

# **BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstrações Financeiras  
Referentes ao Período de 29 de Abril de 2021  
(Data de Constituição da Companhia) a  
31 de Dezembro de 2021 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e à Administração do  
BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPG Guarulhos II”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de abril de 2021 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de abril de 2021 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e 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.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

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

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

Comunicamo-nos com 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.

Rio de Janeiro, 6 de setembro de 2024



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi  
Contador  
CRC nº 1 RJ 081401/O-5

BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Em milhares de reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.459	Contas a pagar	7	39
Contas a receber	5	406	Impostos e contribuições	8	165
Reembolsos a Receber		8	Valores a pagar - aquisição de imóveis	9	10.113
Total do ativo circulante		<u>1.873</u>	Dividendos provisionados a pagar	12	374
			Outras contas a pagar partes relacionadas	10	66
NÃO CIRCULANTE			Total do passivo circulante		<u>10.757</u>
Propriedade para investimento	6	<u>59.193</u>	NÃO CIRCULANTE		
Total do ativo não circulante		59.193	Valores a pagar - aquisição de imóveis	9	<u>21.107</u>
			Total do passivo não circulante		<u>21.107</u>
			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
			Capital social	12	28.000
			Reserva investimento e capital de giro		1.123
			Reserva legal		79
			Total do patrimônio líquido		<u>29.202</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>61.066</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>61.066</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Período de 29/04/2021 A 31/12/2021
RECEITA LÍQUIDA	13	2.021
LUCRO BRUTO		<u>2.021</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Gerais e administrativas	14	(249)
Receitas financeiras	15	35
Despesas financeiras		(3)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>1.804</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		(228)
LUCRO DO PERÍODO	17	<u><u>1.576</u></u>
Quantidade de ações por lote de mil ações		28.000
Lucro básico e diluído por ação - R\$	12	0,06

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

---

	Período de 29/04/2021 A <u>31/12/2021</u>
LUCRO DO PERÍODO	1.576
Outros resultados abrangentes	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO PERÍODO	<u><u>1.576</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Em milhares de reais)

---

	Notas	Capital social		Reserva de lucros		Lucros	Total
		Integralizado	Total	Legal	A realizar	acumulados	
SALDOS EM 29 DE ABRIL DE 2021		-	-	-	-	-	-
Integralização das ações no período		28.000	28.000	-	-	-	28.000
Lucro do período		-	-	-	-	1.576	1.576
Constituição de reservas		-	-	79	1.123	(1.202)	-
Constituição de provisão de dividendos	12	-	-	-	-	(374)	(374)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>28.000</u>	<u>28.000</u>	<u>79</u>	<u>1.123</u>	<u>-</u>	<u>29.202</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

---

BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O PERÍODO DE 29 DE ABRIL DE 2021 (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais)

	Notas	Período de 29/04/2021 A 31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do período	17	1.576
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Custos incorridos aquisição propriedade para investimento	6	(27.973)
Outros ativos	5	(414)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	7	39
Contas a pagar com partes relacionadas	10	66
Impostos e contribuições	8	165
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(26.541)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralização de capital no período	12	<u>28.000</u>
Caixa aplicado nas atividades de financiamentos		<u>28.000</u>
GERAÇÃO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>1.459</u></u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial	4	-
Saldo final	4	1.459
GERAÇÃO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		<u><u>1.459</u></u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A BPG Guarulhos II Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPG GUARULHOS II”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Torre Paineira(B2), Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 09 de julho 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). A BPG GUARULHOS II possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$8.884 decorrente do volume de gastos necessários para a aquisição do imóvel. Além da política de caixa mínimo na Companhia, caso seja necessário, o Fundo controlador, realizará aportes para a Companhia cumprir suas dívidas e obrigações.

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Logístico” ou “Fundo”) foi 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 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais nos termos e condições da Comissão de Valores Mobiliários - CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 31 de agosto de 2021, o “FIP Logístico” passou a ser controlador de 100% das ações da “Companhia” conforme AGE de cotas nessa data, quando absorveu os investimentos logísticos do BPG III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP”).

## 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### 2.1. Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

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

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

## 2.2. 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.

As principais políticas contábeis materiais estão descritas a seguir.

## 2.3. 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.

## 2.4. 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 mencionadas na nota explicativa nº 7 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. Adicionalmente, é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

## 2.5. Custos de empréstimos e financiamentos

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como propriedade para investimento.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1)

Os custos de empréstimos que a Companhia considera são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos incluem:

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos e financiamentos devem ser reconhecidos como despesa.

## 2.6. 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.

## 2.7. Impostos

### 2.7.1. Impostos correntes

A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro presumido.

## 2.8. 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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

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

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

### 3. ADOÇÃO DOS CPCs/IFRSs NOVOS E REVISADOS

#### 3.1. CPCs/IFRSs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

- Revisão anual do CPC 17 com alteração nos pronunciamentos: CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48 em decorrência da definição do termo "Reforma da Taxa de Juros de Referência - Fase 2".
- CPC 50 Contratos de Seguro (incluindo alterações publicadas em junho de 2020 e dezembro de 2021).
- Alterações ao CPC 26 (R1) Apresentação das Demonstrações Financeiras - Fazendo Julgamentos de Materialidade.
- Alterações ao CPC 32 Tributos sobre o Lucro — Impostos Diferidos relacionados com Ativos e Passivos decorrentes de uma Única Transação.
- Alterações ao CPC 32 - Tributos sobre o Lucro — Reforma Tributária Internacional — Regra do Modelo do Pilar Dois\*.
- Alterações ao CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros — Definição de Estimativas Contábeis.

- Alterações ao CPC 36 (R3) e CPC 18 (R2) Venda ou Contribuição na forma de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Controlada em Conjunto.
- Alterações ao CPC 26 (R1) Classificação do Passivo como Circulante ou Não Circulante.
- Alterações ao CPC 26 (R1) Passivo Não Circulante com “Covenants”.
- Alterações ao CPC 40 (R1) Acordos de Financiamento de Fornecedores.

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2021</u>
Caixa e bancos	71
Aplicações financeiras	<u>1.388</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.459</u>

Em 31 de dezembro de 2021, 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 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

#### 5. CONTAS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia registrou o montante de R\$406 a receber relativo a contratos de locação para fins comerciais.

#### 6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Em 15 de julho de 2021, a Companhia adquiriu um imóvel situado na Rodovia Presidente Dutra, KM 210,620m, no bairro de Bonsucesso, sentido Rio de Janeiro/São Paulo, perímetro urbano do Distrito de Guarulhos, Estado de São Paulo, denominado “gleba A conforme matrícula 147.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$51.354 pagos aos vendedores mediante pagamento à vista de R\$17.586 e o saldo restante de R\$33.768 por meio de 42 notas promissórias no valor de R\$804 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE. Adicionalmente, foram pagos R\$2.759 à título de reembolso ao SKM Empreendimentos e Participações Ltda relativo aos valores iniciais pagos aos vendedores do imóvel na fase inicial das negociações, em que a SKM detinha o direito de preferência posteriormente cedido à “BPG GUARULHOS II”.

A propriedade para investimentos é representada por um terreno dividido em três áreas destinadas a atividades diversificadas: locação de posto de combustíveis, restaurantes e estacionamento.

Em 31 de dezembro de 2021, a propriedade para investimento da Companhia era representada pelo custo de aquisição no montante R\$59.193. O custo líquido de aquisição já considerava a depreciação integral das edificações destinadas ao posto de combustíveis, considerando o tempo de uso no período em que era propriedade dos vendedores do imóvel. Na área destinada ao restaurante não houve depreciação a registrar, devido todas as benfeitorias nas edificações terem sido implementadas pelo atual locatário.

Adicionalmente, a Companhia considerou como valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$108.048, com base nas condições de mercado suportadas por avaliação externa elaborada por empresa terceira especializada neste tipo de análise através do método de Fluxo de Caixa Descontado através da análise das principais premissas de taxa de desconto e capitalização, receita de aluguel, taxa de perpetuidade e probabilidade de renovação.

A movimentação para o período de 29 de abril a 31 de dezembro de 2021, é representado da seguinte forma:

	<u>Aquisição</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo 31/12/2021</u>
Terrenos	53.625	-	53.625
Edificações	3.922	-	3.922
Obras em andamento (b)	-	50	50
Juros capitalizados (a)	-	1.596	1.596
Total	<u>57.547</u>	<u>1.646</u>	<u>59.193</u>

(a) Valores referente a juros sobre parcelas de aquisição do terreno.

(b) Custos com o desenvolvimento das obras para construção de novos galpões.

#### 7. FORNECEDORES A PAGAR

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou em fornecedores o montante de R\$39, representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de galpões logísticos, descritas na nota explicativa 6.

#### 8. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>31/12/2021</u>
PIS e COFINS	18
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	<u>147</u>
Total	<u>165</u>

## 9. VALORES A PAGAR - AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$33.768 será pago em 42 parcelas, por meio de notas promissórias no valor de R\$804 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE.

Contrato		Montante	Parcelas	Valor Parcelas	Início - Amortização	Término - Amortização	Montante Amortizado	Saldo	Parcelas
Imóvel Parcel "Gas Station"	Principal	33.768	42	804	Agosto.21	Janeiro.25	4.020	29.748	37
Imóvel Parcel "Gas Station"	Encargos Financeiros				Agosto.21	Janeiro.25	1.472	<u>1.472</u>	
Saldo no final do período								<u>31.220</u>	
Circulante		10.113							
Não circulante		<u>21.107</u>							
Total		<u>31.220</u>							

Em 31 de dezembro de 2021, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

## 10. PARTES RELACIONADAS

Em 4 de novembro de 2021, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração é calculada trimestralmente e é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) e com relação a gestão das obras de construção dos Ativos, o percentual é de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo.

Em 31 de dezembro de 2021, foram registradas taxas no valor de R\$2 relativos à taxa de gestão das obras de construção e R\$66 relativo à consultoria imobiliária.

### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no período de 29 de abril a 31 de dezembro de 2021.

## 11. PROVISÕES PARA RISCOS

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.

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

A Companhia foi constituída em 29 de abril com capital inicial representado por 100 (cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal a ser integralizado no prazo de 12 meses. Em 29 de abril, foram realizados o aporte inicial e o saldo remanescente em 16 de agosto pelo “FIP”.

Em 14 de julho de 2021, o “FIP” realizou o aporte de capital de R\$24.000 passando para 24.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 13 de agosto de 2021, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$2.000.

Em 31 de agosto de 2021, o BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia “FIP Logístico” passou a ser controlador de 100% das ações da “Companhia” conforme AGE de cotas nessa data, quando absorveu os investimentos logísticos do BPG III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP”).

Em 8 de outubro de 2021 e 15 de dezembro de 2021, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs), nos respectivos valores de R\$1.000 cada um pelo “FIP Logístico”.

Em 31 de dezembro de 2021, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social da Companhia, no valor de R\$4.000, passando o capital para R\$28.000, totalmente subscrito e integralizado mediante a capitalização dos adiantamentos para futuro aumento de capital realizados em 13 de agosto de 2021, 08 de outubro de 2021 e 15 de dezembro de 2021.

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$28.000 e está representado por 28.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### b) Destinação do resultado do período

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do período, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais sendo que, em 2021, a Companhia apresentou lucro no período de R\$1.576.

Em 31 de dezembro de 2021, foram registrados R\$79 para reserva legal e R\$1.123 para reserva de investimento e capital de giro. Adicionalmente, foram provisionados dividendos no montante de R\$374.

c) Resultado 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 período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o período.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação e Dividendo por Ação:

	<u>2021</u>
Lucro do período	1.576
Quantidade de ações por lote de mil ações	28.000
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,06

	<u>2021</u>
Dividendos por ação	374
Quantidade de ações por lote de mil ações	28.000
Dividendo por ação - R\$	13,37

13. RECEITAS

	<u>Período de 29/04/2021 a 31/12/2021</u>
Receita bruta de aluguel	2.097
(-) Impostos	(77)
Receita líquida	<u>2.021</u>

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>Período de 29/04/2021 A 31/12/2021</u>
Despesas com imóvel	(151)
Consultorias gerais e administrativas	(33)
Taxa realty	(65)
Total	<u>(249)</u>

## 15. RECEITAS FINANCEIRAS

As receitas financeiras de R\$35 da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI.

## 16. 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:

### 16.1. Risco de crédito

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

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

### 16.2. 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.

### 16.3. Risco de liquidez

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

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>2021</u>
<u>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	<u>1.459</u>

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>2021</u>
<u>Passivos financeiros</u>	
Custo amortizado:	
Fornecedores	<u>39</u>
Valores a pagar - aquisição de imóveis	<u><u>31.220</u></u>

#### 17. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Companhia teve o seu capital aumentado em 12 de janeiro de 2022, 13 de fevereiro de 2023, 29 de dezembro de 2023 e 15 de janeiro de 2024 nos valores respectivos de R\$5.500, R\$6.300, R\$400 e R\$9.000.

#### 18. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 6 de setembro de 2024.

---