

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Acionistas e Administradores da
BM Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da BM Empreendimentos e Participações S.A. (“BM Empreendimentos” ou “Companhia”), identificadas como controlada e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações, individuais e 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos relacionados aos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BM Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Ausência de recebimento de circularizações de bancos

Não obtivemos respostas às cartas de confirmações (circularizações) enviadas às instituições financeiras Banco Safra, Banco BTG, Banco de Brasília BRB e Banco do Brasil. Conseqüentemente, apesar de termos realizado testes alternativos de auditoria, não pudemos nos satisfazer sobre a totalidade das operações junto a estas instituições financeiras, como captações, garantias, debêntures, avais ou outras operações materiais que eventualmente não tenham sido registradas e/ou divulgadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Ausência de recebimento de circularizações de advogados

Não obtivemos respostas às cartas de confirmações (circularizações) enviadas aos assessores jurídicos Huck, Otranto, Camargo Advogados, Kufa Sociedade Individual de Advocacia, Moares Pitombo Advogados, Pereira Neto Macedo Advogados, Veirano Advogados e Vitale, Bicalho e Dias Sociedade de Advogado, com relação à atual situação das contingências de natureza trabalhista, tributária e cível. Não foi possível nas circunstâncias realizarmos procedimentos alternativos de auditoria para avaliarmos a necessidade de constituição de provisões que eventualmente não tenham sido registradas e/ou divulgadas nas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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 ressalvas.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1 e 24 às demonstrações contábeis, que mencionam as ações da Companhia para garantir a finalização da construção do empreendimento imobiliário, que depende substancialmente do aporte de recursos próprios e de terceiros. Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Dessa forma, a determinação da política contábil adotado pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 - Receita de contratos com clientes. 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.

Avaliação das propriedades para investimento

Conforme Nota Explicativa nº 8, as propriedades para investimentos representam 75% do total do ativo consolidado da Companhia e estão apresentadas nas demonstrações contábeis pelo valor de custo por estarem em estágio de construção, não sofrendo depreciação. Dessa forma, a mensuração do seu valor se dá pelo custo incorrido da obra. A avaliação do valor recuperável desses ativos é feita pela Administração por meio de projeções de fluxos de caixa descontados, amparado em seu plano de negócios e orçamento. Devido a relevância do montante dessas propriedades para investimento, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

Transações com partes relacionadas

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12, a Companhia mantém saldos relevantes relativos de operações com partes relacionadas, que está relacionado ao contrato de acordo operacional firmado com a BM Varejo, que prevê o rateio do compartilhamento de gastos com funcionários, bens e serviços. Ademais, a Companhia mantém outras operações de partes relacionadas com ISM Gerenciadora de Empreendimento Imobiliário.

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância destas transações nas demonstrações contábeis e respectivas divulgações.

Resposta da auditoria ao assunto

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 impairment 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.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar o valor atribuído às propriedades para investimento, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Resposta da auditoria ao assunto

Em relação a tais transações, efetuamos como principais procedimentos:

- Leitura da política vigente das transações com partes relacionadas e leitura dos contratos celebrados entre as partes relacionadas;
- Indagações a alta administração sobre as transações realizadas no período;
- Obtenção de representação formal por parte da administração a respeito da identificação de todas as partes relacionadas;
- Testes de detalhes nas transações com partes relacionadas ocorridas no exercício corrente;
- Avaliação das divulgações em notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que as transações com partes relacionadas foram adequadamente registradas e divulgadas.

Responsabilidades da Administração e governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, 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 e suas controladas 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 e suas controladas 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

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 nas 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as 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 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 09 de junho de 2022.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Balancos patrimoniais individuais (controlada) e consolidado

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO		Passivo passivo e patrimônio líquido	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	25.342	21.907	25.603	22.180	Obrigações trabalhistas e sociais	-	1.514	1.099	1.598	1.099
Clientes	5	101.385	31.568	101.385	31.568	Fornecedores	-	35.307	12.726	35.307	12.726
Títulos a Receber	-	53	-	53	-	Obrigações tributárias	-	4.079	1.870	4.098	1.908
Adiantamento a terceiros	-	82	70	82	774	Debêntures	10	57.563	278.255	57.563	278.255
Adiantamento a funcionários	-	69	-	69	-	Adiantamentos de clientes	11	19.227	37.578	36.235	42.919
Tributos a recuperar	-	498	448	498	448	Contratos de arrendamento	-	265	133	265	151
Estoques	-	1.119	-	1.119	-	Outras contas a pagar - Partes relacionadas	12	18.856	5.255	1.424	5.255
Estoques - Atividade imobiliária	6	56.106	163.099	56.106	163.099	Outras contas a pagar e provisões	-	12.272	7.317	12.645	7.457
Despesas antecipadas	-	2.621	56	2.622	60			149.083	344.233	149.135	349.750
		187.275	217.148	187.537	218.129						
Não Circulante						Não Circulante					
Realizável a longo prazo						Realizável a longo prazo					
Depósito judicial	-	5	5	5	5	Emprestimos e financiamentos	13	15.832	64.261	15.832	64.261
Credito de partes relacionadas	12	10.354	66.196	10.243	70.730	Debêntures	10	307.231	96.015	307.231	96.015
Participações em outras sociedades	7	8.796	8.739	-	-	Outras contas a pagar - Partes relacionadas	-	51	-	44	-
Propriedades para investimento	8	1.104.543	878.084	1.113.198	886.739	Contratos de arrendamento	-	-	609	-	609
Imobilizado	9	28.740	4.174	28.740	4.174	Tributos diferidos	-	4.473	152	4.473	152
Intangível	9	-	3	-	3	Provisões para perdas em investimentos	7	-	51	-	-
		1.152.438	957.201	1.152.186	961.651			327.587	161.088	327.580	161.037
VAIER DAVID ELKAIM						Patrimônio Líquido					
ILAN MAIER DAVID ELKAIM						Capital social	14	828.850	828.850	828.850	828.850
Total do ativo		1.339.713		1.339.723		Resultados acumulados	-	34.193	(159.822)	34.193	(159.822)
								863.043	669.028	863.043	669.028
						Total do passivo e patrimônio líquido		1.339.713	1.174.349	1.339.758	1.179.818

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ILAN MAIER DAVID ELKAIM
DIRETOR PRESIDENTE
CPF/MF : 331.455.028-67

TAMA TANZILLI
DIRETORA
CPF/MF : 026.162.407-50

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações de resultado individuais (controlada) e consolidado
Períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
		01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2020 a 31/12/2020
Receita operacional líquida	15	482.187	96.423	482.187	96.423
Custos da incorporação e venda de imóveis	-	(223.463)	(43.152)	(223.463)	(43.152)
Lucro Bruto		258.724	53.271	258.724	53.271
Provisão para perdas de investimentos	7	(1.274)	(1.163)	-	-
Despesas operacionais					
ILAN MAIER DAVID ELKAIM	16	(48.211)		(48.220)	(1.120)
Outras Despesas/Receitas Operacionais		(127)		(153)	(26)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		209.112	52.108	210.351	52.125
Resultado financeiro líquido	17	(5.442)	(2.780)	(5.440)	(2.782)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		203.670	49.328	204.911	49.343
Corrente	18	(7.581)	(1.302)	(7.581)	(1.302)
Diferido	18	(2.074)	(613)	(2.074)	(613)
Lucro líquido do período		194.015	47.413	195.256	47.428

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ILAN MAIER DAVID ELKAIM
DIRETOR PRESIDENTE
CPF/MF : 331.455.028-67

TAMA TANZILLI
DIRETORA
CPF/MF : 026.162.407-50

Este documento foi assinado digitalmente por Tama Tanzilli e Ilan Maier David Elkaim.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7349-A53E-8189-D368.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais (controlada) e consolidado
Períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2020 a 31/12/2020	01/01/2021 a 31/12/2021	01/01/2020 a 31/12/2020
Lucro líquido do período	194.015	47.413	195.256	47.428
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do Resultado Abrangente do exercício	<u>194.015</u>	<u>47.413</u>	<u>195.256</u>	<u>47.428</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ILAN MAIER DAVID ELKAIM
DIRETOR PRESIDENTE
CPF/MF : 331.455.028-67

TAMA TANZILLI
DIRETORA
CPF/MF : 026.162.407-50

Este documento foi assinado digitalmente por Tama Tanzilli e Ilan Maier David Elkaim.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7349-A53E-8189-D368.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais (controlada) e consolidado (Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Capital a integralizar	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019		828.850	(30.000)	(177.464)	621.386
Aumento de Capital Social		-	30.000	-	30.000
Lucro Líquido do período		-	-	17.642	17.642
Saldos em 31 de Dezembro de 2020		828.850	-	(159.822)	669.028
Lucro Líquido do período		-	-	194.015	194.015
Saldos em 31 de dezembro de 2021	14	828.850	-	34.193	863.043

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

ILAN MAIER DAVID ELKAIM
DIRETOR PRESIDENTE
CPF/MF : 331.455.028-67

TAMA TANZILLI
ILAN MAIER DAVID ELKAIM
CPF/MF : 026.162.407-50

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do Fluxo de Caixa - Método Indireto
Períodos de doze meses findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Nota	CONTROLADORA		CONSOLIDADO	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido / (prejuízo) do período	194.015	17.642	194.015	47.428
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciação e amortização	9	461	461	422
Equivalência patrimonial líquido	7	(57)	(57)	-
Impostos de renda e contribuição social (corrente e diferido)	18	2.074	2.074	1.915
Juros remuneratórios sobre debêntures, não capitalizados nas obras	8	-	-	-
		196.493	196.493	49.765
CPF/MF : 331.455.028-67				
Redução (aumento) nos ativos operacionais				
Aumento/redução em clientes		(69.817)	(82.715)	(23.027)
Aumento/redução em adiantamentos		(133)	571	(19)
Aumento/redução em tributos a recuperar e antecipação de impostos		(50)	(50)	1.056
Aumento/redução de estoques		(1.119)	(1.119)	-
Aumento/redução de imóveis a comercializar		106.993	106.993	(55.310)
Aumento/redução em despesas antecipadas		(2.565)	(2.562)	609
Aumento/redução nas outras contas a receber - partes relacionadas		55.842	54.568	(62.019)
(Redução) aumento nos passivos operacionais		89.151	75.686	(138.708)
Aumento/redução em fornecedores		22.581	22.581	7.032
Aumento/redução em obrigações trabalhistas		416	463	370
Aumento/redução em obrigações fiscais		2.114	2.133	(1.239)
Aumento/redução adiantamentos de clientes		(18.351)		(2.674)
ILAN MAIER DAVID ELKAIM		44	-	-
Aumento/redução em outras contas a pagar		18.644		316
CPF/MF : 331.455.028-67		2.247		152
Outras contas a pagar - partes relacionadas		-	15	-
		27.695	25.192	3.958
Pagamentos de IR e CS efetuados no período		94	94	133
ILAN MAIER DAVID ELKAIM				
Disponibilidades líquidas provenientes / (aplicadas) nas atividades provenientes operacionais		313.433	297.465	(84.852)
CPF/MF : 331.455.028-67				
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Propriedade para investimento	8	(226.460)	(226.460)	(111.809)
Aquisição imobilizado e intangível	9	(25.024)	(25.024)	(2.875)
Investimentos	7	-	-	(1.090)
Disponibilidades aplicadas nas atividades de investimentos		(251.484)	(251.484)	(115.774)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Arredamento mercantil	14	-	-	(434)
Aumento de Capital Social	13	-	1.330	31.090
Empréstimos e financiamentos	10	(49.038)	(49.038)	64.261
Debêntures		(9.476)	(9.476)	182.127
Disponibilidades proveniente / (aplicadas) das atividades de financiamento		(58.514)	(57.184)	277.044
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		3.435	(11.203)	76.418
No início do período		21.907	22.180	5.787
No fim do período		25.342	25.603	22.180
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		3.435	3.423	16.399

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ILAN MAIER DAVID ELKAIM
DIRETOR PRESIDENTE
CPF/MF : 331.455.028-67

TAMA TANZILLI
DIRETORA
CPF/MF : 026.162.407-50

Este documento foi assinado digitalmente por Tama Tanzilli e Ilan Maier David Elkaim. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7349-A53E-8189-D368.

1. Contexto operacional

A BM Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) opera no segmento imobiliário, tendo como foco específico o investimento na 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.

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 multi-uso com espaço hoteleiro e de gastronomia, centro de cultura, 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 serão pagos com recursos decorrentes da venda de unidades já iniciadas e/ou exploração comercial futura.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Para melhor visualização dos negócios e expectativa de projetos, a companhia concluiu em abril de 2019 uma cisão parcial, onde transfere parte de seu patrimônio denominados "Espaço VAREJO e Garagem 2", criando uma nova companhia, denominada BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A. Esta por sua vez, será responsável pela construção e restauro do varejo e parte da garagem, incluindo sua gestão e exploração comercial (locação de espaços/ lojas para terceiros) com abertura programada para fim de 2022.

As obras tiveram início em fevereiro de 2015. Em dezembro de 2021 a atividade hoteleira e gastronômica teve início com 42 dos 151 quartos concluídos. Também estão concluídas, e inauguradas, as obras do estacionamento.

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

As demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram preparadas 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"). 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 3b. 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 (controladora) e consolidadas foram aprovadas pela Diretoria da Companhia em 09 de junho 2022.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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 31.12.2021

Nome da controlada	Patrimônio líquido	Ativos totais	Lucro líquido (prejuízo) do período	Participação direta e indireta no capital social
ISM Gerenciadora de Empreend. Imob. Ltda.	157	17.590	1	99,9%
BM Adm. de Hoteis Ltda.	(1)	138	(1.241)	99,9%
AL Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	8.589	8.656	(34)	99,9%

(a) Empresas constituídas em 2017

Em 23 de maio de 2018, a controlada AL Empreendimentos Imobiliários adquiriu dois terrenos, no entorno da obra no valor de R\$ 8.412 milhões. Estes terrenos fazem parte da estratégia da controladora, que busca além do desenvolvimento do projeto Cidade Matarazzo, a revitalização da região e seu entorno.

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 das atividades imobiliárias

Este documento foi assinado digitalmente por Tama Tanzilli e Ilan Maier David Elkaim.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7349-A53E-8189-D368.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de "Receita de incorporação imobiliária" no período pré-chaves e na rubrica de "Receitas financeiras" no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente, de seu recebimento.

Despesas de publicidade, propaganda e outras

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas administrativas e gerais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas/suítes-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em Rubrica "Ativo imobilizado", desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de "Despesas gerais e administrativas" e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

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 riscos fiscais, cíveis e trabalhistas; conforme mencionado na nota explicativas nº 3 (k);
- (iii) Avaliações quanto a necessidade ou não de provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (propriedades para investimentos, imobilizado, intangíveis e investimentos), conforme mencionado na nota explicativa nº 3 (l)

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria "Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado". Estão representadas na nota explicativa nº 4.

d) Contas a receber

As contas a receber são constituídas com base no percentual de conclusão (PoC) 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.

A provisão para distratos é constituída através da análise da probabilidade de ocorrência de distratos de promessas de compra e venda de imóveis. Entende-se como efeito da provisão para distratos na data base, o impacto do cálculo na receita líquida, no custo dos imóveis e na provisão para distratos, se aplicável.

e) Imóveis em construção a comercializar

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) Investimentos

Os investimentos 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.

Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

g) Propriedade para Investimentos

As propriedades para Investimento em construção são registradas no ativo não circulante pelo custo de aquisição, formação ou construção. A recuperação das propriedades por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente. A administração entende ainda não ser possível uma melhor estimativa de valor justo, por isso não aplica outro método de avaliação.

h) Imobilizado e Intangível

- Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou de construção, deduzido de depreciação acumulada, pelas taxas apresentadas na nota explicativa 9, e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. A vida útil, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no fim da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado;
- Os ativos intangíveis são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumuladas. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos.

Arrendamentos

A companhia avalia se o contrato transfere o direito de usar o ativo por um período de tempo em troca de contraprestações. Essa avaliação acontece no início da vigência e está reconhecido na rubrica "ativo de direito de uso - no imobilizado" em contra partida do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos do contrato, descontados pela taxa de empréstimo incremental (desconto). A taxa de empréstimo incremental (desconto) utilizada para o cálculo a valor presente dos contratos foi baseado na taxa CDI + 4,75% projetada dos índices contratuais.

Mensalmente é reconhecida a depreciação do ativo e os juros do arrendamento.

i) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos 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 (circulantes e não circulantes)

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 demandas judiciais e administrativas

A Companhia é parte em alguns processos judiciais e administrativos, para os quais são constituídas provisões para riscos quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados na nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

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) Tributação

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

Tributos correntes - De Janeiro à Junho de 2017

De 1 de janeiro até 30 de junho de 2017, a base do imposto de renda e contribuição social foram calculadas com base na sistemática do lucro presumido (lucro tributável). 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 (a partir de Julho de 2017)

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.

Em 14 de junho de 2017 a Companhia aderiu ao Regime especial de tributação ("RET"), e passou a tributar seus resultados a partir do mês de julho de 2017, conforme critério a seguir.

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

As demais receitas não vinculadas a incorporação imobiliária são tributadas com base no Lucro Real, assim o imposto de renda e contribuição social são calculados, respectivamente sobre às alíquotas de 15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$ 240 mil para imposto de renda, e de 9% para contribuição social e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Tributos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante.

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. Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis.

Tributos diferidos passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia espera, no final de cada período de relatório liquidar o valor contábil desses passivos.

n) Ajuste a Valor Presente (AVP)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Nesta fase da operação, não há registro de valores à longo prazo decorrente de negociações imobiliárias.

o) Instrumentos financeiros

A classificação de ativos financeiros depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros; O modelo de contabilização de perdas por redução no valor recuperável dos ativos financeiros exige um reconhecimento mais efetivo e introduz um novo padrão de teste de impairment com maior divulgações sobre a atividade de gestão de risco. A Companhia avaliou de forma preliminar e não identificou impacto significativo em sua posição financeira e/ou seu desempenho financeiro.

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

p) Demonstração financeira do fluxo de caixa

As demonstrações financeira 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.

q) Novos pronunciamentos contábeis, alterações e interpretações de normas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas. Adicionalmente, o IASB emitiu/revisou algumas normas IFRS, as quais tem sua adoção para o exercício de 2021 ou após, e a Companhia está avaliando os impactos em suas Demonstrações Contábeis da adoção destas normas:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

- Alteração da norma IAS 1 - Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante: Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-circulante. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;
- Alteração da norma IAS 8 - Definição de estimativas contábeis: Esclarece aspectos a serem considerados na definição de estimativas contábeis. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1/01/2023. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;
- Alterações no CPC 06 (R2), CP 38 e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Alterações no CP 38 e CPC 48: Instrumentos Financeiros - reconhecimento e mensuração. As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e 48 fornecem exceções temporárias que endereçamos efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis;
- Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021. As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes em 2021

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Empresa, estão descritas a seguir. A empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

CPC 50 - Contratos de seguro: Em maio de 2017, o IASB emitiu a CPC 50 - Contratos de Seguro que substituiu o CPC 11 - Contratos de Seguro, uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Ao entrar em vigor, o CPC 50 substituiu o CPC 11 IFRS 4 - Contratos de Seguro emitida em 2005. O CPC 50 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. O CPC 50 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também o CPC 48 e o CPC 47 na mesma data ou antes da adoção inicial do CPC 50. A Companhia não espera impactos significativos nas suas Demonstrações Contábeis.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa	16	7	16	280
Banco conta movimento	20.476	21.900	20.737	21.900
Aplicações financeiras	4.850	-	4.850	-
Total	<u>25.342</u>	<u>21.907</u>	<u>25.603</u>	<u>22.180</u>

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

As aplicações financeiras são remuneradas a taxa de 49,92% do CDI, efetuadas no Banco Safra, com liquidez imediata.

5. Clientes

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Contas a receber por vendas de imóveis	103.725	32.368
Contas a receber cartões (Hotel)	520	-
(-) Ajuste a valor presente	(2.860)	(800)
Total	<u>101.385</u>	<u>31.568</u>

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Vencimento	Aging	
		Contas a Receber
A Vencer 2022		89.170
Na data de vencimento		108
1 a 30 dias		6.468
31 a 60 dias		892
61 a 90 dias		5.554
91 a 180 dias		1.122
181 a 360 dias		411
Total		<u>103.725</u>

O saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias em andamento, não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, pois o registro está limitado a receita reconhecida contabilmente conforme critérios mencionados na nota explicativa 3.a - (vi).

As contas a receber de clientes não concluídos foram mensuradas a valor presente, considerando a taxa líquida praticada pela Sociedade e suas controladas foi de 7,65% a.a em 2020 e de 7,76 % a.a em 2021. Não houve constituição para perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa - PECLD.

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

6. Imóveis em construção a comercializar

Histórico	Unidades a comercializar	Controladora e Consolidado	
		31/12/2021	Unidades a comercializar 31/12/2020
Custos de construção acumulado - Suites	126	314.511	126
Vendas de unidades em construção, contabilizados no resultado	(114)	(288.448)	(37)
Total das suites em estoque	12	26.063	89
Custos de construção acumulado - Office	14	46.123	14
Vendas de unidades em construção, contabilizados no resultado	(6)	(17.738)	(6)
Total em estoque > Office	8	28.385	8
Total Imóveis em construção		<u>54.448</u>	<u>161.441</u>
Terrenos em estoque		1.658	1.658
Total imóveis (*)		<u>56.106</u>	<u>163.099</u>

(*) Não há indícios de perda no estoque.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

7. Investimentos

	Controladora			Total
	ISM Gerenciadora de Empreend. Imobiliários Ltda (i)	BM Adm. de Hotéis Ltda (ii)	AL Empreend. Imobiliários Ltda (iii)	
<u>31/12/2021</u>				
Informações sobre as investidas				
Patrimônio líquido ajustado	155	1.241	8.623	10.019
Lucro (prejuízo) líquido sujeito à consolidação	2	(1.242)	(34)	(1.274)
Informações sobre os investimentos				
Participação %	100%	100%	100%	
Movimentação dos investimentos				
Saldo do ativo em 31.12.2020	155	(30)	8.614	8.739
Aumento de capital	-	1.330	-	1.330
Resultados da equiv. patrimonial líquido da provisão para perda	2	(1.241)	(34)	(1.273)
Saldo em 31.12.2021	156	59	8.580	8.796
Composição dos investimentos				
Total dos investimentos - ativo	157	59	8.580	8.796
Total da provisão para perdas do investimento - passivo	-	(51)		(51)
Total	157	8	8.580	8.745

	Controladora			Total
	ISM Gerenciadora de Empreend. Imobiliários Ltda (i)	BM Adm. de Hotéis Ltda (ii)	AL Empreend. Imobiliários Ltda (iii)	
<u>31/12/2020</u>				
Informações sobre as investidas				
Patrimônio líquido ajustado	158	1.029	8.664	9.851
Lucro (prejuízo) líquido sujeito à consolidação	(3)	(1.119)	(41)	(1.163)
Informações sobre os investimentos				
Participação %	100%	100%	100%	
Movimentação dos investimentos				
Saldo do ativo em 31.12.2019	158	(42)	8.645	8.761
Aumento de capital	-	1.080	10	1.090
Resultados da equiv. patrimonial líquido da provisão para perda	(3)	(1.119)	(41)	(1.163)
Saldo em 31.12.2020	155	(81)	8.614	8.688
Composição dos investimentos				
Total dos investimentos - ativo	155	(30)	8.614	8.739
Total da provisão para perdas do investimento - passivo	-	(51)		(51)
Total	155	(81)	8.614	8.688

- (i) A controlada ISM Gerenciadora foi constituída em abril de 2016. A Companhia detém 99,9% de participação nessa controlada. O Capital Social subscrito, no montante de R\$ 1, não foi integralizado até 31 de Dezembro de 2021;

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

- (ii) A controlada BM Adm de Hotéis foi constituída em abril de 2016. A Companhia detém 99,9% de participação nessa controlada. O Capital Social subscrito, no montante de R\$ 1, não foi integralizado até 31 de Dezembro de 2021;
- (iii) A controlada AL Empreendimentos foi constituída em outubro de 2017. A Companhia detém 99,9% de participação nessa controlada. O Capital Social subscrito, monta em R\$ 8.801, estando integralizado R\$ 8.778. O saldo a integralizar de R\$ 13 será integralizado.

8. Propriedades para investimento

A Companhia utiliza o método de custo para a avaliação das suas propriedades para investimentos, comparando seu valor de realização com base em laudo econômico e financeiro. 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 2021.

Discriminação	Controladora			
	31/12/2020	Custos Incorridos no período	Juros debêntures	31/12/2021
Imóveis em construção	815.452	174.742	37.034	1.027.228
Adiantamentos a fornecedores relacionados a construção de imóveis	62.632	14.683	-	77.315
Total	<u>878.084</u>	<u>189.425</u>	<u>37.034</u>	<u>1.104.543</u>

Discriminação	Consolidado			
	31/12/2020	Custos Incorridos no período	Juros debêntures	31/12/2021
Imóveis em construção	815.452	174.742	37.034	1.027.228
Adiantamentos a fornecedores relacionados a construção de imóveis	62.632	14.683	-	77.315
Terrenos adquiridos	8.655	-	-	8.655
Total	<u>886.739</u>	<u>189.425</u>	<u>37.034</u>	<u>1.113.198</u>

O principal item dessa rubrica é o imóvel de aproximadamente 27 mil metros quadrados, adquirido no exercício de 2010, conforme mencionado na nota explicativa nº. 1.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Além dos custos iniciais de aquisição da propriedade, e dos juros do financiamento necessários para a sua aquisição, foram considerados como custos atribuíveis ao imóvel diversos outros investimentos incorridos durante os exercícios de 2011 até 2016 com o objetivo de viabilizar o empreendimento, entre eles, as assessorias jurídicas, investimentos iniciais de recuperação da área, investimentos iniciais em projetos arquitetônicos e de paisagismo, investimentos em engenharia, em especial na análise de solo e da estrutura existente.

Os imóveis contemplam terreno e as benfeitorias nele existentes as quais se encontram tombadas pelo CONDEPHAAT e CONPRESP entre os diversos níveis, segundo resoluções emitidas por estes órgãos.

9. Imobilizado e intangível

a) Movimentação do ativo imobilizado Intangível no período Controladora e consolidado

Movimentação do Ativo Imobilizado e Intangível no período Controladora e Consolidado					
Discriminação	Taxa de Dep/ Amor a.a.%	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2021
Obra de Artes	-	58	-	-	58
Instalações	10%	2	-	-	2
Maquinas, aparelhos e equipamentos	10%	43	-	-	43
Equipamentos de processamentos de dados	20%	491	41	-	532
Moveis e utensílios	10%	667	-	-	667
Intangível - (software)	20%	107	-	-	107
Stand de vendas (i)	(i)	20.416	-	(397)	20.019
Ativo de direito de uso		1.969	64	-	2.033
Outras Imobilizações em andamento - Rosewood	(iii)	2.803	25.316		28.119
Total custo		26.556	25.421	(397)	51.580
Total depreciação acumulada		(22.379)	(461)		(22.840)
Saldo líquido controladora		4.177	24.960	(397)	28.740

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

b) Mapa do ativo imobilizado e intangível Controladora e Consolidado

Mapa do Ativo Imobilizado e Intangível Controladora e Consolidado			
Discriminação	Taxa de Dep/ Amor a.a.%	Custos	Dep. Acumulada
Obra de Artes	-	58	
Instalações	10%	2	(2)
Maquinas, aparelhos e equipamentos	10%	43	(28)
Equipamentos de processamentos de dados	20%	532	(394)
Moveis e utensílios	10%	667	(455)
Intangível - (software)	20%	107	(107)
Stand de vendas	(i)	20.019	(20.019)
Ativo de direito de uso	(ii)	2.033	(1.836)
Total controladora		23.461	(22.840)

- (i) O valor do stand de vendas engloba os custos envolvidos com a construção (alvenaria), serviços de consultoria, arquitetura, engenharia relacionados ao projeto e execução do projeto, compra de móveis e utensílios e demais itens de decoração. O stand de vendas é depreciado pelo seu prazo de utilização, conforme informado pela administração, o período para exposição do stand foi alterado de dezembro de 2018 para Junho de 2021;
- (ii) Em atendimento as normas do CPC 06, os contratos de aluguel passaram a ser reconhecidos em sua totalidade no ativo imobilizado com a rubrica "Ativo de direito de uso" sendo depreciado conforme a vigência;
- (iii) Os valores alocados em 'outras imobilizações em andamento - Rosewood' são referentes a itens adquiridos para o início da operação do hotel.

Em junho de 2020, a BM Empreendimentos mantém um contrato de locação, o qual contempla os escritórios administrativos e o término de sua vigência está previsto para junho de 2022.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

10. Debêntures

	Controladora e Consolidado						Total
	Emissão 1 (a)	Emissão 5 (b)	Emissão 6 (c)	Emissão 7 (d)	Emissão 8 (e)	Emissão 9 (f)	
Saldo em 31.12.2020	203.511	74.744	39.412	56.604	-	-	374.271
Juros provisionados	3.281	1.209	766	1.074	-	-	6.330
Debêntures emitidas	-	-	-	-	-	-	-
Juros pago	4.112	1.516	-	1.074	-	-	6.701
Pagamento de principal	-	-	-	11.147	-	-	11.147
Saldo em 31.03.2021	202.680	74.437	40.178	45.457	-	-	362.752
Juros provisionados	4.130	1.523	790	880	-	-	7.323
Debêntures emitidas	-	-	-	-	-	-	-
Juros pago	12.492	4.605	-	4.700	-	-	21.797
Pagamento de principal	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30.06.2021	194.318	71.355	40.968	41.637	-	-	348.278
Juros provisionados	4.821	1.777	813	724	-	-	8.135
Debêntures emitidas	-	-	-	-	-	-	-
Juros pago	17.494	6.449	-	15.525	-	-	39.468
Pagamento de principal	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30.09.2021	181.645	66.683	41.781	26.836	-	-	316.945
Juros provisionados	3.373	1.516	829	465	10.444	1.542	18.169
Debêntures emitidas	-	-	-	-	250.00	48.572	298.572
Juros pago	1.605	591	-	465	-	-	2.661
Pagamento de principal	183.413	67.608	-	15.210	-	-	266.231
Saldo em 31.12.2021	-	-	42.610	11.626	260.444	50.114	364.794
Circulante							57.563
Não Circulante							307.231
							364.794

- a) 1ª. *Emissão*: Em 10 de julho de 2014, foram emitidas e distribuídas 3.500 debêntures não conversíveis (primeira série), com vencimento para 10 de julho de 2016, sobre as quais incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa de 5,54% ao ano. Em 2015 foram emitidas e distribuídas três séries de 2.000 debêntures cada (totalizando 6.000 debêntures, referente segunda, terceira e quarta série, ainda referente à 1ª emissão) não conversíveis, pelo valor de R\$ 63.083, com vencimento para 10 de julho de 2016, sobre as quais incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI, acrescidos exponencialmente de sobretaxa de 3,7% ao ano. Em 2016 foi emitida a 5ª e última série das debêntures referente a 1ª emissão, no total de 1.266 debêntures. A escritura da 1ª Emissão de Debêntures, registrada em 07 de julho de 2014, previa o pagamento dos juros remuneratórios em 10 de julho de 2015. A referida obrigação foi realizada na data prevista, resultando no pagamento de R\$ 12.762 de juros remuneratórios, referente as três primeiras séries distribuídas. As debêntures da 1ª emissão foram distribuídas através de ofertas públicas de distribuição, com esforços restritos de colocação, de acordo com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476. As debêntures são simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações pecuniárias decorrentes das Debêntures, a Companhia (Emissora) alienou fiduciariamente, em caráter irrevogável e irreatável, em favor dos Debenturistas, os imóveis registrados perante o 4º Registro de Imóveis de São Paulo, sob os nº 75.418 e 75.419 ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóvel"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel").

Em 2016, a Companhia, como parte da estratégia financeira, prorrogou o prazo das debêntures de 10 de julho de 2016 para 10 de julho de 2017 junto à instituição financeira de primeira linha. Em 2017, a data de vencimento foi prorrogada para dezembro de 2018, sobre as quais incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI de 1 dia, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 5% ao ano.

Em 2018, a data de vencimento foi prorrogada para março de 2020, sobre as quais incidem juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI de 1 dia, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 4,75% ao ano.

Em 24 de Agosto de 2020 foi alterado a data de pagamento da 1ª Emissão de debênture para 28 de Dezembro de 2021.

Em 26 de Março de 2021 foi deliberado o acréscimo de sobretaxa de 5,25% ao ano.

- b) 5ª. Emissão: Em 18 de Fevereiro de 2020 foram emitidas e distribuídas 7.500 debêntures simples não conversíveis em ações ordinárias da Companhia, em série única, pelo valor de R\$ 75.000 (R\$ 74.727, líquidos dos custos de captação) 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 remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI de 1 dia, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 4,75% ao ano com vencimento em 28 de Dezembro de 2021 alterado pelo aditamento do dia 24 de Agosto de 2020.

- c) Em 26 de Março de 2021 foi deliberado o acréscimo de sobretaxa de 5,25% ao ano. 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.

- d) 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.

Adicionalmente, a Companhia possui certos compromissos financeiros e outros atrelados às debêntures, que caso não sejam cumpridos podem acarretar na liquidação antecipada das debêntures. Em 30 de junho de 2021 a Administração da Companhia declara que está cumprindo com os compromissos acordados.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

- e) 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\$ 367.500.000,00. Serão integralizados, no mínimo, R\$250.000.000,00, observado que o eventual saldo de debêntures não colocadas será cancelada 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.
- f) 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\$ 105.000.000,00. Serão integralizados, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 observado que o eventual saldo de debêntures não colocadas será cancelada 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.
- 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.

11. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Adiantamento de clientes	19.227	37.578	36.235	42.917
Total	19.227	37.578	36.235	42.917

Nesta rubrica estão registrados os adiantamentos recebidos de clientes que adquiriram unidades imobiliárias (suítes).

12. Partes relacionadas

A Companhia possui os seguintes saldos e transações com partes relacionadas, além dos valores mencionados nota explicativa de investimentos nº 7

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

(i) Ativo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
BM Hotéis	58	4	-	4
BM Varejo (*)	10.243	66.116	10.243	66.116
ISM	5	52	-	4.586
AL Empreendimentos	48	24	-	24
Total	<u>10.354</u>	<u>66.196</u>	<u>10.243</u>	<u>70.730</u>

(*) Em razão de economia e melhor aproveitamento operacional, o grupo compartilha funcionários, bens e serviços com a empresa BM Varejo criada na cisão. Para suportar a legalidade do rateio, foi firmado entre as partes um contrato de acordo operacional, em que o objeto do rateio sejam reembolsáveis.

(ii) Passivo não circulante

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Outras contas a pagar				
ISM (*)	18.856	5.255	1.424	5.255

(*) Valores referentes ao recebimento dos serviços de decorações das suítes e repassados a BM Empreendimentos.

13. Financiamento

Em 18 de Setembro de 2020, o Banco BRB concedeu um financiamento a companhia de R\$ 83.000.000,00 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 18.01.2023 com objetivo de propiciar recursos exclusivamente para a construção de unidades habitacionais. A liberação ocorre conforme a evolução da obra.

Mapa de movimentação dos empréstimos - Banco de Brasília BRB

Saldo em 31.12.2020	Captações	Juros provisionados	Amortização principal	Amortização Juros	Variação cambial	Corr. Saldo	Saldo em 31.12.2021
64.261	16.301	399	(64.732)	(399)	-	2	15.832

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

14. Patrimônio Líquido

Em 31 de Dezembro de 2021, o capital social subscrito monta em R\$ 828.850 (R\$ 798.850 em dezembro de 2019) representados por 1.031.739.610 ações ordinárias (855.683.272 em Março de 2021) e 100 ações preferenciais Classe A todas sem valor nominal.

<u>Acionistas</u>	<u>ON (ações ordinárias)</u>	<u>Preferenciais - Classe A</u>
BM 888 Fundo de Investimento em Participações	1.031.739.610	
CTF São Paulo B.V.		100
Total	1.031.739.610	100

As ações preferencias Classe A conferem aos seus titulares (i) prioridade no reembolso do capital social, sem prêmio de reembolso; e (ii) direito a voto nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 22 de abril de 2019, os acionistas aprovaram a cisão parcial da companhia mediante a transferência de certos ativos e passivos (Acervo cindido) no montante de 26.567 a uma nova sociedade a ser constituída como resultado da cisão.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 26 de abril de 2019, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 80.000 relativo à participação do acionista BM 888 Fundo de Investimento.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 16 de setembro de 2019, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 40.000 relativo à participação do acionista BM 888 Fundo de Investimento.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 13 de dezembro de 2019, os acionistas aprovaram o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 70.000 relativo à participação do acionista BM 888 Fundo de Investimento. Foi integralizado R\$ 70.000,00 sendo R\$ 40.000 em 2019 e R\$ 30.000 em 2020.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

15. Receita operacional líquida

Descrição	Controladora e Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de atividades imobiliárias	494.128	99.298
Vendas de mercadorias	449	-
Impostos sobre receita	(10.330)	(2.075)
AVP	(2.060)	(800)
Total	482.187	96.423
Total consolidado	482.187	96.423

16. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Serviços tomados	(29.796)	(16.407)	(29.798)	(16.410)
Viagens e representações	(1.089)	(1.470)	(1.089)	(1.470)
Pessoal	(11.208)	(6.488)	(12.447)	(7.608)
Utilidades e serviços	(1.392)	(978)	(1.400)	(979)
Propaganda e Publicidade	(1.654)	(1.360)	(1.654)	(1.360)
Ocupação	(399)	(235)	(399)	(235)
Depreciação/Amortização	(461)	(437)	(461)	(437)
Outros	(2.212)	(2.184)	(2.212)	(2.180)
Total	(48.211)	(29.559)	(49.460)	(30.679)

17. Resultado financeiro

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Demais juros incorridos	(5.085)	(2.293)	(5.085)	(2.293)
Descontos concedido	(448)	(124)	(448)	(124)
Comissões e despesas bancárias	(180)	(937)	(183)	(937)
Taxa de administração	(18)	-	(18)	-
Total de despesas financeiras	(5.731)	(3.354)	(5.734)	(3.354)
Receitas de aplicações financeiras	46	548	46	546
Variação monetária ativa	5	4	5	4
Descontos obtidos	2	6	2	6
Outras receitas	171	16	171	16
Juros recebidos	60	-	65	-
Variação cambial ativa	5	-	5	-
Total de receitas financeiras	289	574	294	572
Resultado financeiro líquido	(5.442)	(2.780)	(5.440)	(2.782)

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

18. Imposto de Renda e Contribuição Social - Tributos Diferidos

(a) Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente

	Controladora e Consolidado			
	Lucro Real		RET	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Receita de venda de imóveis recebida em 2021	-	-	394.822	394.822
Percentual	15%	9%		
Receita tributável	-	-	394.822	394.822
Base de Cálculo de tributação	-	-	394.822	394.822
IRPJ 1,26%; CSLL 0,66%; sobre receitas de imóveis a partir de 30/6/2017			4.975	2.606
Total imposto (a)	-	-	<u>4.975</u>	<u>2.606</u>
<u>Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferida</u>	IRPJ	CSLL		
Saldo de receitas de imóveis apropriadas pelo regime de caixa	394.822	394.822		
Saldo de receitas de imóveis apropriadas pelo regime de competências	502.850	502.850		
<u>Saldo das receitas tributada antecipadamente</u>	<u>(108.028)</u>	<u>(108.028)</u>		
IRPJ 1,26%; CSLL 0,66%; (b)	1.361	713		
Resumo				
imposto de renda e contribuição social corrente (a)	7.581			
imposto de renda e contribuição social diferidos (b)	2.074			
Total IRPJ e CSLL	<u>9.655</u>			

(b) Imposto de Renda e Contribuição Social - Corrente

	IRPJ	CSLL	RET	
			IRPJ	CSLL
			IRPJ	CSLL
Receita de venda de imóveis recebida em 2021	-	-	394.822	394.822
Percentual de presunção	8%	12%		
Receita tributável	-	-	394.822	394.822
Base de Cálculo de tributação	-0	-	394.822	394.822
IRPJ 1,26%; CSLL 0,66%; sobre receitas de imóveis a partir de 30/6/2017			4.975	2.606
Total imposto (a)	-	-	<u>4.975</u>	<u>2.606</u>
<u>Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferida</u>	IRPJ	CSLL		
Saldo de receitas de imóveis apropriadas pelo regime de caixa	394.822	394.822		
Saldo de receitas de imóveis apropriadas pelo regime de competências	502.850	502.850		
<u>Saldo das receitas tributada antecipadamente / a tributar</u>	<u>(108.028)</u>	<u>(108.028)</u>		
IRPJ 1,26%; CSLL 0,66%; (b)	1.361	713		
Resumo				
imposto de renda e contribuição social corrente (a)	7.581			
imposto de renda e contribuição social diferidos (b)	2.074			
Total IRPJ e CSLL	<u>9.655</u>			

Este documento foi assinado digitalmente por Tama Tanzilli e Ilan Maier David Elkaim. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7349-A53E-8189-D368.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

19. Seguros (não auditado)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Em 31 de Dezembro de 2021 a Companhia possui as seguintes coberturas de seguros:

<u>Modalidade</u>	<u>Valor Segurado</u>
Seguro Stand de Vendas	16.000
Seguro Fiança	470
Seguro Escritório	780
Seguro Obra	992.287
Responsabilidade Civil	58.200
Responsabilidade Civil	234.497
Seguro de Engenharia	597.860
Riscos Diversos Financeiros (Hotel)	124.634
Risco Operacional (Hotel)	795.568
Responsabilidade Civil (Hotel)	827.893

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

20. 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 2021, bem como não possui saldo de operação dessa natureza em 31 de Dezembro de 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

<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Classificação</u>
Caixa e equivalentes de caixa (i)	Valor justo por meio de resultado
Contas a receber (i)	Valor justo por meio de resultado
Empréstimos e 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 financeiras. 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.

As flutuações das taxas de juros, como, por exemplo, o DI, podem afetar positiva ou adversamente as demonstrações contábeis sem decorrência principalmente de aumento ou redução nos saldos de obrigações com debêntures.

Em 31 de Dezembro 2021, se os indexadores fossem 10% mais altas/mais baixas e todas as outras variáveis se mantivessem constantes os juros incorridos em 2021 sobre debêntures seriam maiores/menores em R\$ 1.488, e o resultado do período findo em 31 de dezembro de 2021, após capitalizações de juros, não seria afetado.

21. Independência do auditor

Informamos que a Administração, no período findo em 31 de Dezembro de 2021, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes relacionados à Companhia, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deva auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover seus interesses.

22. Efeitos do COVID-19

A Companhia tem acompanhado atentamente os impactos do COVID-19 nos mercados de capitais mundiais e, em especial, no mercado brasileiro onde atua. Dada a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde - OMS em 13 de março de 2020, a Companhia está ciente dos possíveis impactos econômico-financeiros relacionados à Covid-19: paralização temporária das obras e aumento da inadimplência dos clientes. Não obstante, não foi verificado até o momento nenhum impacto na inadimplência de clientes ou cronograma de obra, apenas poucos clientes solicitaram revisão do fluxo de pagamentos.

23. Eventos Subsequentes

Posteriormente a 31 de dezembro de 2021, a entidade reconhece os seguintes fatos como eventos subsequentes:

- a) Aporte recebido no valor de R\$ 80 milhões, incorrido em março/22, possibilitando o pagamento a fornecedores que estavam vencidos em 31/12/2021;
- b) venda no valor de aproximadamente R\$ 13 milhões;
- c) exercício da opção de compra pela REC de unidades do Office na ordem de R\$ 58 milhões;
- d) quitação da debênture da REC "6ª emissão" na ordem de R\$ 43 milhões;
- e) quitação do CRI 334ª em março/22 na ordem de R\$ 680 mil;
- f) emissão, em janeiro/22, de novas debêntures (10ª emissão) no valor de R\$ 15 milhões;
- g) liquidação de partes relacionadas com a BM Varejo, na ordem de R\$ 11 milhões.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais
(controladora) e consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais)

O time e os acionistas se comprometem com as entregas no intuito de resguardar a empresa para não correr o risco de continuidade de suas operações.

São Paulo, 09 de junho de 2022.

ILAN MAIER DAVID ELKAIM
Diretor Presidente
CPF/MF : 331.455.028-67

Tama Tanzilli
Diretora
CPF/MF : 026.162.407-50

Este documento foi assinado digitalmente por Tama Tanzilli e Ilan Maier David Elkaim.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 7349-A53E-8189-D368.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7349-A53E-8189-D368> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7349-A53E-8189-D368



Hash do Documento

90110D31CF663D25029CA6E9717B883A46C7530275F2A9B9BA49E334FF659CF9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/06/2022 é(são) :

Tama Tanzilli (Signatário) - 026.162.407-50 em 17/06/2022 11:19

UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Ilan Maier David Elkaim (Signatário) - 331.455.028-67 em

16/06/2022 10:04 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

