

Demonstrações Financeiras

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço Patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração do fluxo de caixa - método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de setembro a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 13 de setembro a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com 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.

São Paulo, 15 de abril de 2024

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



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-SP209240/O

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Balanco patrimonial

31 de dezembro de 2023

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>ATIVO</u>		
<u>CIRCULANTE</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.222
Impostos a recuperar	5	<u>62</u>
Total do ativo circulante		<u>2.284</u>
<u>NÃO CIRCULANTE</u>		
Adiantamento para obras	6	3.988
Propriedade para investimento	7	<u>74.190</u>
Total do ativo não circulante		<u>78.198</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>80.462</u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>		
<u>CIRCULANTE</u>		
Fornecedores	8	31
Valores a pagar com partes relacionadas	9	<u>17</u>
Total do passivo circulante		<u>48</u>
<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>		
Capital social	11	81.111
Prejuízos acumulados	11	<u>(697)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>80.414</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>80.462</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Período de 13 de setembro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

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

	<u>Notas</u>	<u>13/09/2023 a</u> <u>31/12/2023</u>
Despesas Gerais e administrativas	12	(967)
<u>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</u>		<u>(967)</u>
Receitas financeiras	13	283
Despesas financeiras	13	(13)
Resultado financeiro líquido		270
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(697)</u>
<u>Prejuízo do período</u>		<u>(697)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Período de 13 de setembro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

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

	<u>13/09/2023 a</u> <u>31/12/2023</u>
Prejuízo do período	<u>(697)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do período	<u><u>(697)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 13 de setembro (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

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

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 13 de setembro de 2023		-		-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	81.111	-	81.111
Integralização de capital social no período	11	81.111	(81.111)	-	-
Prejuízo do período		-	-	(697)	(697)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		81.111	-	(697)	80.414

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Período de 13 de setembro de 2023 (data da constituição) a 31 de dezembro de 2023

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

		13/09/2023	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Prejuízo do período			(697)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do período com o caixa			
Depreciações e amortizações	8		298
Aumento (Redução) nos passivos operacionais:			
Redução (Aumento) de impostos a recuperar	5		(62)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	8		31
Aumento (Redução) de contas a pagar a partes relacionadas	9		17
Caixa gerado (aplicado nas) atividades operacionais			(413)
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimentos	7		(74.263)
Baixa (Aquisição) de benfeitorias e instalações em imóveis	7		(225)
Baixa (Aquisição) de adiantamento para obras	6		(3.988)
Caixa gerado (aplicado nas) atividades de investimento			(78.476)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS			
Integralização de capital no período	11		81.111
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos			81.111
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			2.222
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
Saldo inicial do exercício			-
Saldo final do exercício	4		2.222
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			2.222

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

1. Contexto operacional

A BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGM PDC”) antiga denominação de NK 271 Empreendimentos e Participações S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 13 de setembro de 2023 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

A Companhia é proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo no estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações residenciais à moradia de longo prazo com serviços no modelo atualmente conhecido como “*long stay*”.

O BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais que detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 29 de dezembro de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 23 de Outubro de 2023 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

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

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

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

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 15 de abril de 2024.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

b) Uso de estimativas

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

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

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

Nota explicativa 7 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 10 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

i) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

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

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

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Controladora e suas controladas.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$) que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

2.5. Propriedade para investimento

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo no estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em 41,4 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

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

2.7. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

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

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

2.8. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

2.9. Fornecedores

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

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.11. Instrumentos financeiros

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

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade.

Se a Companhia não transfere ou retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

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

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

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

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

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

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

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

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

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

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>2.222</u>
Total de caixa e equivalente de caixa	<u>2.222</u>

5. Impostos a recuperar

Os saldos relacionados a Impostos a recuperar é relacionado a Imposto de Renda retido na fonte sobre rendimentos de aplicações financeiras sujeitos à compensação e restituição.

	<u>31/12/2023</u>
Imposto de Renda Retido na fonte	<u>62</u>
Total	<u>62</u>

6. Adiantamentos para obras

	<u>31/12/2023</u>
Adiantamentos Obras	<u>3.988</u>
Total de adiantamentos Obras	<u>3.988</u>

Em 23 de novembro de 2023, a Companhia e a NK 251 Empreendimentos e Participações, celebraram o acordo para a Constituição de Pool de locações e outras avenças, que tem como objetivo principal a submissão das totalidades dos imóveis das proprietárias, localizados no Condomínio do Parque da Cidade, a um sistema associativo de locações, com gestão centralizada e unificada. Nesta mesma data assinaram contrato de Gestão com a ADM Parque da Cidade Administradora Imobiliária LTDA, na figura de (“Administradora”), para a prestação do serviço de gestão de pagamentos dos custos das Obras de Adaptação dos imóveis, para adequação à operação de locação residencial, e dos Investimentos em *Furniture, Fixtures, and Equipment* (“FF&E”) nos imóveis, e administração Imobiliária dos Imóveis, gestão das locações, gestão dos pagamentos dos investimentos e/ou prestação de serviços correlatas aos Imóveis, não compreendida das Obras de Adaptação.

A Administradora, mensalmente, encaminhará o orçamento e cronograma físico-financeiro referente as Obras de adaptação e aos investimentos em FF&E, e em 10 (dez) dias da aprovação pelas Contratantes, a Administradora obriga-se a celebrar os contratos de prestação de serviços com os fornecedores e prestadores de serviços indicados pelas Contratantes. E após o recebimento da previsão de desembolso, as Contratantes deverão realizar o pagamento do reembolso para a Administradora em até 7 dias corridos na seguinte proporção:

<u>Participação Pool de Locações</u>	
<u>Titular</u>	<u>%</u>
NK251	<u>39,78</u>
BPGM PDC	<u>60,22</u>

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

6. Adiantamentos para obras --Continuação

Após a conclusão das obras, caso Caixa Mínimo Obras seja positivo, o valor excedente será devolvido pela Administradora às Contratantes, na respectiva Participação no Pool de Locações, no prazo de 7 dias corridos contados da última previsão de desembolso a ser feita pela Administradora.

7. Propriedade para investimento

Em 24 de novembro de 2023 a Companhia adquiriu da BR SP Participações S.A. 47 imóveis residenciais localizados no subcondomínio residencial integrante do Condomínio Parque da Cidade, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

O investimento em imóveis da Companhia é classificado como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais de 2,4% a.a., conforme o CPC 28 – Propriedade para Investimento. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

A propriedade para Investimento, em 31 de dezembro de 2023, representava o montante líquido de R\$74.190. Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Saldo inicial		Saldo final		
Valor de custo	Aquisição edifícios (i)	Benfeitorias e manutenções	Depreciação	Custo líquido
-	74.263	225	(298)	74.190
	74.263	225	(298)	74.190

(i) Valor referente aos 47 apartamentos adquiridos durante o exercício de 2023.

Adicionalmente, o valor justo da propriedade para investimento foi apurado através do custo do imóvel:

	Area Locável 31/12/2023	Valor Justo 31/12/2023
Propriedades Empreendimento – PDC	5.710	74.263
	5.710	74.263

A administração da Companhia optou por adotar o preço pago como o valor justo na avaliação dos imóveis adquiridos após 29 de junho de 2023. O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo Pronunciamento Técnico CPC 46 - Valor Justo. Assim, os imóveis foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

A Companhia irá destinar suas propriedades à moradia de longo prazo com serviços no modelo atualmente conhecido como “long stay”. Para tanto, será necessário a realização de obras de adequação dos imóveis, que será conduzida e administrada pela ADM Parque da Cidade Administradora Imobiliária LTDA, conforme contrato informado na nota explicativa 6.

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

8. Fornecedores

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

Os saldos de fornecedores são compostos por contratos de assessorias, auditorias.

9. Valores a pagar com partes relacionadas

	<u>31/12/2023</u>
Partes relacionadas – Brookfield Brasil	<u>10</u>
Partes Relacionadas – BPG IV Multifamily	<u>7</u>
Total Partes Relacionadas	<u>17</u>

Os saldos de partes relacionadas são referentes a reembolsos de despesas de manutenção e custos de aquisição do imóvel.

10. Provisões de Contingências

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

Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

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

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 13 de setembro de 2023 em ata a Assembleia Geral De Constituição de Sociedade por Ações foi constituída e fixado o capital social de R\$100 (reais) que corresponde a 100 ações ordinárias nominativas totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

Em 08 de novembro de 2023 a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”), no valor R\$68.000.

Em 23 de novembro de 2023 em ata a Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$75.111 (corresponde a 75 111 ações ordinárias nominativas) totalmente subscritas e parcialmente integralizadas pelo FIP, sendo R\$7.111 a serem integralizados (montante integralizado em 24 de novembro de 2023) e os R\$68.000 mediante a capitalização do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”).

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

11. Patrimônio líquido --Continuação

a) Capital Social --Continuação

Em 08 de dezembro de 2023 a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), no valor R\$6.000.

Em 29 de dezembro de 2023 em ata a Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$6.000 (corresponde a 6.000 ações ordinárias nominativas) mediante a capitalização do Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC"), passando o capital para R\$81.111 representado por 81.111 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193 exceder de 30% do capital social.

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

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia registrou prejuízo de (R\$697), assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2023</u>
Auditoria Externa	(20)
Manutenções	(7)
Laudos e Avaliações	(11)
Condomínio	(631)
Depreciação	(298)
Total	<u>(967)</u>

13. Resultado financeiro

	<u>31/12/2023</u>
Rendimento aplicação financeira	283
Total receita financeiras	<u>283</u>
Despesas bancárias	(13)
Total despesa financeira	<u>(13)</u>
Resultado financeiro	<u>270</u>

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

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

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

Os principais riscos financeiros são:

14.1. Risco de crédito

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

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

14.2. Risco de taxa de juros

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

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

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos --Continuação

14.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	<u>2.222</u>
Total	<u><u>2.222</u></u>
Categoria dos instrumentos financeiros	<u>31/12/2023</u>
<u>Passivos financeiros</u>	
Custo amortizado:	
Fornecedores	<u>31</u>
Total	<u><u>31</u></u>

15. Seguros

A Companhia possui seguros de riscos operacionais contratados para sua propriedade imobiliária conforme a seguir:

Apólice com vigência anual a partir de 21/12/2023 até as 24h de 21/12/2024, com coberturas de incêndios e danos de bens, com valor de cobertura de R\$871.481.

16. Eventos subsequentes

Emissão de debêntures para securitização via emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 23 de janeiro de 2024, a Companhia aprovou a 1ª emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da Companhia, no valor de R\$67.100, no âmbito de uma operação de securitização de Créditos Imobiliários, que resultará em emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 246ª emissão, em série única da OPEA Securitizadora S.A, sociedade por ações com registro da companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, os quais serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures.

A amortização do valor nominal unitário será paga em única data, na data de vencimento 18 de janeiro de 2028.

BPGM PDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

16. Eventos subsequentes--Continuação

Emissão de debêntures para securitização via emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários--Continuação

Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão. Os pagamentos das remunerações deveram ser pagar trimestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de abril de 2024.

Redução de capital social

Em 31 de janeiro de 2024, a Companhia aprovou a redução de capital de R\$62.600, sujeito ao decurso do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no Artigo 174 da Lei das S.A., por ser o capital social da Companhia excessivo em relação ao seu objeto, nos termos do Artigo 173 da Lei das S.A., com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de suas respectivas participações.