

## **Demonstrações Financeiras**

### **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2024 e 2023  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

## **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2024

### 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



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

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

Aos Acionistas e Administradores da  
**BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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”. 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, 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.

### **Outros assuntos**

#### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 28 de março de 2024 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

### **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.



**Shape the future  
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

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



**Shape the future  
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e 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 da apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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, 31 de março de 2025.

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

Marcos Kenji de Sa Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240-O

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	7.119	17.451
Título e valores mobiliários	6	-	67.822
Adiantamentos a fornecedores		324	21
Tributos a compensar e a recuperar	7	7.018	6.052
Outras Contas a Receber		681	19
Outros Ativos		52	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>15.194</b>	<b>91.365</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Estoques - imóveis		-	300.844
Propriedade para investimento	9	414.099	-
Impostos diferidos	8	-	565
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>414.099</b>	<b>301.409</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>429.293</b>	<b>392.774</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores	10	4.808	7.367
Impostos e contribuições correntes		2	40
Partes relacionadas	16	286	1.353
Empréstimos e financiamentos	11	-	302.034
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>5.096</b>	<b>310.794</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	11	337.955	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>337.955</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	13	100.506	82.506
Reserva investimento e capital de giro	13	524	524
Reserva legal	13	37	37
Lucro (Prejuízos) acumulados	13	(14.825)	(1.086)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>86.242</b>	<b>81.980</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>429.293</b>	<b>392.774</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesas gerais e administrativas	14	<u>(2.417)</u>	<u>(705)</u>
<b>Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro</b>		<b><u>(2.417)</u></b>	<b><u>(705)</u></b>
Receitas financeiras	15	515	54
Despesas financeiras	15	<u>(11.272)</u>	<u>(995)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b><u>(10.757)</u></b>	<b><u>(941)</u></b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b><u>(13.174)</u></b>	<b><u>(1.646)</u></b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	(565)	565
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>		<b><u>(13.739)</u></b>	<b><u>(1.086)</u></b>
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	13	(0,1367)	(0,0123)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(13.739)	(1.086)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><b>(13.739)</b></u>	<u><b>(1.086)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reserva Legal	Reserva investimento e capital de giro	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		104.906	37	524	-	105.467
Integralização de AFACs no exercício	13	26.600	-	-	-	26.600
Redução de capital social	13	(49.000)	-	-	-	(49.000)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	13	-	-	-	(1.086)	(1.086)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>82.506</b>	<b>37</b>	<b>524</b>	<b>(1.086)</b>	<b>81.981</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	18.000	-	-	-	18.000
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	13	-	-	-	(13.739)	(13.739)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>100.506</b>	<b>37</b>	<b>524</b>	<b>(14.825)</b>	<b>86.242</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(13.739)	(1.086)
<b>Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício</b>		
Juros provisionado Debêntures	-	40.455
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>		
Títulos e valores mobiliários	-	99.163
Adiantamento a fornecedores	(303)	223
Custos incorridos - estoques	-	(165.861)
Outros ativos	(52)	(5.043)
Tributos a compensar e a recuperar	(966)	-
Demais Contas a Receber	(662)	-
Impostos diferidos	565	-
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>		
Fornecedores a pagar	(2.530)	2.684
Contas a pagar com partes relacionadas	(1.353)	427
Impostos e contribuições	(38)	(56)
Partes relacionadas	286	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u>(18.792)</u>	<u>(29.094)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Custos incorridos aquisição propriedade para investimento	(113.283)	-
Títulos e valores mobiliários	67.822	-
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<u>(45.461)</u>	<u>-</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Integralizações (Reduções) de capital	-	(22.400)
Adiantamento para futuro aumento de capital	18.000	-
Juros pago Debêntures	-	(40.052)
Captação Debêntures	-	100.000
Dividendos pagos	-	(175)
Custos na captação de debêntures	-	(246)
Empréstimos e financiamentos	35.921	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b>	<u>53.921</u>	<u>37.127</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(10.332)</u>	<u>8.033</u>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
Saldo inicial do exercício	17.451	9.418
Saldo final do exercício	7.119	17.451
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(10.332)</u>	<u>8.033</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

A BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Mofarrej”) anteriormente denominada Catuai 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, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 11 de maio de 2018 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 acionista, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

## **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 adotadas estão descritas a seguir.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 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. Títulos e Valores imobiliários

Os títulos de valores imobiliários são os recursos obtidos através de empréstimos destinados exclusivamente à aquisição e a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques. Os rendimentos considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1).

### 2.5. Propriedades 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 Companhia é proprietária de um imóvel localizado em São Paulo, cidade do Estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

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

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 2.6. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção do imóvel.

### 2.7. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

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 estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo 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.

### 2.8. 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.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 2.9. Impostos

#### 2.9.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o lucro real trimestral.

#### 2.9.2. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 2.10. 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.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 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.

### 2.11. Resultado 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 Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## **3. Novas normas revisadas e interpretações emitidas**

### 3.1 CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB" que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

### 3.2. 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.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e exercícios comparativos

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 4. Mudança nas políticas contábeis

Durante o exercício social de 2024, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos registrados para revenda (estoque), para propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 - Propriedade para Investimento. Esta mudança foi realizada em conformidade com a análise da estratégia de uso desses ativos, refletindo adequadamente a intenção de manter esses bens com o objetivo de gerar retornos por meio de aluguel ou valorização do capital, e não para venda no curso normal dos negócios.

#### 4.1. Justificativa da mudança

A mudança na classificação foi realizada com base na atual estratégia da Companhia quanto ao uso de certos imóveis anteriormente mantidos para revenda. Essa mudança está alinhada com o conceito definido pelo CPC 28, que estabelece que a propriedade para investimento é mantida com o objetivo de obter ganhos com a valorização do capital ou receitas provenientes de aluguel, e não com a finalidade de venda.

#### 4.2. Impacto da Mudança nas Demonstrações Financeiras

A reclassificação dos ativos registrados em estoque anteriormente, para propriedade para investimento foram realizadas em 31 de dezembro de 2024, não havendo necessidade de ajustes retroativos. Os efeitos principais são os seguintes:

Item	Descrição
Justificativa	Revisão da estratégia de uso dos ativos, agora destinados à geração de retorno por valorização ou aluguel, conforme o CPC 28.
Data da Reclassificação	31 de dezembro de 2024
Impacto no Ativo	<b>Propriedades para Investimento:</b> Reclassificação de R\$411.780. <b>Estoques:</b> Redução de R\$411.780.
Impacto no Resultado	Não houve impacto direto no resultado do exercício, uma vez que os ativos ainda estão em construção.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	3	217
Aplicações financeiras	7.116	17.234
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>7.119</u>	<u>17.451</u>

Em 31 de dezembro de 2024, 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) (100% em 31 de dezembro de 2023).

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 6. Títulos e valores mobiliários

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações em fundos de investimentos	-	67.822
Total de títulos e valores mobiliários	<u>-</u>	<u>67.822</u>

Em 31 de dezembro de 2023, os títulos e valores mobiliários da Companhia estão representadas por cotas do Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI ("Fundo Itaú DI FI"). O Fundo tem como objetivo, através de uma carteira de investimentos diferenciada, proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa, em 31 de dezembro de 2023 o rendimento foi 100% CDI. Os rendimentos do Fundo Itaú DI FI são considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1). Em 2024, a redução na rubrica de Títulos e Valores Imobiliários ocorreu, principalmente, em função da utilização dos recursos nas obras.

### 7. Tributos e contribuições a compensar e a recuperar

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos, principalmente, pelas rubricas de IRRF a recuperar e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IR sobre aplicação financeira	969	4.483
IRPJ Saldo negativo 2022	1.565	1.565
IRPJ Saldo negativo 2023	4.483	-
Outros	1	4
Total	<u>7.018</u>	<u>6.052</u>

### 8. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro tributável pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia reverteu as provisões constituídas no ano anterior por não ter expectativa de lucro tributável nos próximos exercícios.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo fiscal	-	(1.662)
(x) Alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	-	565
Imposto diferido ativo	<u>-</u>	<u>565</u>
IRPJ – Diferido	-	415
CSLL – Diferido	-	150
Total de IRPJ e CSLL Diferido	<u>-</u>	<u>565</u>

### 9. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um terreno localizado na Avenida Mofarrej, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 150m de frente para a Rua Othão, a começar do canto formado por essa rua com a Avenida Mofarrej, por 172,60m da frente aos fundos e limitando em curva de raio de 187,30m, numa extensão perimetral de 246m com a referida Avenida Mofarrej, confrontado com a rua e avenida já mencionadas, e com terreno de propriedade da São Paulo Light, ou sucessores, com a área de 19.350m².

Conforme descrito na nota 4, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos registrados para revenda (estoque), para propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 - Propriedade para Investimento. Esta mudança foi realizada em conformidade com a análise da estratégia de uso desses ativos, refletindo adequadamente a intenção de manter esses bens com o objetivo de gerar retornos por meio de aluguel ou valorização do capital, e não para venda no curso normal dos negócios.

	Vida útil média em anos	<u>31/12/2024</u>
Edifícios	-	383.655
Edificações, instalações e outros	50	30.154
Obras de melhoria em andamento	-	290
		<u>414.099</u>

#### Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	<u>31/12/2023</u>	<u>Baixas</u>	<u>Adições (a)</u>	<u>Depreciações e amortizações</u>	<u>31/12/2024</u>
Edifícios	-	-	383.655	-	383.655
Terrenos	-	-	30.154	-	30.154
Edificações de melhoria em andamento	-	-	290	-	290
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>414.099</u>	<u>-</u>	<u>414.099</u>

(a) Adições em decorrência da transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024. Maiores detalhes sobre a transferências dos saldos podem ser observados na nota 4.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III). O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, conseqüentemente, os imóveis da Mofarrej foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

Propriedades	Área Locável	Valor Justo
	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento – Mofarrej	57.751	746.100

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 2024:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação
Mofarrej	39.280	8,75%	8%	68%

## 10. Fornecedores

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	4.808	7.367
Total	<u>4.808</u>	<u>7.367</u>

(a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados em 31 de dezembro de 2024 pelo contrato de outorga de obras e por prestadores de serviços e compra de materiais e suprimentos diretamente relacionados as obras relativas à construção do novo empreendimento.

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 11. Empréstimos e financiamentos

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	<u>Agente fiduciário</u>	<u>Banco liquidante e escriturador</u>	<u>Índice</u>	<u>Cupom (%) a.a.</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Certificado de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	Bradesco/Safra	CDI	1,30%	24/07/2029	340.000	302.543
Debentures - 1ª emissão					06/04/2024	-	(509)
Custos de transação a amortizar						(9.725)	-
Juros Provisinados						7.680	-
Saldo no final do exercício						<u>337.955</u>	<u>302.034</u>
					Circulante	-	302.034
					Não circulante	<u>337.955</u>	-

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial a pagar	302.543	202.140
Captações	340.000	100.000
Liquidação de Debentures	(326.780)	-
Juros provisionados	39.002	40.455
Pagamento de juros amortizados	(7.085)	(40.052)
<b>Saldo final a pagar</b>	<b><u>347.680</u></b>	<b><u>302.543</u></b>
Saldo inicial	(509)	(2.237)
Custos provisionados	(13.984)	(246)
Custos amortizados	4.768	1.974
Saldo final	<b><u>(9.725)</u></b>	<b><u>(509)</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>337.955</u></b>	<b><u>302.034</u></b>

Em 17 de julho de 2024, foi assinado o Termo de Securitização, cuja data de emissão do CRI para investidores Profissionais foi 22 de julho de 2024, número de emissão 296° e tendo a Opea Securitizadora S.A como Emissora. O montante foi de R\$ 340.000 "Volume" e a liquidação ocorrida em 20 de agosto de 2024. O prazo de vencimento é 24 de julho de 2029, a remuneração é 100% do CDI + spread de 1,30% a.a., pagos trimestralmente e amortização do principal bullet. Parte do Volume, ou seja, R\$314 foi utilizado para realizado o resgate total de Debenture existente. Por fim, o comissionamento bruto pago as coordenadores foi de R\$8.400.

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **12. 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 em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2024 a companhia possuía um processo trabalhista de perda possível no montante de R\$ 377.000 e em 31 de dezembro de 2023, não existiam 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 da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$82.506 (R\$104.906 em 2022), representando 82.505.788 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (104.905.788 em 2022).

Em 2023, foram celebrados Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) nos valores de R\$26.600 aportados pelo Fundo controlador que foram totalmente capitalizados no exercício.

Em 06 de junho de 2023, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado a redução do capital social da Companhia no valor de R\$49.000, por ser o capital social da Companhia excessivo em relação ao seu objeto, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76, com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação. Em razão da redução o Capital passa de R\$108.206 para R\$59.206.

Em 13 de março de 2024, 05 de abril de 2024 e 18 de dezembro de 2024, foram celebrados Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs) nos respectivos valores de R\$1.000, R\$14.000 e R\$ 3.000 aportados pelo FIP.

#### **b) Reserva legal**

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, 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:

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

- 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.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$13.739.

### 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 exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

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

	2024	2023
Lucro/Prejuízo do exercício/ período	(13.739)	(1.086)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	100.506	88.254
Lucro básico e diluído por ação - R\$	(0.1367)	(0,0123)

## 14. Despesas gerais e administrativas

	2024	2023
Despesas com imóvel	(2.021)	(661)
Consultorias gerais e administrativas	(396)	(44)
<b>Total</b>	<b>(2.417)</b>	<b>(705)</b>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, IPTU, taxas e custas de cartório incorridos em 2024.

## 15. Receitas financeiras

	2024	2023
Receitas financeiras	515	54
<b>Total</b>	<b>515</b>	<b>54</b>
Despesas Bancárias	(3)	(3)
Multas e juros diversos	(10)	-
IOF	(46)	(14)
PIS Sobre Receita Financeira	(26)	(137)
COFINS Sobre Receita Financeira	(159)	(841)
Juros sobre empréstimos	(11.028)	-
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(11.272)</b>	<b>(995)</b>
Resultado Financeiro Líquido	<b>(10.757)</b>	<b>(941)</b>

## **BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

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

### **16. Partes relacionadas**

A Companhia possui 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, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,0% (três por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4% (quatro por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa.

Em 31 de dezembro de 2024, foram registradas taxas no valor de R\$286 relativos à taxa de gestão de obras incorporado ao custo das construções (R\$1.353 em 2023).

#### Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

### **17. 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:

#### 17.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita refere-se a crédito bancário (aplicações financeiras).

## BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

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.

### 17.2. 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.

### 17.3. 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.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	7.119	17.451
Títulos e Valores Mobiliários (Nota 6)	-	67.822
<b>Total</b>	<b>7.119</b>	<b>85.273</b>
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores (Nota 10)	4.808	7.338
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	337.955	302.034
<b>Total</b>	<b>342.763</b>	<b>309.372</b>

## 18. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Diretoria da Companhia em 31 de março de 2025.