

Demonstrações Financeiras

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

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



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

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGM Essência 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 respectivos 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.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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



**Shape the future
with confidence**

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.
- 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.



**Shape the future
with confidence**

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, 31 de março de 2025

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', with a horizontal line underneath.

David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC-SP-315830/O

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Balanco patrimonial

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.229	57
Adiantamentos a fornecedores	5	619	-
Tributos a recuperar		6	3
Outros ativos		34	-
Total do ativo circulante		1.888	60
Não circulante			
Adiantamento para aquisições de investimentos	6	-	2.325
Propriedade para investimento	7	56.716	-
Total do ativo não circulante		56.716	2.325
Total do ativo		58.604	2.385
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	8	9.558	26
Empréstimos e financiamentos	9	41	-
Total do passivo circulante		9.599	26
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	38.881	-
Total do passivo não circulante		38.881	-
Patrimônio Líquido	11		
Capital social		2.420	2.420
Adiantamento para futuro aumento de capital		8.615	-
Prejuízos acumulados		(911)	(61)
Total do patrimônio líquido		10.124	2.359
Total do passivo e patrimônio líquido		58.604	2.385

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Despesas operacionais			
Despesas Gerais e Administrativas	12	(60)	(53)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(60)</u>	<u>(53)</u>
Receitas financeiras		15	16
Despesas financeiras		(801)	(1)
Resultado financeiro líquido	13	<u>(786)</u>	<u>15</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(846)</u>	<u>(38)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes		(4)	-
Prejuízo do exercício		<u>(850)</u>	<u>(38)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo do exercício	(850)	(38)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(850)</u>	<u>(38)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

		Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido
	Notas	Capital social		
Saldos em 31 de dezembro 2022		50	-	27
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	2.370	2.370
Integralização de AFACs no exercício		2.370	(2.370)	-
Prejuízo do exercício		-	(38)	(38)
				-
Saldos em 31 de dezembro 2023		2.420	(61)	2.359
Adiantamento para futuro aumento de capital	11	-	8.615	8.615
Prejuízo do exercício	11	-	(850)	(850)
Saldos em 31 de dezembro 2024		2.420	(911)	10.124

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(850)	(38)
Juros provisionados	783	-
Amortização de custo de captação	3	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais		
Redução (Aumento) de adiantamento a fornecedores	(619)	-
Redução (Aumento) de despesas pagas antecipadamente	(34)	-
Impostos a recuperar	(3)	-
Impostos créditos tributários	-	(3)
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(3.668)	3
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(4.388)</u>	<u>(38)</u>
Fluxo de caixa gerado das atividades de investimento		
Redução (Aumento) Adiantamento aquisição de investimento	2.325	(2.325)
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	(43.516)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(41.191)</u>	<u>(2.325)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de capital no período	-	2.370
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.615	-
Captação de empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de captação	40.306	-
Pagamento juros de aquisição	(742)	-
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(1.428)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>46.751</u>	<u>2.370</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.172</u>	<u>7</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	57	50
Saldo final do exercício	1.229	57
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.172</u>	<u>7</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia” ou “BPGM Essência”) cuja antiga denominação era NK 184 Empreendimentos e Participações S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 28 de junho de 2022 e iniciou suas operações em 11 de julho de 2022 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais e detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 29 de dezembro de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 01 de agosto de 2022 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, o balanço patrimonial da Companhia apresentou excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$ 7.711 representado substancialmente pelos juros de empréstimos ser superior as receitas de aluguel. Considerando a política de caixa mínimo da Companhia, a controladora definiu aportes de capital regulares ao longo do exercício em favor da Companhia a medida que houver eventual necessidade de desembolso de caixa.

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

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

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

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

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de elaboração--Continuação

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 31 de março de 2025.

2.2. Base de mensuração

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

b) Uso de estimativas

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

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

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

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. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

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

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

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

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

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

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 - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros—Continuação

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Instrumentos financeiros--Continuação

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros—Continuação

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. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024:

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

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.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Normas e interpretações novas e revisadas -- Continuação

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial: em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.
01 de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade: em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo <i>Lack of Exchangeability</i> emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	-	38
Aplicações financeiras	1.229	19
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.229	57

5. Adiantamentos a fornecedores

	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamento Fornecedores – nacionais (i)	619	-
Total fornecedores	619	-

(i) Os adiantamentos aos fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços diretamente relacionados aos custos de aquisição e desenvolvimento do empreendimento.

6. Adiantamentos para aquisições de Investimentos

Em 05 de setembro de 2022, a BPGM Essência assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de imóvel e Outras Avenças com as vendedoras TPA Essência, TPA Holding Ltda. e TPA Construções Ltda., bem como o Fundo, com o objetivo de adquirir o imóvel localizado na Rua Aurora, 850,854,858 e 862, no bairro Consolação, em São Paulo Capital, registrado sob o número 43.098 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia havia desembolsado R\$2.325.

Em 30 de outubro de 2024, as partes acordaram prosseguir para a Escritura Definitiva prevista no Contrato, transferindo o saldo desembolsado para Propriedade para Investimento.

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	2.325	32
Adiantamentos para aquisições – Sinal Aquisição TPA Essência	43.516	2.044
Adiantamento para aquisições de investimento Essência	(45.841)	249
Transferência para propriedade para investimento	-	-
Saldo final	-	2.325

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais de 1,7% conforme o CPC 28 – Propriedade para Investimento.

As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2023	Transferência	Adições	Depreciação	Custo Líquido 31/12/2024
BPGM ESSENCIA	São Paulo/SP	-	45.841	10.875	-	56.716
		-	45.841	10.875	-	56.716

A Companhia e suas controladas anualmente estimam o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Área Locável	Valor Justo
	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento – BPGM ESSENCIA	4.722	60.600
Total	4.722	60.600

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	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPGM ESSENCIA	4.722	8%	7,5%	54%	1%

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Fornecedores

	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores – nacionais	9.558	26
Total fornecedores	9.558	26

9. Empréstimos e financiamentos

Em 27 de dezembro de 2024, a Companhia financiou R\$40.306 através de Certificados de Recebíveis Imobiliários com vencimento em parcela única em 27 de dezembro de 2029, sendo remunerado da seguinte forma: juros remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 1,50% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os recursos captados foram utilizados para custos e despesas na aquisição do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, os contratos de financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas (“covenants”) ou garantias.

Os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são reconhecidos conforme CPC 08(R1).

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2024	2023
Certificados De Recebíveis Imobiliários (CRI)	OPEA	VOTORANTIM	CDI	1,50%	27/12/2029	40.306	-
Custos de transação a amortizar						(1.425)	-
Juros CRI						41	-
Saldo no final do exercício						38.922	-
					Curto prazo	41	
					Longo prazo	38.881	

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	-
Captações	40.306
Custo de captação pagos	(1.428)
Custo de captação amortizados	3
Juros provisionados	41
Pagamento de principal amortizados	-
Pagamentos de juros amortizados	-
Saldo final a pagar	38.922

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	31/12/2024
2025	41
2029	<u>38.881</u>
Total	<u>38.922</u>

10. 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. Em 31 de dezembro de 2024 nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2024, não existiam processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia, totalmente integralizado pelo FIP, é de R\$2.420, composto por um total de 2.420 ações ordinárias nominativas.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 04 de abril de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$600 a favor da companhia.

Em 30 de abril de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$650 a favor da companhia.

Em 07 de junho de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$500 a favor da companhia.

Em 12 de agosto de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$300 a favor da companhia.

Em 21 de outubro de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$865 a favor da companhia.

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Patrimônio líquido -- Continuação

Em 24 de outubro de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$200 a favor da companhia.

Em 18 de novembro de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$1.000 a favor da companhia.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital -- Continuação

Em 06 de dezembro de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$2.700 a favor da companhia.

Em 17 de dezembro de 2024, a companhia celebrou Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de capital ("Instrumento"), por meio do qual o fundo disponibilizou \$1.800 a favor da companhia.

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Consultorias e auditorias	(39)	(30)
Honorários advocatícios	-	(4)
Seguros	(7)	(6)
Taxas Diversas	(1)	(1)
Serviços e manutenções gerais	(12)	(12)
Despesas Gerais	(1)	-
Total	<u>(60)</u>	<u>(53)</u>

13. Resultado financeiro

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendimento aplicação financeira	15	16
Total receita financeiras	<u>15</u>	<u>16</u>
Variações Monetárias Diversas	(14)	-
Juros sobre empréstimos	(783)	-
Amortização de encargos sobre empréstimo	(3)	-
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(1)	(1)
Total despesa financeira	<u>(801)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro	<u>(786)</u>	<u>15</u>

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração

desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

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

Os principais riscos financeiros são:

14.1. Risco de crédito

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

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

14.2. Risco de taxa de juros

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

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

14.3. Risco de liquidez

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

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2024	31/12/2023
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.229	57
Total	1.229	57

BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2024

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

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos -- Continuação

14.3. Risco de liquidez -- Continuação

Categoria dos instrumentos financeiros	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	9.558	26
Empréstimos e financiamentos	38.922	-
Total	<u>48.480</u>	<u>26</u>