de hospedagem: as diárias são atualizadas no sistema de acordo com o período da reserva;
- (ii) Receitas de comidas e bebidas em restaurantes: quando os produtos são ordenados, os itens são lançados em sistema;

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

- (iii) Receita de comidas e bebidas em banquetes: através de aluguel de sala de acordo com o contrato fechado e itens de comidas e bebidas são lançados em sistema;
- (iv) Outras receitas são reconhecidas conforme necessidade;
- (v) Custos e despesas são reconhecidos conforme a diferença de estoques e aquisições efetuadas.

Os juros e os ajustes, quando aplicáveis, são apropriados ao resultado.

b) Uso de estimativas

As principais estimativas realizadas pela Administração referem-se:

- (i) Determinação do custo total orçado dos imóveis comercializados e a comercializar para fins de determinação da receita de venda de imóveis incorrida no período.

Os custos orçados totais são compostos pela estimativa do custo de construção para realização do empreendimento, determinados pelo departamento de engenharia, mais estimativas de gastos de projetos de engenharia, despesas jurídicas ligadas diretamente a legalização e continuidade do empreendimento, gastos referentes a compra do terreno e suas despesas legais diretas, IPTU e gastos de análises de solo e ambientais. Estes custos são revisados periodicamente, de acordo com a evolução da obra, mensurando os custos incorridos e a incorrer até a finalização do empreendimento.

O valor total de custo orçado pode sofrer alteração mediante atrasos de obras, ordens de mudanças aprovadas pela administração, reprojeções gerenciais, eventos naturais, INCC e demais atualizações econômicas. Estes ajustes são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

- (ii) Avaliações quanto a necessidade ou não de provisões para demandas judiciais e administrativas; conforme mencionado na nota explicativa nº 3 (k);
- (iii) A Companhia faz estimativas e estabelece premissas com relação ao futuro, baseada na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício estão divulgadas na nota explicativa nº 37 – Eventos subsequentes.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas de forma prospectiva.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

d) Contas a receber de clientes

As contas a receber da atividade imobiliária são constituídas com base no percentual de conclusão da construção aplicado à receita das unidades vendidas, ajustado de acordo com os termos dos contratos de venda, assim determinando o valor da receita acumulada a ser reconhecido, sendo o mesmo deduzido das parcelas recebidas. As contas a receber são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

As contas a receber da atividade hoteleira são constituídas por valores a receber das operadoras de cartão de crédito e de clientes cujos contratos preveem faturamento a prazo.

A provisão para perda esperada de crédito de liquidação duvidosa do contas a receber é oriunda das atividades hoteleiras e constituída conforme critérios suportados pelo IFRS 9 e CPC 48;

e) Estoques

Atividade hoteleira

Os estoques da atividade hoteleira estão demonstrados pelo menor valor entre o seu valor de custo de aquisição e o seu valor líquido realizável. O valor líquido realizável corresponde ao preço de venda estimado dos estoques, deduzido de todos os custos necessários para realizar a venda.

Atividade imobiliária

Incluem os custos acumulados com aquisição de terrenos e construção dos imóveis objeto do empreendimento imobiliário. São demonstrados ao seu valor de custo, acrescido dos juros incorridos durante a fase de construção, quando da existência de financiamentos específicos para o empreendimento. Os valores contábeis não excedem os respectivos valores líquidos de realização destes ativos.

f) Participações em sociedades

As participações em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

g) Propriedade para investimentos

As propriedades para investimento em construção são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção. A recuperação das propriedades por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

h) Imobilizado e intangível

- Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou de construção, deduzido de depreciação acumulada e pelas taxas apresentadas em nota explicativa nº 16;
- Os itens do intangível são mensurados pelo custo histórico de aquisição, deduzido de amortização e perdas por redução do valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

A vida útil, os valores residuais e os métodos de depreciação e amortização são revisados no fim da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado.

i) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos, financiamentos e debêntures obtidos são reconhecidos, inicialmente, pelo custo de captação no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos e financiamentos obtidos são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*), deduzidos dos custos de captação com base nas variações monetárias e cambiais, quando aplicável.

j) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão 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.

k) Provisão para contingências

A Companhia é parte em alguns processos judiciais e administrativos, para os quais são constituídas provisões para quando os ganhos e perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os ativos contingentes avaliados como ganhos possíveis são divulgados na nota explicativa nº 6 – Outros ativos e, os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados na nota nº 25 – Provisões para contingências.

l) Perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente 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. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido.

m) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social representa a soma dos tributos correntes e diferidos.

Imposto de renda e contribuição social correntes

O lucro tributável difere do lucro do exercício apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas não tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. Sobre o lucro tributável aplica-se as alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre a parcela que exceder R\$ 240 (anual), para o imposto de renda e, 9% para contribuição social.

Regime Especial de Tributação – RET

Aplicável às incorporações imobiliárias, instituído pelo art. 1º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, tem caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

A tributação do RET é calculada com base na alíquota de 4% sobre a receita de incorporação e venda de imóveis recebida mensalmente, dividindo-se em 1,71% para Cofins; 0,37% para Pis; 1,26% para IRPJ; e 0,66% para CSLL.

Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (PERSE)

Os resultados da atividade hoteleira estão enquadrados, para fins de tributação, na Lei nº 14.148, datada de 3 de maio de 2021, a qual tornou-se aplicável a partir de março de 2022 após a votação no Congresso Nacional contra os vetos presidenciais até então. A Receita Federal regulamentou o PERSE, instituído pela Lei nº 14.148/21, através da Instrução Normativa RFB nº 2.114/22, publicada no Diário Oficial da União no dia 1º de novembro de 2022.

Dentre as principais disposições contidas na legislação do PERSE, fica instituído o benefício fiscal da alíquota zero para o PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro somente pode ser usufruído sobre as receitas operacionais relativas à promoção de eventos sociais e culturais e serviços turísticos, auferidas entre março de 2022 e fevereiro de 2027, sendo vedado seu aproveitamento quanto às receitas e aos resultados oriundos de atividades econômicas alheias àquelas ou que sejam classificadas como receitas financeiras ou não operacionais, ainda que o CNAE esteja disposto na Portaria ME nº 7.163/21.

Nesse sentido, para gozar dos benefícios trazidos pelo PERSE, os contribuintes enquadrados no Lucro Real deverão apurar o lucro da exploração referentes às atividades de eventos sociais e culturais e serviços turísticos, enquanto os contribuintes no Lucro Presumido deverão deixar de computar tais receitas na base de cálculo do PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro, além de, especificamente para a atividade hoteleira, estarem inscritos no Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos CADASTUR junto ao Ministério do Turismo.

Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável.

A Companhia mantém estudo atualizado da projeção de seus resultados em exercícios futuros para a comprovação da realização da constituição dos tributos diferidos contabilizados.

n) Demonstração financeira do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 3 (R2) – IAS 7 – Demonstração dos fluxos de caixa.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa em moeda local	20	9	20	9
Caixa em moeda estrangeira	18	7	18	7
Bancos conta movimento	36.729	20.476	36.729	20.737
Aplicação financeira	2.713	4.850	2.714	4.850
Total caixa e equivalentes de caixa	39.480	25.342	39.481	25.603

Os valores de caixa e bancos referem-se a disponibilidades mantidas para utilização para liquidação de seus compromissos financeiros.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 efetuadas no Banco Safra são remuneradas a taxa de 49,92% do CDI com liquidez imediata, 101% do CDI para as aplicações efetuadas no Bank of America e, 100% do CDI efetuadas no Banco XP Investimentos.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

5. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contratos de venda de imóveis	117.831	103.725	117.831	103.725
(-) Ajuste a valor presente	-	(2.860)	-	(2.860)
Total de contratos de venda de imóveis	117.831	100.865	117.831	100.865
Valores a receber de hóspedes	4.301	53	4.301	53
Valores a receber de cartões	7.451	520	7.451	520
(-) Provisão para perda	(317)	-	(317)	-
Total de atividade hoteleira	11.435	573	11.435	573
Total contas a receber de clientes	129.265	101.438	129.265	101.438

O saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias em andamento, não está totalmente refletido nas demonstrações contábeis, pois o registro está limitado a receita reconhecida contabilmente conforme os critérios do reconhecimento de receitas da atividade imobiliária mencionados na nota explicativa nº 3.a – (vi).

As contas a receber de contratos de venda de imóveis estão atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

O prazo esperado quanto ao recebimento do saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2022 decorrente da atividade hoteleira pode ser sumariado conforme segue:

	Até 30 dias	Entre 31 e 60 dias	Entre 61 e 90 dias	Entre 91 e 120 dias	Acima de 120 dias	Totais
Valores a receber de hóspedes	2.015	1.760	209	30	288	4.301
Valores a receber de cartões	7.256	169	6	-	20	7.451
Totais aging	9.271	1.928	214	30	308	11.751

A provisão para créditos de liquidação duvidosa registrada em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 317, é oriunda das atividades hoteleiras e constituída conforme critérios descritos abaixo, exceto em casos em que haja uma justificativa comercial substancial, sendo:

- (i) Valores devidos entre 90 e 120 dias, provisão para perda de 50% do valor;
- (ii) Valores devidos com data igual ou superior a 121 dias, provisão para perda de 100% do valor.

6. Outros ativos

Circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
BM Varejo Empreendimentos S.A. - Cost sharing	1.566	-	1.566	-
Aluguel a receber	210	-	210	-
Processos jurídicos	178	-	178	-
Adiantamentos a funcionários	174	69	174	69
Acordo de permuta	39	-	39	-
Outros débitos	16	-	16	-
Total outros ativos – Circulante	2.182	69	2.182	69

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

Não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
BM Varejo Empreendimentos S.A. - Cost sharing	-	10.303	-	10.303
Total outros ativos – Não circulante	-	10.303	-	10.303

7. Adiantamentos a terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos a fornecedores	1.375	82	1.375	83
Adiantamentos de importações	46	-	46	-
Total de adiantamentos a terceiros	1.421	82	1.421	83

8. Tributos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cofins a recuperar	799	11	799	11
IRRF aplicações financeiras	454	131	456	131
IRPJ saldo negativo	216	83	252	118
Pis a recuperar	175	2	175	2
INSS pago a maior / indevido	56	17	74	17
CSRF paga a maior / indevida	38	-	38	-
ISS pago a maior / indevido	25	-	25	-
IRRF pago a maior / indevido	19	-	19	-
Outros tributos a recuperar	85	254	85	254
Total tributos a recuperar	1.866	498	1.922	533

9. Estoques de atividade hoteleira

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Materiais para hóspedes	2.651	-	2.651	-
Bebidas	2.567	1.034	2.567	1.034
Loja de presentes	1.615	-	1.615	-
Alimentos	1.075	85	1.075	85
Louças, talheres, vidrarias	785	-	785	-
Outros estoques	56	-	56	-
Total de estoques de atividade hoteleira	8.750	1.119	8.750	1.119

10. Estoques de atividade imobiliária

	Unidades a comercializar	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custos de unidades residenciais em construção	119	420.380	316.169	420.380	316.169
Vendas de unidades residenciais em construção	(108)	(393.963)	(288.448)	(393.963)	(288.448)
Total de suítes em estoque	11	26.416	27.721	26.416	27.721
Custos de unidades comerciais em construção	14	47.488	46.123	47.488	46.123
Vendas de unidades comerciais em construção	(14)	(47.488)	(17.738)	(47.488)	(17.738)
Total de escritórios em estoque	-	-	28.385	-	28.385
Total de estoques de atividade imobiliária		26.416	56.106	26.416	56.106

11. Pagamentos antecipados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Seguros a apropriar	1.023	2.566	1.026	2.567
Despesas com sistemas a apropriar	873	-	873	-
Demais despesas antecipadas	1	55	1	55
Total pagamentos antecipados	1.896	2.621	1.899	2.622

12. Partes relacionadas

A Companhia possui os seguintes saldos e transações com partes relacionadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Recebíveis de partes relacionadas				
AL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	4.339	-	-	-
BM Administradora de Hotéis Ltda	1.075	51	-	-
ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda	18	-	-	-
Total recebíveis de partes relacionadas	5.432	51	-	-
Obrigações com partes relacionadas				
BM Administradora de Hotéis Ltda	3	-	-	-
Total obrigações com partes relacionadas	3	-	-	-

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

13. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda diferido	32.485	-	32.485	-
Contribuição social diferida	11.695	-	11.695	-
Total tributos diferidos	44.180	-	44.180	-

A Companhia apurou ao final do ano base de 2022 Imposto de Renda e Contribuição social diferidos a compensar com base nas diferenças temporárias ocorridas no período, fundamentalmente oriundas da movimentação de provisões, conforme demonstrado nas notas explicativas 24 e 25 – Outras provisões e Provisões para contingências respectivamente, além do saldo dos prejuízos fiscais e bases negativas acumuladas entre os anos fiscais de 2020 e 2021.

A Companhia elaborou demonstrativos contábeis e financeiros projetados, aprovados pela diretoria, os quais suportam a expectativa da geração de lucros tributáveis para os próximos 5 anos, principalmente lucros relacionados à atividade hoteleira e está fundamentada em estudo técnico de viabilidade, conforme NBC TG 32 (CPC 32) – Tributos sobre o lucro e se estima a realização da seguinte forma:

- (i) Em sua proporcionalidade o montante referenciado:
 - Prejuízo Fiscal e Base Negativa – 39.191
 - Diferenças temporárias – 4.989
- (ii) Os valores de compensação são como segue:
 - Recuperação em até 1 ano: sobre diferenças temporárias
 - Recuperação em até 5 anos: sobre prejuízo fiscal, base negativa e expectativa de lucros.

	2022	2021
Ativos de imposto diferido		
Ativo de imposto diferido a ser recuperado em até 1 ano	4.988	-
Ativo de imposto diferido a ser recuperado entre 1 e 2 anos	17.672	-
Ativo de imposto diferido a ser recuperado em até 5 anos	21.519	-
Totais de ativos de imposto diferido	44.180	-

A realização dos tributos diferidos ativos está pautada em projeções de lucros tributários futuros, cujas projeções levaram em consideração as premissas de expectativa de resultado e rentabilidade do negócio nos próximos anos, tendo em vista o panorama econômico esperado pela Companhia durante a definição da sua estratégia de negócio.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

14. Participação em sociedades

Controladora				
	ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	BM Administradora de Hotéis Ltda (ii)	AL Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	Total
Informações sobre as investidas				
Patrimônio Líquido em 31/12/2021	158	(1)	8.589	8.746
Lucro (Prejuízo) líquido sujeito à consolidação	(139)	(1.493)	(295)	(1.927)
Informações sobre os investimentos				
Participação (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Movimentação dos investimentos				
Aumento / Integralização de capital	-	301	13	314
Resultados da equivalência patrimonial	(139)	(1.493)	(295)	(1.927)
Equivalência patrimonial em 31 de dezembro de 2022	19	(1.193)	8.308	7.134

Controladora				
	ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	BM Administradora de Hotéis Ltda (ii)	AL Empreendimentos Imobiliários Ltda (iii)	Total
Informações sobre as investidas				
Patrimônio Líquido em 31/12/2020	155	1.241	8.623	10.019
Lucro (Prejuízo) líquido sujeito à consolidação	2	(1.242)	(34)	(1.273)
Informações sobre os investimentos				
Participação (%)	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Movimentação dos investimentos				
Resultados da equivalência patrimonial líquido	2	(1.241)	(34)	(1.273)
Equivalência Patrimonial em 31 de dezembro de 2021	157	(1)	8.589	8.746

- (i) A controlada ISM Gerenciadora foi constituída em abril de 2016. A Companhia detinha 99,9% de participação nesta controlada, sendo alterado para 100% em julho/2022. No período não houve distribuição de dividendos ou demais transações que afetem a participação;
- (ii) A controlada BM Administradora de Hotéis foi constituída em abril de 2016. A Companhia detinha 99,9% de participação nesta controlada, sendo alterado para 100% em julho/2022. No período não houve distribuição de dividendos ou demais transações que afetem a participação;
- (iii) A controlada AL Empreendimentos foi constituída em outubro de 2017. A Companhia detinha 99,9% de participação nesta controlada, sendo alterado para 100% em julho/2022. No período não houve distribuição de dividendos ou demais transações que afetem a participação.

15. Propriedades para investimentos

Controladora

	<u>Saldo em 31/12/2021</u>	<u>Custos incorridos no período</u>	<u>Baixas de adiantamentos</u>	<u>Juros debêntures</u>	<u>Saldo em 31/12/2022</u>
Imóveis em construção	1.027.218	135.525	-	54.613	1.217.356
Adiantamentos - construção de imóveis	77.326	-	(7.730)	-	69.595
Total Propriedades para investimentos	1.104.543	141.381	(7.730)	54.613	1.286.951

Consolidado

	<u>Saldo em 31/12/2021</u>	<u>Custos Incorridos no Período</u>	<u>Baixas de adiantamentos</u>	<u>Juros Debêntures</u>	<u>Saldo em 31/12/2022</u>
Imóveis em construção	1.027.218	135.525	-	54.613	1.217.356
Adiantamentos - construção de imóveis	77.326	-	(7.730)	-	69.595
Terrenos adquiridos	8.655	4.000	-	-	12.655
Total Propriedades para investimentos	1.113.198	137.651	(7.730)	54.613	1.299.606

A Administração avalia não ser praticável, no momento, determinar o valor de mercado das propriedades para investimentos em construção considerando o estágio das obras. Contudo, com base em estudos econômicos e financeiros, definiu não haver necessidade de provisão para impairment para essas propriedades em 31 de dezembro de 2022.

O principal item dessa rubrica é o imóvel de aproximadamente 27 mil metros quadrados, mencionado na nota explicativa 1.

16. Imobilizado e intangível

Mapa de Movimentação do Ativo Imobilizado e Intangível – Controladora e Consolidado

<u>Descrição</u>	<u>Custo</u>				<u>31/12/2022</u>
	<u>31/12/2021</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	<u>Transferências</u>	
Instalações	2	-	-	-	2
Máquinas, aparelhos e equipamentos	43	1.084	-	-	1.127
Equipamentos de processamento eletrônico de dados	533	15	-	-	548
Móveis e utensílios	667	-	-	-	667
Software	107	-	-	-	107
Stand de vendas	20.019	-	(20.019)	-	-
Direito de uso	2.034	96	(2.129)	-	-
Outras imobilizações em andamento	28.119	25.995	-	(170)	53.944
Reserva de FF&E	-	1.466	-	-	1.466
Total custo imobilizado	51.523	28.656	(22.148)	(170)	57.861

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

Depreciação / Amortização					
Descrição	% Anual	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
Instalações	10%	(2)	-	-	(2)
Máquinas, aparelhos e equipamentos	10%	(28)	(93)	-	(121)
Equipamentos de processamento eletrônico de dados	20%	(394)	(49)	-	(443)
Móveis e utensílios	10%	(455)	(43)	-	(498)
Software	20%	(107)	-	-	(107)
Stand de vendas		(20.019)	-	20.019	-
Direito de uso		(1.836)	(232)	2.068	-
Total depreciação / amortização		(22.840)	(417)	22.087	(1.171)

Valor líquido		
Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Máquinas, aparelhos e equipamentos	1.006	14
Equipamentos de processamento eletrônico de dados	105	139
Móveis e utensílios	169	212
Direito de uso	-	198
Outras imobilizações em andamento	53.994	28.119
Reserva de FF&E	1.466	-
Total líquido imobilizado	56.690	28.682

17. Salários e encargos sociais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Férias com encargos	3.993	732	3.993	732
INSS sobre folha a pagar	1.229	421	1.264	458
IRRF sobre folha a recolher	605	226	693	273
FGTS a pagar	367	97	367	97
Outros ordenados a pagar	15	37	15	37
Total salários e encargos sociais	6.210	1.514	6.332	1.598

Devido ao início da operação hoteleira no ano de 2022, houve a necessidade de a Companhia aumentar de forma significativa o número de funcionários.

18. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores nacionais da atividade imobiliária	38.756	35.110	38.775	35.110
Fornecedores nacionais da atividade hoteleira	5.529	197	5.529	197
Fornecedores estrangeiros da atividade imobiliária	94	-	94	-
Total Fornecedores	44.378	35.307	44.398	35.307

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

19. Tributos a pagar

Circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributos regime especial (RET)	6.185	-	6.185	-
INSS sobre terceiros	2.630	1.321	2.632	1.321
CSRF sobre terceiros	1.490	1.003	1.490	1.003
IRRF sobre terceiros	546	315	546	315
ISS sobre faturamento	493	8	493	8
ISS sobre terceiros	476	240	476	240
ICMS	471	10	471	10
Cofins	318	494	319	494
Tributos sobre importações	244	-	244	-
IRRF terceiros	114	-	114	-
Pis	65	107	65	107
IRPJ	-	362	-	362
CSLL	-	189	-	189
Outros impostos e taxas	15	31	24	50
Total tributos a pagar - Circulante	13.049	4.079	13.060	4.098

Não circulante	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ diferido	-	1.409	-	1.409
CSLL diferida	-	738	-	738
Outros tributos	-	2.326	-	2.326
Total Tributos a pagar – Não circulante	-	4.473	-	4.473

20. Empréstimos e financiamentos

(=) Saldo em 31 de dezembro de 2021	15.832
(+) Juros provisionados	593
(-) Amortização de principal	(1.334)
(-) Amortização de juros	(100)
(+/-) Correção de saldo	1.778
(=) Saldo em 31 de dezembro de 2022	16.769

Em 18 de Setembro de 2020, o Banco BRB concedeu um financiamento a companhia de R\$ 83.000 com taxa nominal 7,5 a.a. + TR – Efetiva 7,79% a.a. + TR e alienação fiduciária relativamente às frações ideais correspondentes às 50 unidades autônomas suítes. Vencimento da primeira parcela em 18 de janeiro de 2023 com objetivo de propiciar recursos exclusivamente para a construção de unidades habitacionais. O vencimento da última parcela se dá até a data de 31 de agosto de 2023. A liberação ocorre conforme a evolução da obra, entretanto, até a data de apresentação das demonstrações, 100% das liberações já foram celebradas.

21. Debêntures**Mapa de Movimentação de Debêntures**

	6ª Emissão (a)	7ª Emissão (b)	8ª Emissão (c)	9ª Emissão (d)	10ª Emissão (e)	11ª Emissão (f)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	40.134	14.481	260.064	50.114	-	-	364.794
(+) Debêntures emitidas	-	-	-	50.032	15.000	51.117	116.149
(+) Juros provisionados	818	89	42.926	10.780	-	-	54.613
(-) Juros pagos	-	(727)	(15.584)	(891)	-	-	(17.202)
(-) Pagamento de principal	(40.953)	(13.843)	(7.282)	(3.212)	-	-	(65.290)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	-	-	280.124	106.824	15.000	51.117	453.064

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

Demonstrativo	
Debêntures circulante	57.563
Debêntures não circulante	307.231
Total de Debêntures em 31 de dezembro de 2021	364.794
Debêntures circulante	173.219
Debêntures não circulante	279.846
Total de Debêntures em 31 de dezembro de 2022	453.064

- a) **6ª Emissão:** Em 24 de abril de 2020 ocorreu a 6ª Emissão de debênture, foram distribuídas 37.400 debêntures simples não conversíveis em ações ordinárias da Companhia, em série única, pelo valor de R\$ 37.400 a ser convolada em garantia real com caução do imóvel em construção em alienação fiduciária do imóvel, para distribuição privada à um único investidor True Securitizadora, sobre as quais incidem juros remuneratório correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI de 1 dia, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 8% ao ano com vencimento em 25 de Abril de 2022;
- b) **7ª Emissão:** Em 22 de outubro de 2020 ocorreu a 7ª Emissão de debênture, que será em duas séries, "Debênture 1ª série" 40.000 e "Debênture 2ª série" totalizando 70.000. Terá como objeto os recebíveis decorrentes dos contratos de compra e venda para distribuição privada à um único investidor True Securitizadora, sobre as quais incidem juros remuneratório correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI de 1 dia, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 8% ao ano com vencimento em 22 de outubro de 2022;
- c) **8ª Emissão:** Em 22 de novembro de 2021 ocorreu a 8ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, para colocação privada, da companhia, totalizando R\$ 367.500. Serão integralizados, no mínimo, R\$250.000, observado que o eventual saldo de debêntures não colocadas será cancelado pela companhia sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias. O prazo da emissão encerra-se em 18 de novembro de 2033. Sobre o valor nominal unitário atualizado das debêntures, ou seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa desde a primeira data de integralização ou da data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento. Os recursos líquidos oriundos da emissão serão integralmente destinados diretamente pela companhia ao desenvolvimento de parte do empreendimento imobiliário "Condomínio Cidade Matarazzo" e para reembolso das despesas incorridas para o desenvolvimento do Empreendimento imobiliário.
Em garantia das obrigações garantidas, serão constituídas pela companhia a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão fiduciária de direitos creditórios;
- d) **9ª Emissão:** Em 17 de dezembro de 2021, ocorreu a 9ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, convolada em espécie com garantia real, para colocação privada da Companhia, totalizando R\$ 105.000. Serão integralizados, no mínimo, R\$ 50.000 observado que o eventual saldo de debêntures não colocadas será cancelado pela companhia sem a necessidade de quaisquer aprovações societárias. O prazo da emissão encerra-se em 18 de novembro de 2033. Sobre o valor nominal unitário atualizado da 9ª Emissão de debêntures, ou seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7% ao ano, base 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa desde a primeira data de integralização ou da data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento. Os recursos líquidos oriundos da emissão serão integralmente destinados diretamente pela companhia ao desenvolvimento de parte do empreendimento imobiliário "Condomínio Cidade Matarazzo" e para reembolso das despesas incorridas para o desenvolvimento do Empreendimento imobiliário.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

Como garantia está a Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis, as quais serão compartilhadas em favor do cumprimento das Obrigações Garantidas 8ª Emissão e da Obrigação Garantida 9ª Emissão;

- e) **10ª Emissão:** Em 14 de janeiro de 2022 ocorreu a 10ª Emissão de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, em espécie quirografária, sem garantia real, em série única, para colocação privada, da Companhia, totalizando R\$ 15.000 divididos entre os acionistas: CTF São Paulo BV com parcela de R\$ 9.143.850,00 e, Alexandre Ludovic Allard com parcela R\$ 5.856.150,00, emitindo um total de 300.000 (trezentas mil) debêntures. Os recursos captados por meio desta emissão serão destinados ao pagamento de despesas direta ou indiretamente relacionadas ao Empreendimento. O valor nominal unitário das debêntures será de R\$ 50,00 (cinquenta reais). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o saldo do principal em aberto desde a Data de Integralização até a data do seu efetivo pagamento ou a Data de Conversão, de acordo com o estabelecido na Escritura de Emissão. A data de vencimento das debêntures será o dia 14 de julho de 2023, ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das debêntures e o direito à sua conversão em ações.
- f) **11ª Emissão:** Em 23 de dezembro de 2022 ocorreu a 11ª Emissão de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, em espécie quirografária, sem garantia real, em até duas séries, para colocação privada, da Companhia, totalizando R\$ 51.000, emitindo até 269.525 (duzentas e sessenta e nove mil e quinhentas e vinte e cinco) debêntures, sendo que a primeira série compreenderá 200.000 (duzentas mil) debêntures e a segunda, se ocorrer, 69.525 (sessenta e nove mil e quinhentas e vinte e cinco) debêntures. As Debêntures serão objeto de atualização monetária, mensalmente, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma *pro rata temporis* por dias corridos (base 360), e serão acrescidas exponencialmente de juros à taxa de 7% (sete por cento) ao ano, desde a data de integralização até a data de vencimento ou até o efetivo pagamento do saldo devedor ou a data de conversão, conforme o caso. Os recursos captados por meio da emissão da primeira série serão destinados ao pagamento de despesas direta ou indiretamente relacionadas ao Empreendimento, e da segunda série serão destinados ao pagamento e resgate de 69.525 (sessenta e nove mil e quinhentas e vinte e cinco) debêntures da primeira emissão, incluindo a remuneração incorrida sobre as 69.525 debêntures até o momento do efetivo resgate. O valor nominal unitário das debêntures será de R\$ 50,00 (cinquenta reais). A data de vencimento das debêntures será o dia 23 de dezembro de 2024, ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e o direito à sua conversão.

Adicionalmente, a Companhia possui certos compromissos qualitativos e outros atrelados às debêntures, que caso não sejam cumpridos podem acarretar a liquidação antecipada das debêntures.

22. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos de clientes	30.737	19.227	30.737	36.235
Adiantamentos para eventos	4.908	-	4.908	-
Total adiantamentos de clientes	35.645	19.227	35.645	36.235

Nesta rubrica estão registrados os adiantamentos recebidos de clientes os quais adquiriram unidades imobiliárias (suítes autônomas) e adiantamento de clientes da atividade hoteleira para execução de futuros eventos nas instalações do hotel.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

23. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Retenções contratuais (i)	15.369	11.878	15.369	11.878
Outras contas a pagar (ii)	5.910	19.205	5.910	2.251
Bens em consignação	790	-	790	-
BM Varejo Empreendimentos S.A. - Cost sharing	2	-	2	-
Total outras obrigações	22.072	31.083	22.072	14.128

- (i) A Companhia possui contratos com diversos prestadores de serviços em ordem de atendimento ao empreendimento. Nestes contratos, muitos possuem uma cláusula contratual informando que em média 5% do valor da nota fiscal de serviços prestados emitida contra a Companhia, será retido a título de 'Retenção contratual', devendo ser quitado pós finalização dos trabalhos estipulados em contrato;
- (ii) A Companhia realizou um distrato de venda de unidade (suítes autônomas) em julho de 2022. A venda originalmente era no valor de R\$ 13.000 e, a primeira parcela do distrato foi devolvida no ato. A segunda está pendente de devolução mediante entrega de chaves e quitação da unidade revendida. Também demonstrado na nota explicativa nº 27 – Receita operacional líquida.

24. Outras provisões

As provisões da Companhia são efetuadas mensalmente, acumulando em caso de não realização no período seguinte. São relacionadas somente com base na movimentação e percentuais sobre os resultados obtidos da atividade hoteleira.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Manutenções (i)	3.880	-	3.880	-
Bônus (ii)	1.607	-	1.607	-
Fundo de reserva FF&E (iii)	1.466	-	1.466	-
Taxas de gerenciamento (iv)	1.409	-	1.409	-
Gratificações	739	-	739	-
Benefícios a funcionários	690	-	690	-
Comissões	594	-	594	-
Utilidades	545	-	545	-
Taxas de marketing	434	44	434	44
Demais provisões	30	-	30	-
Total outras provisões	11.395	44	11.395	44

- (i) Manutenções: provisões de instalações da atividade hoteleira, como elevadores, escadas rolantes etc.;
- (ii) Bônus: valores provisionados conforme orçamento ou atualização do percentual da empresa responsável pelo gerenciamento da atividade hoteleira (Rosewood);
- (iii) Fundo de reserva FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipments*): provisões de futuras compras de móveis, equipamentos, máquinas, instalações e utensílios da atividade hoteleira. No ano de 2022, de acordo com o contrato de gerenciamento do hotel, a provisão para FF&E era 1% sobre as receitas hoteleiras. Não há taxas comparativas com o período anterior devido ao início das atividades no ano de 2022;
- (iv) Taxas de gerenciamento: provisão de valores a serem pagos pelo gerenciamento da atividade por parte da empresa Rosewood. No ano de 2022, de acordo com o contrato de gerenciamento do hotel, a provisão para taxas era 3% sobre as receitas hoteleiras. Não há taxas comparativas com o período anterior devido ao início das atividades no ano de 2022.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

25. Provisões para contingências

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Processos trabalhistas	4.094	2	4.094	2
Processos cíveis	1.406	-	1.406	-
Processos tributários	10	-	10	-
Total provisões para contingências	5.509	2	5.509	2

26. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía um capital social subscrito no valor de R\$ 828.850. Em 29 de março de 2022, houve a deliberação do aumento de capital em R\$80.000, mediante a emissão de 123.380.630 novas ações ordinárias integralmente subscritas e integralizadas pelo acionista Fundo de Investimento em Participações BM 888 – Multiestratégia. A partir desta mesma data, o capital da Companhia passou a ser de R\$908.850 dividido em 1.155.120.339 ações, sendo 1.155.120.239 ações ordinárias e 100 ações preferenciais Classe A, todas sem valor nominal.

Lucro por ação

A divisão do lucro por ações sumariada como segue:

	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	60.584	194.016
Ações ordinárias	1.155.120	1.031.740
Lucro por ação	0,052447821	0,188047799

Dividendos

Lucro líquido do exercício 31 de dezembro de 2022	60.584
Constituição reserva legal – 5%	3.029
Base de distribuição de dividendos	57.554
Dividendos propostos – 50%	28.777

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

27. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Atividade imobiliária - Receitas com contratos de construção	190.430	494.128	190.430	494.128
Atividade imobiliária - Receitas com aluguel de espaço	210	51	210	51
(-) Cancelamento de contratos construção (i)	(13.000)	-	(13.000)	-
(-) Ajuste a valor presente (ii)	2.860	(2.060)	2.860	(2.060)
(-) Tributos sobre receitas atividade imobiliária (RET)	(6.744)	(15.793)	(6.744)	(15.793)
(-) Tributos diferidos sobre receitas atividade imobiliária (RET) (iii)	4.474	(4.321)	4.473	(4.321)
(-) Tributos sobre outras receitas atividade imobiliária	(19)	-	(19)	-
Total de receitas com contratos de construção	178.211	472.005	178.211	472.005
Atividade hoteleira - Receitas com alimentos e bebidas	82.739	449	82.739	449
Atividade hoteleira - Receitas com hospedagem	54.242	92	54.242	92
Atividade hoteleira - Demais receitas operacionais	20.790	-	20.790	-
(-) Tributos sobre receitas atividade hoteleira	(12.082)	(20)	(12.082)	(20)
Total de atividades hoteleiras	145.689	521	145.689	521
Total receita operacional líquida	323.900	472.526	323.900	472.526

- (i)** A Companhia realizou um distrato de venda de unidade (suítes autônomas) em julho de 2022. A venda originalmente era no valor de R\$ 13.000 e, a primeira parcela do distrato foi devolvida no ato. A segunda está pendente de devolução mediante entrega de chaves e quitação da unidade revendida. Também demonstrado na nota explicativa nº 23 – Outras obrigações;
- (ii)** A Companhia realizava provisões de ajuste a valor presente sobre os contratos de construção. As mesmas foram 100% revertidas no período demonstrado;
- (iii)** A Companhia realizava também apurações sobre diferimento de tributos do Regime Especial de Tributação (RET) em relação aos valores recebidos em sua controlada, ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda. Tal diferimento foi revertido e a tributação realizada no resultado da Companhia.

28. Custos dos serviços prestados e produtos vendidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Atividade imobiliária - Custos com contratos de construção	(136.773)	(223.039)	(136.773)	(223.039)
Total de custos com contratos de construção	(136.773)	(223.039)	(136.773)	(223.039)
Atividade hoteleira - Custos com alimentos e bebidas	(22.807)	(291)	(22.807)	(291)
Atividade hoteleira - Custos com hospedagem	(1.302)	(133)	(1.302)	(133)
Atividade hoteleira - Demais custos	(3.332)	-	(3.332)	-
Total de custos com atividade hoteleira	(27.441)	(424)	(27.441)	(424)
Total custos dos serviços prestados e produtos vendidos	(164.214)	(223.463)	(164.214)	(223.463)

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

29. Despesas e benefícios a empregados administrativos

A Companhia sofreu uma variação significativa entre os períodos comparativos devido à transferência de funcionários administrativos anteriormente registrados na matriz em 2021 passando para a filial no ano base 2022, motivo o qual as provisões de férias com encargos sofreram uma reversão demonstrada nesta rubrica.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários e ordenados	(723)	(6.649)	(1.908)	(7.681)
FGTS sobre salários e ordenados	(26)	(634)	(26)	(634)
INSS sobre salários e ordenados	(75)	(2.112)	(312)	(2.318)
Provisão de férias com encargos	583	(681)	583	(681)
Provisão de 13º salário com encargos	(49)	(453)	(49)	(453)
Assistência médica/odontológica de funcionários	(148)	(362)	(148)	(362)
Refeições a funcionários	(90)	(164)	(90)	(164)
Seguros de funcionários	(53)	-	(53)	-
Demais despesas com funcionários	(39)	(153)	(39)	(153)
Total despesas e benefícios a empregados administrativos	(620)	(11.208)	(2.042)	(12.447)

30. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguel e condomínio	(2.384)	(399)	(2.384)	(399)
Energia elétrica	(26)	(52)	(33)	(53)
Utilidades	(32)	(4)	(53)	(5)
Comunicação	(154)	(95)	(154)	(95)
Marketing	(745)	(1.654)	(745)	(1.654)
Viagens e representações	(1.799)	(1.089)	(1.799)	(1.089)
Seguros	(1.723)	(1.201)	(1.731)	(1.206)
Materiais de escritório e limpeza	(178)	(2.137)	(178)	(2.137)
Depreciação e amortização	(413)	(458)	(413)	(458)
Serviços prestados por pessoa jurídica - consultoria	(8.452)	(9.475)	(8.452)	(9.475)
Serviços prestados por pessoa jurídica - advocacia	(4.769)	(1.277)	(4.778)	(1.279)
Serviços prestados por pessoa jurídica - uso de marcas	(4.763)	(10)	(4.763)	(10)
Serviços prestados por pessoa jurídica - arquitetura e engenharia	(2.434)	(7.965)	(2.497)	(7.965)
Serviços prestados por pessoa jurídica - limpeza, manutenção e conservação	(2.004)	(8.300)	(2.015)	(8.300)
Serviços prestados por pessoa jurídica - decoração e paisagismo	(1.580)	(23)	(1.580)	(23)
Serviços prestados por pessoa jurídica - contabilidade	(1.507)	(523)	(1.562)	(524)
Serviços prestados por pessoa jurídica - assessoria	(1.341)	(1.815)	(1.341)	(1.815)
Serviços prestados por pessoa jurídica - comissões e corretagens	(830)	(19)	(830)	(19)
Serviços prestados por pessoa jurídica - informática	(561)	(258)	(561)	(258)
Outros serviços prestados por pessoa jurídica	(261)	(196)	(264)	(196)
Total despesas gerais e administrativas	(35.958)	(36.949)	(36.136)	(36.959)

31. Despesas e benefícios a empregados hoteleiros

Nesta rubrica não há saldos comparativos pois, no ano de 2021, a atividade hoteleira se encontrava em *pre-opening*. No ano de 2022, mais de 80% dos serviços propostos pela filial já se encontravam em operação, gerando a separação das rubricas.

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

Conforme informado na nota explicativa 17 – Salários e encargos sociais, devido ao início da operação hoteleira no ano de 2022, houve a necessidade de a Companhia realizar a contratação no entorno de 500 novos funcionários no decorrer do período, divididos entre setores administrativos, recepção, restaurantes, limpeza, manutenções e demais setores envolvidos na atividade.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Salários e ordenados	(25.030)	-	(25.030)	-
FGTS sobre salários e ordenados	(2.829)	-	(2.829)	-
INSS sobre salários e ordenados	(9.062)	-	(9.062)	-
Provisão de férias com encargos	(3.376)	-	(3.376)	-
Provisão de 13º salário com encargos	(2.424)	-	(2.424)	-
Assistência médica/odontológica de funcionários	(3.730)	-	(3.730)	-
Refeições a funcionários	(1.673)	-	(1.673)	-
Auxílios a funcionários	(922)	-	(922)	-
Condução a funcionários	(838)	-	(838)	-
Demais despesas com funcionários	(848)	-	(848)	-
Total despesas e benefícios a empregados hoteleiros	(50.733)	-	(50.733)	-

32. Despesas gerais da atividade hoteleira

Nesta rubrica não há saldos comparativos pois, no ano de 2021, a atividade hoteleira se encontrava em *pre-opening*. No ano de 2022, mais de 80% dos serviços propostos pela filial já se encontravam em operação, gerando a separação das rubricas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aluguel e condomínio	(3.873)	-	(3.873)	-
Energia elétrica	(3.490)	-	(3.490)	-
Utilidades	(837)	-	(837)	-
Comunicação	(1.291)	-	(1.291)	-
Manutenção, reparos e conservação	(1.563)	-	(1.563)	-
Despesas com sistemas	(2.203)	-	(2.203)	-
Promoções	(2.256)	-	(2.256)	-
Marketing	(4.038)	-	(4.038)	-
Seguros	(1.125)	-	(1.125)	-
Materiais de escritório e limpeza	(1.012)	-	(1.012)	-
Materiais para hóspedes	(3.350)	-	(3.350)	-
Entretenimento	(2.621)	-	(2.621)	-
Aluguel de equipamentos	(2.070)	-	(2.070)	-
Serviços prestados por pessoa jurídica – gerenciamento de marca (i)	(4.787)	-	(4.787)	-
Serviços prestados por pessoa jurídica – agências de viagens (ii)	(4.147)	-	(4.147)	-
Serviços prestados por pessoa jurídica – cooperativa (iii)	(3.959)	-	(3.959)	-
Outros serviços prestados por pessoa jurídica	(992)	-	(992)	-
Demais despesas da atividade hoteleira	(1.717)	-	(1.717)	-
Total Despesas gerais da atividade hoteleira	(45.330)	-	(45.330)	-

- (i) Mensalmente a Companhia realiza provisões de gerenciamento de marca (Rosewood) com base em percentuais aplicados sobre os resultados;

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

- (ii) Serviços tomados de empresas prestadoras de serviços de agenciamento de viagens, reservas de hotéis, os quais um percentual da reserva dos hóspedes é destinado ao intermediador. Booking.com é um exemplo de intermediador de reservas da filial;
- (iii) Para realização de eventos nas dependências do hotel, há a contratação de serviços por cooperativa de trabalho, como segurança, garçons, serviços de limpeza etc.

33. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Outras receitas e (despesas)	1.703	7	1.606	7
Provisões para contingências	(5.330)	-	(5.330)	-
Total outras receitas (despesas) operacionais	(3.627)	7	(3.724)	7

34. Receitas e (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Rendimentos sobre aplicações financeiras	1.618	217	1.625	217
Descontos obtidos	30	2	30	2
Variação monetária ativa	11	5	11	5
Variação cambial ativa	3	5	3	5
Juros ativos	-	60	-	65
Total receitas financeiras	1.662	289	1.669	294

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas financeiras				
Juros passivos	(3.381)	(5.085)	(3.405)	(5.085)
Taxas de administração de cartões	(2.197)	(18)	(2.197)	(18)
Despesas bancárias	(214)	(180)	(216)	(182)
Variação monetária passiva	(23)	-	(24)	-
Multas	(9)	-	(51)	-
Variação cambial passiva	(1)	-	(1)	-
Descontos concedidos	-	(448)	-	(448)
Total despesas financeiras	(5.824)	(5.731)	(5.894)	(5.733)

35. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

Lucro líquido do exercício	60.584
Alíquota Nominal Imposto de Renda / Contribuição Social	34%
IRPJ/CSLL	20.599
Diferenças Temporárias	
(-) Adições	
Provisões para contingências trabalhistas	(4.094)
Provisões para manutenções em geral	(3.880)
Provisões de bônus a funcionários	(1.607)
Provisão para reserva de FF&E	(1.466)
Provisão de taxas de gerenciamento	(1.409)
Provisões para contingências cíveis	(1.406)
Outras provisões a funcionários	(1.429)
Provisões de comissões	(1.028)
Provisões de utilidades	(545)
Provisão para perda de clientes	(317)
Outras adições	(73)
Total de Adições temporárias	(17.254)
(+) Exclusões	
Provisão para reserva de FF&E	1.466
Provisão de processos a receber	178
Outras exclusões	66
Total de Exclusões temporárias	1.710
Diferenças Permanentes	
(-) Adições	
Imposto de Renda contábil	(33.894)
Contribuição social contábil	(12.433)
Participações em controladas	(1.927)
Doações	(94)
Outras adições	(25)
Total de Adições permanentes	(48.373)
(+) Exclusões	
Reversão de provisão de Pis Diferido (RET)	414
Reversão de provisão de Cofins Diferida (RET)	1.912
Total de Exclusões permanentes	2.326
Compensação Prejuízo Fiscal/Base Negativa CSLL	(18.175)
Base de Cálculo	(79.766)
Alíquota Nominal Imposto de Renda / Contribuição Social	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(27.121)
Ajuste PERSE	(3.848)
Ajuste RET	(9.767)
Total Imposto de Renda e Contribuição Social	(20.137)
Alíquota Efetiva	(33%)

BM Empreendimentos e Participações S.A.**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

Prejuízo Fiscal	115.269
Diferenças Temporárias	14.672
Base Diferida	129.941
Alíquota	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	44.180

36. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais. A Companhia não celebrou nenhum instrumento financeiro derivativo durante o período de 2022, bem como não possui saldo de operação dessa natureza em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

A administração de riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando segurança, rentabilidade e liquidez.

Gerenciamento de risco

A Companhia possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

Categoria dos instrumentos financeiros

Instrumento financeiro	Classificação
Caixa e equivalentes de caixa (i)	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber de clientes (i)	Valor justo por meio de resultado
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar (ii)	Passivo financeiro ao custo amortizado
Fornecedores e outras contas a pagar (ii)	Passivo financeiro ao custo amortizado

(i) os saldos em conta corrente mantidos em bancos de primeira linha e contas a receber têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;

(ii) o valor de mercado desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis. Os preços e prazos dessas operações estão condizentes com transações usuais de mercado.

Análise de sensibilidade de variações das taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do Depósito Interfinanceiro – DI, Taxa Referencial – TR e Índice Nacional de Custo da Construção - INCC.

As flutuações das taxas de juros podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações contábeis sem decorrência principalmente de aumento ou redução nos saldos de obrigações com debêntures, empréstimos e valores a receber da atividade de incorporação.

A maior taxa de alavancagem da Companhia se deve à emissão de debêntures.

37. Informação por segmento

As informações por segmentos dos negócios relacionados as atividades de hotelaria e imobiliária são apresentadas de forma segregada nas demonstrações do resultado e nas notas explicativas e estão consistentes com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais

O principal órgão tomador de decisões da Companhia, responsável pela definição da alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais é a diretoria executiva (Administração da Companhia). A Companhia identifica 2 segmentos operacionais para as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 sendo as atividades imobiliárias e atividades hoteleiras (em 2021 apenas as atividades imobiliárias considerando o estágio pré-operacional do segmento de hotelaria).

38. Eventos subsequentes

Posteriormente a 31 de dezembro de 2022, a Companhia reconhece os seguintes fatos como eventos subsequentes:

- (i) Emissão da 12ª Debênture privada em 10/03/2023 no valor de R\$ 51.400, destinada ao pagamento de despesas direta ou indiretamente relacionadas ao empreendimento;
- (ii) Emissão da 13ª Debênture privada em 02/05/2023 no valor de R\$ 54.170, destinada ao pagamento de despesas direta ou indiretamente relacionadas ao empreendimento;
- (iii) Capitalização da 10ª Debênture em 20/07/2023 com valor atualizado em R\$ 18.261, aumentando o capital social da Companhia de R\$ 908.850 para R\$ 927.111;
- (iv) Emissão da 14ª Debênture em 17/08/2023 no valor de R\$ 34.665, destinada ao pagamento de despesas direta ou indiretamente relacionadas ao empreendimento.
