

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

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

31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

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

## Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

31 de dezembro de 2023

### Índice

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

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

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

### **Base para opinião**

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida

significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 20 de maio de 2024.

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



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

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

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2023 e 2022

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

|  | Notas | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |       | 31/12/2023    | 31/12/2022    | 31/12/2023    | 31/12/2022    |
| <b>Ativo</b>                                 |       |               |               |               |               |
| <u>Circulante</u>                            |       |               |               |               |               |
| Caixa e equivalentes de caixa                | 4     | 272           | 199           | 3.837         | 3.111         |
| Contas a receber                             | 5     | -             | -             | 623           | 379           |
| Contas a receber partes relacionadas         | 6     | 1.626         | 310           | 16            | 361           |
| Tributos a compensar e a recuperar           | 7     | 8             | 2             | 26            | 12            |
| <b>Total do ativo circulante</b>             |       | <b>1.906</b>  | <b>511</b>    | <b>4.502</b>  | <b>3.863</b>  |
| <u>Não circulante</u>                        |       |               |               |               |               |
| Investimentos                                | 8     | 24.936        | 24.936        | -             | -             |
| Propriedade para investimento                | 9     | 4.349         | 4.424         | 27.239        | 27.741        |
| <b>Total do ativo não circulante</b>         |       | <b>29.285</b> | <b>29.360</b> | <b>27.239</b> | <b>27.741</b> |
| <b>Total do ativo</b>                        |       | <b>31.191</b> | <b>29.871</b> | <b>31.741</b> | <b>31.604</b> |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>          |       |               |               |               |               |
| <u>Circulante</u>                            |       |               |               |               |               |
| Fornecedores                                 | 11    | 25            | 23            | 142           | 53            |
| Impostos e contribuições                     |       | -             | 1             | 133           | 86            |
| Dividendos a pagar                           |       | 467           | 154           | 467           | 154           |
| Contas a pagar partes relacionadas           | 6     | -             | -             | 225           | 1.575         |
| <b>Total do passivo circulante</b>           |       | <b>492</b>    | <b>178</b>    | <b>967</b>    | <b>1.868</b>  |
| <u>Não circulante</u>                        |       |               |               |               |               |
| Impostos e contribuições diferidos           |       | -             | -             | 75            | 43            |
| <b>Total do passivo não circulante</b>       |       | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>75</b>     | <b>43</b>     |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>31.191</b> | <b>29.871</b> | <b>31.741</b> | <b>31.604</b> |
| <u>Patrimônio líquido</u>                    |       |               |               |               |               |
| Capital social                               | 13    | 29.200        | 29.200        | 29.200        | 29.200        |
| Reserva legal                                |       | 98            | 32            | 98            | 32            |
| Reserva investimento e capital de giro       |       | 1.401         | 461           | 1.401         | 461           |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |       | <b>30.699</b> | <b>29.693</b> | <b>30.699</b> | <b>29.693</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |       | <b>31.191</b> | <b>29.871</b> | <b>31.741</b> | <b>31.604</b> |

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

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

### Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

|   | Notas | Controladora |            | Consolidado  |            |
|---|-------|--------------|------------|--------------|------------|
|   |       | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023   | 31/12/2022 |
| Receita operacional líquida                           | 14    | -            | -          | <b>2.837</b> | 2.575      |
| Custo de operações                                    | 15    | -            | -          | <b>(654)</b> | (1.343)    |
| Lucro bruto   |       | -            | -          | <b>2.183</b> | 1.232      |
| Receitas (despesas) operacionais                      |       | -            | -          | -            | -          |
| Despesas Gerais e administrativas                     | 16    | <b>(130)</b> | (218)      | <b>(768)</b> | (338)      |
| Equivalência patrimonial                              |       | <b>1.424</b> | 852        | -            | -          |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro       |       | <b>1.294</b> | 635        | <b>1.415</b> | 894        |
| Receitas financeiras                                  |       | <b>27</b>    | 17         | <b>357</b>   | 40         |
| Despesas financeiras                                  |       | <b>(3)</b>   | (2)        | <b>(12)</b>  | (3)        |
| Resultado financeiro líquido                          | 17    | <b>24</b>    | 15         | <b>345</b>   | 37         |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social |       | <b>1.318</b> | 649        | <b>1.760</b> | 931        |
| Imposto de renda e contribuição social correntes      | 18    | -            | (2)        | <b>(410)</b> | (241)      |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos      |       | -            | -          | <b>(32)</b>  | (43)       |
| Lucro líquido do exercício                            |       | <b>1.318</b> | 647        | <b>1.318</b> | 647        |

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

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Lucro do exercício                            | 1.318               | 647               | -                  | 647               |
| Outros resultados abrangentes                 | -                   | -                 | -                  | -                 |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | <u>1.318</u>        | <u>647</u>        | <u>1.318</u>       | <u>647</u>        |

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

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

|   | Notas | Capital social | Reserva Legal | Investimento e capital de giro | Lucros acumulados | Patrimônio Líquido Total |
|---|-------|----------------|---------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |       | <b>29.000</b>  | -             | -                              | -                 | <b>29.000</b>            |
| Aumento de capital social               | 13    | 200            | -             | -                              | -                 | 200                      |
| Lucro líquido do exercício              |       | -              | -             | -                              | 647               | 647                      |
| Constituição de reservas                | 13    | -              | 32            | 461                            | (493)             | -                        |
| Dividendo mínimo obrigatório            | 13    | -              | -             | -                              | (154)             | (154)                    |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> |       | <b>29.200</b>  | <b>32</b>     | <b>461</b>                     | -                 | <b>29.693</b>            |
| Lucro líquido do exercício              |       | -              | -             | -                              | 1.318             | 1.318                    |
| Constituição de reservas                | 13    | -              | 66            | 940                            | (1.006)           | -                        |
| Dividendo mínimo obrigatório            | 13    | -              | -             | -                              | (312)             | (312)                    |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |       | <b>29.200</b>  | <b>98</b>     | <b>1.401</b>                   | -                 | <b>30.699</b>            |

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

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

|  | 31/12/2023 | 31/12/2022   | 31/12/2023 | 31/12/2022   |
|--|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                              |            |              |            |              |
| Lucro (do exercício)   | 1.318      | 647          | 1.318      | 647          |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício</b>                   |            |              |            |              |
| Resultado de equivalência patrimonial  | (1.424)    | (852)        | -          | -            |
| Amortização de mais valia  | 75         | 184          | -          | -            |
| Impostos e contribuições sociais diferidos                                     | -          | -            | 32         | 43           |
| Alienação de ativo permanente  | -          | -            | 68         | -            |
| Depreciações e amortizações  | -          | -            | 434        | 1.064        |
| <b>Variações no capital circulante</b>   |            |              |            |              |
| Redução (aumento) de contas a receber de clientes e outras                     | -          | -            | (243)      | (379)        |
| Redução (aumento) de contas a receber partes relacionadas                      | 108        | (108)        | 345        | (361)        |
| Impostos a recuperar   | (6)        | (2)          | (14)       | (12)         |
| Aumento (redução) de contas a pagar a fornecedores e outros                    | 3          | 23           | 89         | 53           |
| Aumento (redução) de impostos e contribuições a pagar                          | (1)        | 1            | 423        | 259          |
| Débitos com partes relacionadas  | -          | -            | (1.350)    | 1.575        |
| <b>Outros</b>  |            |              |            |              |
| Pagamento de impostos  | -          | -            | (376)      | (173)        |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>       | <b>73</b>  | <b>(107)</b> | <b>726</b> | <b>2.716</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                          |            |              |            |              |
| Aumento de capital social em controladas                                       | -          | (200)        | -          | -            |
| Baixa (aquisição) de propriedade para investimento                             | -          | -            | -          | (111)        |
| <b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>           | <b>-</b>   | <b>(200)</b> | <b>-</b>   | <b>(111)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>                         |            |              |            |              |
| Aumento de capital   | -          | 200          | -          | 200          |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b> | <b>-</b>   | <b>200</b>   | <b>-</b>   | <b>200</b>   |
| <b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>             | <b>73</b>  | <b>(107)</b> | <b>726</b> | <b>2.805</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>   |            |              |            |              |
| Saldo inicial do exercício   | 199        | 306          | 3.111      | 306          |
| Saldo final do exercício   | 272        | 199          | 3.837      | 3.111        |
| <b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>             | <b>73</b>  | <b>(107)</b> | <b>726</b> | <b>2.805</b> |

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

# BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

## 1. Contexto operacional

A BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia” ou “BPGM Contagem”) antiga denominação de NK 143 Empreendimentos e Participações S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 12 de novembro de 2021 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (*holding*). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

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

## 2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

### 2.1. Base de elaboração

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

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

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

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 20 de maio de 2024.

# BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.2. Base de mensuração

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

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

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

#### b) Uso de estimativas

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

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

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

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

Nota explicativa 12 – Provisões para risco: mensuração às estimativas de provisões riscos de litígios e disputas judiciais.

# BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

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

### 2.2. Base de mensuração-continuação

#### i) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

### 2.3. Apresentação das demonstrações financeiras de critérios de consolidação

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

|   | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| BPG Cabral Empreendimentos imobiliários Ltda. | 100%        | 100%        |

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

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

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

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

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

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

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$) que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma. Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas incluídas na consolidação são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Controladora e suas controladas.

#### **2.5. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

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

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

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

A Administração analisou a estimativa de perda esperada sob os saldos de contas a receber e determinou que a atual probabilidade de inadimplência é muito baixa, uma vez que possui seguro inadimplência em seus contratos de locação.

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

Os investimentos em outras empresas é representado pela BPG Cabral Empreendimentos Imobiliários Ltda, sociedade limitada com o objetivo de incorporação, comercialização, locação e a prática de todas as atividades correlacionadas.

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

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

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

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

### **2.8. Despesas antecipadas**

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

### **2.9. Propriedade para investimentos**

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 sua investida é de proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Empresa.

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. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 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.

### **2.10. 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.

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

## **2. Resumo das principais políticas contábeis materiais—Continuação**

### **2.11. 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.

### **2.12. 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.

### **2.13. Fornecedores**

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

### **2.14. Provisões para riscos**

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não eram rés ou autoras de litígios ou disputas judiciais.

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

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

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

### **2.15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação**

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

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

### **2.16. 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):

- 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).

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

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

### **2.16 Instrumentos Financeiros—Continuação**

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

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.

#### **2.16. Receita de Aluguel**

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a necessidade de ajuste à contabilização da "linearização" das receitas de locação em bases lineares.

# BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

## 3. Normas e interpretações novas e revisadas

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

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

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

| <b>Pronunciamento</b>  | <b>Descrição</b>  | <b>Vigência</b>  |
|--|---|--|
| 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:

| <b>Pronunciamento</b>   | <b>Descrição</b>  | <b>Vigência</b>  |
|---|---|--|
| 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 Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| Caixa e bancos                         | 1            | 6          | 1           | 15         |
| Aplicações financeiras (a)             | 271          | 193        | 3.836       | 3.096      |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | 272          | 199        | 3.837       | 3.111      |

(a) As aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 5. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2023, a BPGM Contagem consolidou o montante de contas a receber de clientes de R\$623 composto pelas contas a receber de contratos de locações residenciais de suas investidas:

|                                       | Consolidado |            |
|---------------------------------------|-------------|------------|
|                                       | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| -                                     |             |            |
| Clientes Contrato Locação Residencial | 623         | 379        |
| Total                                 | 623         | 379        |

  

|                               | Consolidado |      |
|-------------------------------|-------------|------|
|                               | 2023        | 2022 |
| A vencer                      | 384         | 283  |
| Vencidos até 60 dias          | 66          | 55   |
| Vencidos entre 61 a 90 dias   | 18          | 11   |
| Vencidos entre 91 a 180 dias  | 65          | 25   |
| Vencidos entre 181 a 365 dias | 62          | 5    |
| Vencidos a mais de 365 dias   | 28          | -    |
| Total                         | 623         | 379  |

Administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é bastante insignificante, uma vez que possui seguro inadimplência em seus contratos de locação.

## 6. Partes relacionadas

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

Saldos a receber:

|                                      | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                      | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| Dividendos a receber de controladas  | 1.626        | 202        | -           | -          |
| Outros saldos a receber - BPG Cabral | -            | 108        | -           | -          |
| Contas a receber - MRV Luggo         | -            | -          | 16          | 361        |
| Total                                | 1.626        | 310        | 16          | 361        |

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 6. Partes relacionadas—Continuação

#### Saldos a pagar:

|                            | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                            | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Contas a pagar - MRV Luggo | -                   | -                 | <b>225</b>         | 1.575             |
| Total                      | -                   | -                 | <b>225</b>         | 1.575             |

### 7. Tributos e contribuições a compensar

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

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>31/12/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Tributos e contribuições a compensar - IRRF | <b>8</b>            | 2                 | <b>26</b>          | 12                |
| Total                                       | <b>8</b>            | 2                 | <b>26</b>          | 12                |

### 8. Investimentos

Os investimentos em outras companhias são representados pelas sociedades BPG Cabral Empreendimentos e Participações Ltda. cuja totalidade das quotas foram adquiridas pela BPGM Contagem da MRV Engenharia e Participações.

#### Composição investimento:

|   | <u>Controladora</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
|   | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> |
| BPG Cabral Empreendimentos e Participações Ltda | <b>24.936</b>       | 24.936            |
| Total   | <b>24.936</b>       | 24.936            |

#### Movimentação das participações societárias

|                          | <u>Controladora</u> |                   |
|--------------------------|---------------------|-------------------|
|                          | <u>31/12/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> |
| Saldo inicial            | <b>24.936</b>       | 24.086            |
| Aumento de capital       | -                   | 200               |
| Dividendos               | <b>(1.424)</b>      | (202)             |
| Equivalência patrimonial | <b>1.424</b>        | 852               |
| Saldo final              | <b>24.936</b>       | 24.936            |

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia mantinha a seguinte posição de investimentos e registrou um saldo de ganho com equivalência patrimonial no montante de R\$1.424.

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 9. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais de 1,7% 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.

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

| Propriedade | Localização | Valor de custo<br>31/12/2022 | Baixas | Depreciação | Custo Líquido<br>31/12/2023 |
|-------------|-------------|------------------------------|--------|-------------|-----------------------------|
| BPG Cabral  | Contagem/MG | 27.741                       | (68)   | (434)       | 27.239                      |
|             |             | 27.741                       | (68)   | (434)       | 27.239                      |

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

| Propriedade | Localização | Valor de Custo<br>31/12/2021 | Adições | Depreciação | Custo Líquido<br>31/12/2022 |
|-------------|-------------|------------------------------|---------|-------------|-----------------------------|
| BPG Cabral  | Contagem/MG | 28.694                       | 111     | (1.064)     | 27.741                      |
| Total       |             | 28.694                       | 111     | (1.064)     | 27.741                      |

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

| Propriedades                | Área Locável | Valor Justo | Área Locável | Valor Justo |
|-----------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                             | 31/12/2023   | 31/12/2023  | 31/12/2022   | 31/12/2022  |
| Empreendimento - BPG Cabral | 6.700        | 39.900      | 6.700        | 38.200      |
| Total                       | 6.700        | 39.900      | 6.700        | 38.200      |

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

#### As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2023:

| Empreendimento | Área Locável (m <sup>2</sup> ) | Taxa média de desconto real | Cap rate | Taxa de ocupação | Taxa de crescimento real na perpetuidade |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|--|
| BPG Cabral     | 6.700                          | 8%                          | 6%       | 97,0%            | 6%                                       |

#### As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2022:

| Empreendimento | Área Locável (m <sup>2</sup> ) | Taxa média de desconto real | Cap rate | Taxa de ocupação | Taxa de crescimento real na perpetuidade |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|--|
| BPG Cabral     | 6.700                          | 8%                          | 6%       | 95,14%           | 6%                                       |

# BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

## 10. Intangível

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| Ágio em aquisição de controlada - BPG Cabral (i) | 4.349        | 4.424      | -           | -          |
| Total  | 4.349        | 4.424      | -           | -          |

- (i) O ágio na compra da investida BPG Cabral foi apurado pela Companhia ao longo de 2022, após sua aquisição, e é contabilizado e amortizado pela mesma taxa de vida útil do ativo subjacente, propriedade para investimento, da investida. Esse ágio está economicamente fundamentado pelo potencial de rentabilidade futura dos empreendimentos existentes na controlada. Para mais detalhes sobre os empreendimentos, consulte a nota explicativa nº 09.

## 11. Fornecedores

|                        | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                        | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| Fornecedores nacionais | 25           | 23         | 142         | 53         |
| Total                  | 25           | 23         | 142         | 53         |

## 12. Provisões para risco

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

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

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

## 13. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional da Companhia é de R\$ 29.200 (R\$ 29.200 em 2023) é representado por 29.200 (29.200 em 31 de dezembro de 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralmente detidas pelo seu acionista BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Em 03 de outubro de 2022, foi celebrado o Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$200.

Em 27 de dezembro de 2022, em Ata de Assembléia Geral Extraordinária, o aumento de capital de R\$200, mediante a capitalização da AFAC celebrada em 03 de outubro de 2022, passando o capital social de R\$ 29.000 para R\$ 29.200 com consequente emissão de 200 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 13. Patrimônio líquido--Continuação

#### b) Reserva legal e distribuição de resultado do exercício

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 um lucro de R\$1.318 (R\$647 em 2022) e destinou como saldo de reserva legal R\$ 66(R\$32 em 2022), a Companhia também destinou R\$ 312 (R\$154 em 2022) a títulos de dividendos a pagar.

### 14. Receita operacional líquida

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

|                                    | Consolidado  |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|
|                                    | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| -                                  |              |              |
| Receita de aluguéis                | 3.187        | 2.748        |
| Desconto sobre contrato de locação | (240)        | (76)         |
| (-) PIS                            | (20)         | (17)         |
| (-) COFINS                         | (90)         | (80)         |
|                                    | <u>2.837</u> | <u>2.575</u> |

### 15. Custo de operações

|                           | Consolidado  |                |
|---------------------------|--------------|----------------|
|                           | 31/12/2023   | 31/12/2022     |
| Taxa de administração     | (220)        | (279)          |
| Depreciação e amortização | (434)        | (1.064)        |
| Total                     | <u>(654)</u> | <u>(1.343)</u> |

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 16. Despesas gerais e administrativas

|   | Controladora |              | Consolidado  |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 31/12/2023   | 31/12/2022   | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| -   |              |              |              |              |
| Passagens                                     | -            | -            | (1)          | -            |
| Água e esgoto                                 | -            | -            | -            | (10)         |
| Manutenção e reparos                          | -            | -            | (74)         | (194)        |
| Condomínio                                    | -            | -            | -            | (24)         |
| IPTU  | -            | -            | (0)          | (11)         |
| Água e esgoto - condomínio residencial        | -            | -            | (9)          | -            |
| IPTU vacante - condomínio residencial         | -            | -            | (5)          | -            |
| Manutenção e reparos - condomínio residencial | -            | -            | (138)        | -            |
| Condomínio vacante residencial                | -            | -            | (46)         | -            |
| Seguros                                       | (6)          | (4)          | (149)        | (45)         |
| Legais e cartoriais                           | (1)          | (1)          | (2)          | (4)          |
| Taxas diversas                                | -            | (0)          | (0)          | (1)          |
| Auditoria externa                             | (25)         | (23)         | (57)         | (47)         |
| Honorários advocatícios                       | (5)          | -            | (116)        | -            |
| Assessoria técnica                            | (14)         | -            | (124)        | -            |
| Laudo de avaliação e consultorias             | -            | -            | (13)         | (12)         |
| Publicações oficiais                          | -            | (3)          | -            | (3)          |
| Outros serviços de terceiros                  | (4)          | (3)          | (14)         | (7)          |
| Despesas com eventos                          | -            | -            | (5)          | -            |
| Manutenção de equipamentos                    | -            | -            | (14)         | -            |
| Manutenção e conservação predial              | -            | -            | (1)          | -            |
| Recuperações de despesas                      | -            | -            | 0            | 20           |
| Amortização mais valia                        | (75)         | (184)        | -            | -            |
| Total   | <u>(130)</u> | <u>(218)</u> | <u>(768)</u> | <u>(338)</u> |

### 17. Resultado financeiro

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| -  |              |            |             |            |
| Rendimento de aplicação financeira           | <u>27</u>    | <u>17</u>  | <u>357</u>  | <u>40</u>  |
| <b>Total receita financeira</b>              | <u>27</u>    | <u>17</u>  | <u>357</u>  | <u>40</u>  |
| Despesa bancárias                            | (1)          | (1)        | (4)         | (2)        |
| Multas E Juros                               | -            | (0)        | (5)         | (0)        |
| Impostos e taxas sobre operações financeiras | (2)          | (1)        | (3)         | (1)        |
| <b>Total de despesa financeira</b>           | <u>(3)</u>   | <u>(2)</u> | <u>(12)</u> | <u>(3)</u> |
| <b>Resultado financeiro</b>                  | <u>24</u>    | <u>15</u>  | <u>345</u>  | <u>37</u>  |

### 18. Imposto de renda e contribuição social correntes

O Imposto de Renda e a Contribuição Social da controlada são apurados através de 'lucro presumido caixa'. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a: i) 32% (locação) do faturamento da Empresa acrescido de 100% das outras receitas operacionais para fins de imposto de renda; e ii) 32% da mesma base tributável para fins de contribuição social.

O imposto de renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável, acrescido do adicional de 10%. A contribuição social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 18. Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação

|  | Controladora |            | Consolidada  |              |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes | -            | (2)        | (410)        | (241)        |
| <b>Total</b>                                       | <b>-</b>     | <b>(2)</b> | <b>(410)</b> | <b>(241)</b> |

| Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2023          | Controladora |            | Consolidado |            |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
|   | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| (=) Lucro antes das compensações (32%)    | -            | 9          | 1.277       | 780        |
| Alíquota imposto de renda                 | 15%          | 15%        | 15%         | 15%        |
| Alíquota imposto de renda (adicional 10%) | 10%          | 10%        | 10%         | 10%        |
| <b>(=) Imposto de renda normal (15%)</b>  | <b>-</b>     | <b>1</b>   | <b>191</b>  | <b>117</b> |
| <b>(=) Imposto de renda adicional</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>104</b>  | <b>54</b>  |

| Imposto CSLL apurado                | Total    |          |            |           |
|-------------------------------------|----------|----------|------------|-----------|
| (=) Lucro antes das compensações    | -        | 9        | 1.277      | 780       |
| Alíquota contribuição social        | 9%       | 9%       | 9%         | 9%        |
| <b>(=) Imposto CSLL normal (9%)</b> | <b>-</b> | <b>1</b> | <b>115</b> | <b>70</b> |

|  |          |          |            |            |
|--|----------|----------|------------|------------|
| <b>Total Lucro IRPJ e CSLL Lucro presumido</b> | <b>-</b> | <b>2</b> | <b>410</b> | <b>241</b> |
|--|----------|----------|------------|------------|

|   |          |          |            |            |
|---|----------|----------|------------|------------|
| Imposto de renda e contribuição social lucro real | -        | -        | -          | -          |
| <b>Total IRPJ e CSLL</b>                          | <b>-</b> | <b>2</b> | <b>410</b> | <b>241</b> |

### 19. 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:

## BPGM Contagem Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

#### 19.1. Risco de crédito

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

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

#### 19.2. 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.

#### 19.3. Risco de liquidez

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

| Categoria dos instrumentos financeiros | Controladora |            | Consolidado  |              |
|--|--------------|------------|--------------|--------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023   | 31/12/2022   |
| <u>Ativos financeiros</u>              |              |            |              |              |
| Valor justo por meio do resultado:     |              |            |              |              |
| Caixa e equivalentes de caixa          | 272          | 199        | 3.837        | 3.111        |
| <b>Total</b>                           | <b>272</b>   | <b>199</b> | <b>3.837</b> | <b>3.111</b> |

| Categoria dos instrumentos financeiros | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 31/12/2023   | 31/12/2022 | 31/12/2023  | 31/12/2022 |
| <u>Passivos financeiros</u>            |              |            |             |            |
| Custo amortizado:                      |              |            |             |            |
| Fornecedores                           | 25           | 23         | 142         | 53         |
| <b>Total</b>                           | <b>25</b>    | <b>23</b>  | <b>142</b>  | <b>53</b>  |

### 20. Seguros

A Empresa investidas possuem seguros contratados para suas propriedades imobiliárias conforme a seguir:

- BPG Cabral – A Empresa tem um seguro contratado para sua propriedade de investimento com vencimento em 06 de julho de 2024. O seguro cobre incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, com um valor de cobertura de R\$21.104.