

Demonstrações Financeiras

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstrações financeiras

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	5
Demonstração do resultado abrangente	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Acionistas e Administradores

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.** (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Empresa em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022, 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 Empresa, 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 diretoria pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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:

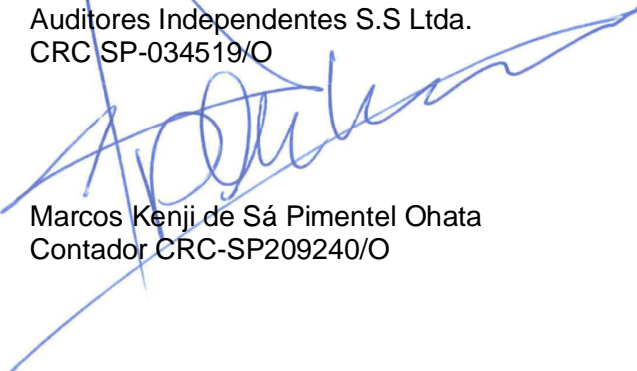
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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.

- Obtivemos 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 Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 Empresa. 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 Empresa 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, 30 de maio de 2023.

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



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

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	174
Contas a receber clientes	5	320
Contas a receber partes relacionadas	6	45
Total do ativo circulante		<u>539</u>
Não circulante		
Propriedade para investimento	7	45.997
Total do ativo não circulante		<u>45.997</u>
Total do ativo		<u>46.536</u>
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	8	34
Impostos e contribuições		43
Valores a pagar - partes relacionadas	6	543
Total do passivo circulante		<u>619</u>
Não circulante		
Impostos e contribuições		40
Total do passivo não circulante		<u>40</u>
Patrimônio líquido		
Capital social	10	46.517
Prejuízos acumulados	10	(640)
Total do patrimônio líquido		<u>45.877</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>46.536</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração do resultado

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Notas	Período de 28/03/2022 a 31/12/2022
Receita operacional líquida	11	612
Custos dos serviços prestados	12	(848)
Prejuízo bruto		<u>(236)</u>
Receitas (despesas) operacionais Gerais e administrativas	13	<u>(342)</u>
Resultado operacional		<u>(578)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>1</u>
Receitas financeiras	14	4
Despesas financeiras	14	(3)
Lucro/prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(577)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		(23)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(40)
Prejuízo do período		<u><u>(640)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração do resultado abrangente

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Período de 28/03/2022 a 31/12/2022
Prejuízo do período	(640)
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente total do período	(640)

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos</u>		
	<u>Nota</u>	<u>I</u>	<u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização das ações no período	10.a	46.517	-	46.517
Prejuízo do período		-	(640)	(640)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		46.517	(640)	45.877

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Período de 28/03/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	(640)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício	
Depreciação lançada como despesa	818
Impostos e contribuições diferidos	40
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	
Contas a receber	(320)
Contas a receber parte relacionadas	(45)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	
Contas a pagar	33
Contas a pagar com partes relacionadas	543
Impostos e contribuições	43
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	472
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Custos incorridos aquisição propriedade para investimento	(45.815)
Baixa (Aquisição) de benfeitorias em propriedade para investimentos	(1.000)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(46.815)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Aportes de capital no período	46.517
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos	46.517
Geração (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	174
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial	-
Saldo final	174
Geração (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	174

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

A BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda (“Empresa” ou “BPG Vilas Parque”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes 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 BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A (“BPGM SP1”) detém 100% das quotas da Empresa.

2. Resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de elaboração

As demonstrações 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 Empresa 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 Empresa.

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 30 de maio de 2023.

2.2. Base de mensuração

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

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Empresa 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 Empresa. 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 mercado para fins de impairment.

Nota explicativa 9 - 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 Empresa 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

b) Uso de estimativas--Continuação

i) *Mensuração do valor justo*--Continuação

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.

As demonstrações financeiras 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 11941/09.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$) que é a moeda funcional da Empresa. 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

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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

A Empresa 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. Contas a receber

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

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

2.6. 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 Empresa 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.6. Propriedade para investimento--Continuação

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 25 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.

2.7. 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 Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa 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.

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

A Empresa 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.12. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Conforme facultado pela legislação tributária, a BPG Vilas Parque optou 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.

2.13. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Empresa 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.13. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

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

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

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.13. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Baixa de ativos e passivos financeiros--Continuação

A Empresa 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 Empresa 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.

2.14. Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Empresa, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Empresa em 31 de dezembro de 2022.

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

A partir de 1º de janeiro de 2022, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Empresa:

- CPC 15/IFRS 3 (R1) Referências à Estrutura Conceitual.
- CPC 27/IAS 16 - Imobilizado - Recursos Antes do Uso Pretendido.
- CPC 25/IAS 37 Contratos Onerosos - Custo de Cumprimento do Contrato.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

3. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

3.1. Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor--Continuação

- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018-202 - Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2018-2020 com alteração nos pronunciamentos:
 - CPC 37/IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
 - CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros.
 - CPC 06/IFRS 16 (R2) - Arrendamentos. .
 - Alterações no CPC 26/IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes.
 - Revisão anual do CPC nº 18/2021: alterações no pronunciamento técnico CPC 06 (R2), referentes a Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

A partir de 1º de janeiro de 2023, estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- (i) Revisão anual do CPC nº 19/2021: alterações nos Pronunciamentos Técnicos: CPC 50, CPC 36(R3), CPC 26(R1), CPC 23 e CPC 32.

A Empresa não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. A Administração da Empresa está analisando os potenciais impactos destas normas e ainda não concluiu a sua análise.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	32
Aplicações financeiras	142
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>174</u>

(a) As aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras da Empresa 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 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber clientes

Em 31 de dezembro de 2022, a BPG Vilas Parque mantinha na sua posição de contas a receber de clientes de R\$320 composto pelos contas a receber de contratos de locações residenciais:

	<u>31/12/2022</u>
Cientes Contrato Locação Residencial - BPG Vilas Parque	320
Total de contas a receber clientes	<u>320</u>

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

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos a receber em sua totalidade e são compostos da seguinte forma:

	<u>31/12/2022</u>
A vencer	285
Vencidos até 60 dias	34
Vencidos de 61 a 90 dias	1
Vencidos de 91 a 180 dias	-
Vencidos de 181 a 365 dias	-
Vencidos a mais de 365 dias	-
	<u>320</u>

6. Contas a receber e a pagar com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 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:

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

6. Contas a receber e a pagar com partes relacionadas--Continuação

	<u>31/12/2022</u>
Contas receber - BPG Vilas Parque e MRV Luggo	<u>45</u>
Total contas a receber com partes relacionadas	<u>45</u>
	<u>31/12/2022</u>
Contas pagar- BPG Vilas Parque e MRV Luggo	<u>525</u>
Reembolsos a pagar - BPGM SP1	<u>18</u>
Total contas a pagar com partes relacionadas	<u>543</u>

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

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

7. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Empresa 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 4% a.a e 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 2022

<u>Propriedade</u>	<u>Localização</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Adições</u>	<u>Depreciação</u>	<u>Custo Líquido</u>
BPG Vilas Parque (i)	Lauro de Freitas/BA	45.815	1.000	(818)	45.997
Total		<u>45.815</u>	<u>1.000</u>	<u>(818)</u>	<u>45.997</u>

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

7. Propriedade para investimento--Continuação

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

Propriedades	Área Locável	Valor Justo
	31/12/2022	31/12/2022
Empreendimento - BPG Vilas Parque	11.472	60.900
Total	11.472	60.900

A Empresa 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 2022:

Propriedade/ Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Vilas Parque	11.472	8%	6%	65%	6%

8. Fornecedores

	31/12/2022
Fornecedores	30
Cauções retidas fornecedores	4
Total de fornecedores	34

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

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

9. Provisões para riscos

A Empresa 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 Empresa.

Nenhuma contingência envolvendo a Empresa 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 Empresa.

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da Empresa totalmente integralizado de R\$46.517 composto por um total de 46.517 ações totalmente integralizadas pela BPGM SP1.

b) Reservas de lucro e dividendos

Conforme o Contrato Social da Empresa 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 2022 a Empresa registrou prejuízo de (R\$640) não houve saldo de reserva legal assim como não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

11. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2022</u>
Receita de aluguéis	779
Descontos sobre contratos de locações	(144)
(-) PIS	(4)
(-) COFINS	(19)
Receita líquida	<u>612</u>

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

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

12. Custos dos serviços prestados

	<u>31/12/2022</u>
Taxa de administração	(30)
Depreciação	<u>(818)</u>
Total	<u><u>(848)</u></u>

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

13. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2022</u>
Água e esgoto	(37)
Condomínio	(237)
IPTU	(22)
Seguros	(5)
Auditoria externa	(23)
Laudo de avaliação e consultorias	(12)
Outros serviços de terceiros	(3)
Legais e cartoriais	<u>(3)</u>
Total	<u><u>(342)</u></u>

14. Resultado Financeiro

	<u>31/12/2022</u>
Rendimento aplicação financeira	<u>4</u>
Total receitas financeiras	<u>4</u>
	<u>31/12/2022</u>
Despesas bancárias	(1)
IOF	<u>(2)</u>
Total despesas financeiras	<u><u>(3)</u></u>
Resultado financeiro	<u><u>1</u></u>

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Empresa 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 Empresa 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:

15.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Empresa 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 Empresa 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 Empresa 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.

15.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Empresa 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 Empresa 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Período de 28 de março de 2022 (data de início das atividades da Empresa) a 31 de dezembro de 2022

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

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

15.3. Risco de liquidez

A Empresa 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.

	<u>31/12/2022</u>
Categoria dos instrumentos financeiros	
<u>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	174
Contas a receber de clientes	320
Total	<u>494</u>
<u>Passivos financeiros</u>	
Custo amortizado:	
Fornecedores	34
Total	<u>34</u>

16. Outras informações

No dia 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou o coronavírus (COVID-19) como pandemia. Desde então, nossa sociedade precisou se adaptar conforme evoluía a situação sanitária e econômica. Passamos neste exercício por muitas mudanças de cenário e mantivemos sempre como prioridade a saúde e segurança de todos os nossos, adotando diversas medidas e seguindo todos os protocolos recomendados.

Adicionalmente, em 5 de maio de 2023, a mesma OMS, declarou o fim da pandemia do coronavírus (COVID-19), mas com ressalvas para que sejam continuamente mantidos os cuidados com a saúde, higiene e segurança em casos de suspeita de contaminação, bem como protocolos de isolamento e campanhas de vacinação. A Empresa concluiu que a pandemia não afetou de maneira direta e relevante os seus negócios, ao longo do exercício de 2022.

17. Eventos subsequentes

Em de 18 de janeiro de 2023, a Empresa celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$1.000.