

# **Demonstrações Financeiras**

## **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários 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 |



**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

Quotistas e Administradores da

**BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 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', written over a horizontal line.

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

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

|                                             | <u>Notas</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Ativo                                       |              |                   |                   |
| Circulante                                  |              |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa               | 4            | 90                | 5.896             |
| Contas a receber clientes                   | 5            | 1.620             | 1.356             |
| Outras contas a receber                     | 6            | -                 | 22                |
| Tributos a compensar e a recuperar          |              | 644               | 3                 |
| Total do ativo circulante                   |              | <u>2.354</u>      | <u>7.277</u>      |
| Não circulante                              |              |                   |                   |
| Propriedade para investimento               | 7            | 52.974            | 53.616            |
| Intangível                                  | 8            | 19.883            | -                 |
| Total do ativo não circulante               |              | <u>72.857</u>     | <u>53.616</u>     |
| Total do ativo                              |              | <u>75.211</u>     | <u>60.893</u>     |
| Passivo                                     |              |                   |                   |
| Circulante                                  |              |                   |                   |
| Fornecedores                                | 10           | 51                | 230               |
| Impostos e contribuições                    | 9            | 271               | 249               |
| Adiantamento de clientes                    |              | 24                | 1                 |
| Outras contas a pagar partes relacionadas   | 6            | 676               | 480               |
| Empréstimos e financiamentos                | 11           | 54.392            | -                 |
| Dividendos a pagar                          |              | 316               | 2.972             |
| Total do passivo circulante                 |              | <u>55.730</u>     | <u>3.932</u>      |
| Não circulante                              |              |                   |                   |
| Impostos e contribuições diferidos          |              | 212               | 143               |
| Total do passivo não circulante             |              | <u>212</u>        | <u>143</u>        |
| Patrimônio líquido                          | 13           |                   |                   |
| Capital social                              |              | 18.114            | 56.818            |
| Adiantamento para futuro aumento de capital |              | 140               | -                 |
| Reserva legal                               |              | 67                | -                 |
| Reserva de lucros                           |              | 948               | -                 |
| Total do patrimônio líquido                 |              | <u>19.269</u>     | <u>56.818</u>     |
| Total do passivo e patrimônio líquido       |              | <u>75.211</u>     | <u>60.893</u>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

|                                                                   | <u>Notas</u> | <u>2024</u>         | <u>2023</u>         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Receita operacional líquida                                       | 14           | 7.012               | 6.853               |
| Custo de operações                                                | 15           | (1.303)             | (1.280)             |
| <b>Lucro bruto</b>                                                |              | <b><u>5.709</u></b> | <b><u>5.573</u></b> |
| Despesas gerais e administrativas                                 | 16           | (1.715)             | (1.343)             |
| <b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b> |              | <b><u>3.994</u></b> | <b><u>4.230</u></b> |
| Receitas financeiras                                              | 17           | 416                 | 450                 |
| Despesas financeiras                                              | 17           | (2.071)             | (8)                 |
| Resultado financeiro líquido                                      | 17           | <u>(1.655)</u>      | <u>442</u>          |
| <b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>      |              | <b><u>2.339</u></b> | <b><u>4.672</u></b> |
| Imposto de renda e contribuição social correntes                  | 18           | (939)               | (910)               |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos                  |              | (69)                | (62)                |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                 |              | <b><u>1.331</u></b> | <b><u>3.700</u></b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

|                               |    | <u>2024</u>         | <u>2023</u>         |
|-------------------------------|----|---------------------|---------------------|
| Lucro do exercício            | 13 | 1.331               | 3.700               |
| Outros resultados abrangentes |    |                     | -                   |
| Total Resultados Abrangentes  |    | <u><u>1.331</u></u> | <u><u>3.700</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

|                                         |              | Capital social | Adiantamento<br>para futuro<br>aumento de<br>capital | Reserva Legal | Reserva de lucros | Patrimônio Líquido |
|-----------------------------------------|--------------|----------------|------------------------------------------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2022        | <b>Notas</b> | <b>56.818</b>  | -                                                    | -             | <b>(728)</b>      | <b>56.090</b>      |
| Lucro líquido do exercício              | 13           | -              | -                                                    | -             | 3.700             | 3.700              |
| Dividendos a distribuir                 | 13           | -              | -                                                    | -             | (2.972)           | (2.972)            |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> |              | <b>56.818</b>  | -                                                    | -             | -                 | <b>56.818</b>      |
| Integralização de AFACs no exercício    | 13           | -              | 140                                                  | -             | -                 | 140                |
| Aumento/Redução de Capital Social       | 13           | (38.704)       | -                                                    | -             | -                 | (38.704)           |
| Lucro líquido do exercício              |              | -              | -                                                    | -             | 1.331             | 1.331              |
| Constituição de reservas                |              | -              | -                                                    | 67            | (67)              | -                  |
| Dividendos a distribuir                 |              | -              | -                                                    | -             | (316)             | (316)              |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> |              | <b>18.114</b>  | <b>140</b>                                           | <b>67</b>     | <b>948</b>        | <b>19.269</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos 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>2024</u>    | <u>2023</u>  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                              |                |              |
| Lucro líquido do exercício                                                     | 1.331          | 3.700        |
| <b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício</b>                   |                |              |
| Provisão para perdas estimadas de créditos                                     | 57             | 62           |
| Impostos e contribuições sociais diferidos                                     | 69             | -            |
| Depreciações e amortizações                                                    | 762            | 756          |
| <b>Variações no capital circulante</b>                                         |                |              |
| Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras                     | (321)          | (509)        |
| Redução (Aumento) de contas a receber partes relacionadas                      | 22             | 158          |
| Impostos a recuperar                                                           | (641)          | (1)          |
| Redução (Aumento) de outros ativos                                             | -              | 127          |
| Aumento (Redução) de Fornecedores                                              | (179)          | -            |
| Aumento (Redução) de contas a pagar e outros                                   | 1              | 147          |
| Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar                          | (47)           | 921          |
| Aumento (Redução) de contas a pagar com partes relacionadas                    | -              | (1.370)      |
| <b>Outros</b>                                                                  |                |              |
| Pagamento de imposto de renda e contribuição social                            | -              | (851)        |
| Pagamento de Juros                                                             | (608)          | -            |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>       | <u>446</u>     | <u>3.140</u> |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>                          |                |              |
| Benfeitorias em propriedade para investimento                                  | (121)          | (87)         |
| <b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>           | <u>(121)</u>   | <u>(87)</u>  |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>                         |                |              |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                                    | 140            | -            |
| Redução de capital                                                             | (3.300)        | -            |
| Pagamento de dividendos                                                        | (2.971)        | -            |
| <b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b> | <u>(6.131)</u> | <u>-</u>     |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>             | <u>(5.806)</u> | <u>3.053</u> |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>                                           |                |              |
| Saldo inicial do exercício                                                     | 5.896          | 2.843        |
| Saldo final do exercício                                                       | 90             | 5.896        |
| <b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>             | <u>(5.806)</u> | <u>3.053</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

## 1. Contexto operacional

A BPG Piqueri Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPG Piqueri”), 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 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.

Em 31 de dezembro de 2024, o balanço patrimonial da Companhia apresentou excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$ 53.376 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.

### 1.1. Reorganização societária

Em 30 de outubro de 2024, foi realizada a incorporação reversa da totalidade do patrimônio líquido da controladora BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A (“BPMG SP1”) que detinha 100% das ações da Sociedade. Por conta deste evento, a Sociedade assumiu a totalidade do acervo líquido da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A, motivado pela simplificação da estrutura societária das envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e (i) a racionalização da estrutura operacional da Sociedade, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

Após a reorganização societária, o BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo”) passou a ser detentor de 100% das ações ordinárias da entidade. Anteriormente o fundo detinha o controle da BPG Piqueri de forma indireta por meio da BPGM SP1.

Seguem os saldos incorporados pela BPG Piqueri conforme Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Companhia S.A:

|                                                         | 30/09/2024     |                            | 30/09/2024     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Ativo circulante                                        | 1.387          | Passivo circulante         | 5.404          |
| Caixa equivalente de caixa                              | 222            | Empréstimo e financiamento | 5.217          |
| Impostos a recuperar                                    | 641            | Fornecedores               | 182            |
| Dividendos a receber                                    | 523            | Impostos a Recolher        | 0              |
| Ativo não circulante                                    | 269.257        | Outros Passivos            | 4              |
| Investimentos                                           | 269.257        |                            |                |
| BPG Cabral - Equivalência Patrimonial (100%)            | 25.598         | Passivo não circulante     | 188.000        |
| BPG Cabral - Mais-Valia PPI                             | 4.293          | Empréstimo e financiamento | 188.000        |
| BPG Piqueri - Equivalência Patrimonial (100%)           | 56.479         |                            |                |
| BPG Piqueri - Mais-Valia PPI                            | 19.940         | Patrimônio líquido         | 77.240         |
| BPG Vilas Parque - Equivalência Patrimonial (100%)      | 47.325         | Capital social             | 129.658        |
| BPG Vilas Parque - Mais-Valia PPI                       | 9.652          | Resultados acumulados      | - 37.704       |
| BPG Parque Industrial - Equivalência Patrimonial (100%) | 66.544         | Resultado do período       | - 14.715       |
| BPG Parque Industrial - Mais-Valia PPI                  | 17.910         |                            |                |
| BPG Jardim Carvalho - Equivalência Patrimonial (100%)   | 21.516         |                            |                |
| <b>Total do ativo</b>                                   | <b>270.644</b> | <b>Total do passivo</b>    | <b>270.644</b> |

# **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Exceto pela rubrica de caixa e equivalentes de caixa, as demais rubricas da Demonstração dos Fluxos de Caixa refletem efeitos não caixa, não impactando o fluxo de caixa efetivo da entidade na incorporação reversa.

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

### **2.1. Base de elaboração**

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

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

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

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

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

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

## **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

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

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

#### b) Uso de estimativas

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

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

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

Nota explicativa 7 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 12 - Provisões para riscos: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

#### i) Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a 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).

# BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

### i) Mensuração do valor justo - Continuação

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.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre Companhias incluídas na consolidação são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido.

### 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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. Contas a receber

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

### 2.5. Propriedade para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

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

# **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

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

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

### **2.5. Propriedade para investimentos--Continuação**

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

### **2.6. Despesas antecipadas**

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

### **2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da 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.

### **2.8. 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.

# **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

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

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

### **2.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

### **2.10. Fornecedores**

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

### **2.11. Provisões para riscos**

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

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

A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de caixa. A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis (competência) e fiscais (caixa).

# **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

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

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

### **2.13. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### **i. Classificação dos ativos e passivos financeiros**

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

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

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

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

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.

## **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

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

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

#### **2.13. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### **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.

#### **2.14. Receita de Aluguel**

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

# BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

## 3. Normas e interpretações novas e revisadas

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

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2024: A Companhia avaliou e adotou as normas abaixo para o atual exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações financeiras.

| Data Efetiva          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. 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          | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações apresentadas, sendo essas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                                       | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa e bancos                        | 11                | -                 |
| Aplicações financeiras (a)            | 79                | 5.896             |
| Total de caixa e equivalente de caixa | <u>90</u>         | <u>5.896</u>      |

(a) Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Contas a receber clientes

|                                       | <u>31/12/2024</u>   | <u>31/12/2023</u>   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Clientes Contrato Locação Residencial | 1.620               | 1.356               |
| <b>Total</b>                          | <u><b>1.620</b></u> | <u><b>1.356</b></u> |

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os saldos a receber em sua totalidade são compostos da seguinte forma:

|                             | <u>31/12/2024</u>   | <u>31/12/2023</u>   |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| A vencer                    | 776                 | 672                 |
| Vencidos até 60 dias        | 174                 | 155                 |
| Vencidos de 61 a 90 dias    | 117                 | 111                 |
| Vencidos de 91 a 180 dias   | 139                 | 84                  |
| Vencidos de 181 a 365 dias  | 213                 | 128                 |
| Vencidos a mais de 365 dias | 201                 | 206                 |
|                             | <u><b>1.620</b></u> | <u><b>1.356</b></u> |

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 6. Outras contas a receber e a pagar

|                                            | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contas a receber - BPG Piqueri e MRV Luggo | -                 | 22                |
| Total outras contas a receber              | <u>-</u>          | <u>22</u>         |
| Contas a pagar - BPG Piqueri e MRV Luggo   | <u>676</u>        | <u>480</u>        |
| Total outras contas a pagar                | <u>676</u>        | <u>480</u>        |

### 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 as taxas anuais de 1,7%, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

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

| Propriedade                  | Localização    | Valor de Custo<br>31/12/2023 | Adições    | Depreciação  | Custo Líquido<br>31/12/2024 |
|------------------------------|----------------|------------------------------|------------|--------------|-----------------------------|
| Empreendimento - BPG Piqueri | São Paulo / SP | 53.616                       | 120        | (762)        | 52.974                      |
| Total                        |                | <u>53.616</u>                | <u>120</u> | <u>(762)</u> | <u>52.974</u>               |

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

| Propriedade                  | Localização    | Valor de Custo<br>31/12/2022 | Adições   | Depreciação  | Custo Líquido<br>31/12/2023 |
|------------------------------|----------------|------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|
| Empreendimento - BPG Piqueri | São Paulo / SP | 54.285                       | 87        | (756)        | 53.616                      |
| Total                        |                | <u>54.285</u>                | <u>87</u> | <u>(756)</u> | <u>53.616</u>               |

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 7. Propriedade para investimento--Continuação

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

| Propriedades                 | Área Locável  | Valor Justo    | Área Locável  | Valor Justo    |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                              | 31/12/2024    | 31/12/2024     | 31/12/2023    | 31/12/2023     |
| Empreendimento - BPG Piqueri | 12.410        | 107.900        | 12.410        | 100.600        |
| <b>Total</b>                 | <b>12.410</b> | <b>107.900</b> | <b>12.410</b> | <b>100.600</b> |

A Companhia e suas controladas 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/<br>Empreendimento | Área Locável<br>(m <sup>2</sup> ) | Taxa média de<br>desconto real | Cap rate | Taxa de<br>ocupação | Taxa de crescimento real<br>na perpetuidade |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------|---------------------------------------------|
| BPG Piqueri                    | 12.410                            | 8%                             | 6%       | 97%                 | 1%                                          |

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2023:

| Propriedade/<br>Empreendimento | Área Locável<br>(m <sup>2</sup> ) | Taxa média de<br>desconto real | Cap rate | Taxa de<br>ocupação | Taxa de crescimento real<br>na perpetuidade |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------|---------------------------------------------|
| BPG Piqueri                    | 12.410                            | 8%                             |          | 6% 96%              | 6%                                          |

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

### 8. Intangível

|                                                  | <u>31/12/2024</u>           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| Mais Valia Cia Fechadas- BPG Vilas Parque        | 19.940                      |
| <b>Total (i)</b>                                 | <b><u>19.940</u></b>        |
| Amortização Mais Valia Cia Fechadas Vilas Parque | (57)                        |
| <b>Total (i)</b>                                 | <b><u>(57)</u></b>          |
| <b>Total</b>                                     | <b><u><u>19.883</u></u></b> |

(i) As Mais Valias Líquidas de amortizações nos montantes de R\$ 19.883 foram apurados pela Companhia BPGM SP1 quando adquirido o empreendimento BPG Piqueri. Em virtude da reorganização societária ocorrida em 30 de outubro, o montante antes registrado na figura da controladora passou a ser parte da propriedade da companhia. Essa Mais Valia está economicamente fundamentada por meio da rentabilidade futura do Empreendimento.

### 9. Impostos e contribuições

|                                              | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| PIS e COFINS                                 | 64                | 52                |
| Imposto de Renda e Contribuição Social       | 207               | 197               |
| Total Impostos correntes e diferidos a pagar | <b><u>271</u></b> | <b><u>249</u></b> |

### 10. Fornecedores

|                                       | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contratos de assessorias e auditorias | 51                | 230               |
| Total                                 | <b><u>51</u></b>  | <b><u>230</u></b> |

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

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

### 11. Empréstimos e financiamentos

Em 30 de outubro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente de R\$54.566, referente a 1ª Notas Comerciais.

A 1ª emissão de Notas Comerciais, foram emitidas em 30 de junho de 2022 pela incorporada BPGM SP1 e Participações S.A.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,50% ao ano pagos semestralmente e na data da incorporação acumulava o valor de R\$1.772.

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

|                                           | Agente fiduciário | Banco liquidante e escriturador | Índice | Cupom (%) a.a. | Vencimento | 2024          | 2023 |
|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------|----------------|------------|---------------|------|
| Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão | VÓRTX             | Bradesco                        | CDI    | 2,50%          | 30/12/2025 | 54.566        | -    |
| Custos de transação a amortizar           |                   |                                 |        |                | 30/12/2025 | (204)         | -    |
| Juros Notas Comerciais                    |                   |                                 |        |                |            | 30            | -    |
| Saldo no final do exercício               |                   |                                 |        |                |            | <b>54.392</b> | -    |

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício 2024:

|                                    | Movimentação 2024 |
|------------------------------------|-------------------|
| Saldo inicial a pagar              | -                 |
| Captações                          | 54.566            |
| Custo de captação pagos            | (713)             |
| Custo de captação amortizados      | 509               |
| Juros provisionados                | 3.632             |
| Pagamento de principal amortizados | -                 |
| Pagamentos de juros amortizados    | (3.602)           |
| <b>Saldo final a pagar</b>         | <b>54.392</b>     |

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

|       |                   |
|-------|-------------------|
| Ano   | <b>31/12/2024</b> |
| 2024  | -                 |
| 2025  | 54.392            |
| Total | <b>54.392</b>     |

## **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras  
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado 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.

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

### **13. Patrimônio líquido**

#### **a) Capital social**

Em 29 de agosto de 2022 foi celebrado o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$1.000.

Em 31 de dezembro de 2022, na 4ª Alteração do Contrato Social da Companhia, foi aprovado o aumento de Capital no valor de R\$ 47.900, passando o capital de R\$ 8.918, para R\$ 56.818, com emissão de 47.900 novas quotas, sendo R\$ 46.900 mediante a capitalização dos aportes de capital realizado até a data de 29 de dezembro de 2021 e R\$1.000 mediante a capitalização de AFAC celebrada em 29 de agosto de 2022.

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia totalmente integralizado pelo BPGM SP1 é de R\$56.818(R\$56.818 em 2022), compondo um total de 56.818 quotas.

Em 24 de julho de 2024 a BPGM SP1 aprova redução de capital na 8ª Alteração do Contrato Social, no montante de R\$ 3.300, passando de R\$ 56.818 para R\$ 53.518.

Em 30 de outubro de 2024 aprovado redução de capital na Ata da Assembleia Geral Extraordinária, no montante de R\$ 35.404, em função da incorporação reversa passando de R\$53.518 para R\$ 18.114.

#### **b) Efeitos Incorporação reversa**

Em 31 de Outubro de 2024, a acionista BPGM SP1 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária da qual foi deliberada a aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Companhia S.A. O acervo líquido da BPGM SP1, respectivamente no montante de R\$77.240. A Companhia BPG Cabral possui um percentual de participação de 29%, que representa R\$ 22.360. Este montante foi incorporado na Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da BPGM SP1, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

### 13. Patrimônio líquido—Continuação

#### b) Efeitos Incorporação reversa—Continuação

Em decorrência da incorporação, foi realizada a redução de capital no montante de R\$ 35.404, de forma a absorver a parcela de participação que a controladora BPGM SP1 detinha da Companhia.

#### c) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 27 de dezembro de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$ 140 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A. terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

#### d) Reserva Legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

#### e) Dividendos

O Estatuto Social da Sociedade confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

#### f) Reserva de lucros

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia registrou lucro líquido de R\$ 1.331, e destinou em dividendos a distribuir 25% do lucro líquido, no montante de R\$ 350, e 5% destinado para a reserva legal, no montante de R\$ 67.

|                                                         | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do exercício                              | 1.331             | 3.700             |
| Compensação de prejuízo acumulado                       | -                 | (728)             |
| Base para destinação                                    | <u>1.331</u>      | <u>2.972</u>      |
| 5% para reserva legal até atingir 20% do capital social | (67)              | -                 |
| Base para dividendos                                    | <u>1.264</u>      | <u>2.972</u>      |
| 25%, no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório | (316)             | (2.972)           |
| <b>Lucros acumulados</b>                                | <u><b>948</b></u> | <u><b>-</b></u>   |

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 14. Receita operacional líquida

|                                          | <u>31/12/2024</u>   | <u>31/12/2023</u>   |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de aluguéis                      | 7.666               | 7.407               |
| Desconto sobre contrato de locação       | (385)               | (290)               |
| (-) PIS e COFINS                         | (270)               | (264)               |
| <b>Total Receita operacional líquida</b> | <b><u>7.012</u></b> | <b><u>6.853</u></b> |

### 15. Custos

|                            | <u>31/12/2024</u>     | <u>31/12/2023</u>     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Taxa de administração      | (484)                 | (524)                 |
| Depreciação e amortizações | (819)                 | (756)                 |
| <b>Total</b>               | <b><u>(1.303)</u></b> | <b><u>(1.280)</u></b> |

Os Custos são compostos por: Taxa de administração provisão de devedores duvidosos, depreciação e perda efetiva

### 16. Despesas Gerais e Administrativas

|                               | <u>31/12/2024</u>     | <u>31/12/2023</u>     |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Consultorias e auditorias     | (865)                 | (325)                 |
| Honorários advocatícios       | (3)                   | (126)                 |
| Legais e cartoriais           | (2)                   | -                     |
| Taxas e contribuições         | (19)                  | (2)                   |
| Outros                        | 236                   | -                     |
| Publicações oficiais          | (3)                   | -                     |
| Seguros                       | (325)                 | (369)                 |
| Condomínio                    | (223)                 | (155)                 |
| Serviços e manutenções gerais | (475)                 | (360)                 |
| Despesas Gerais               | (26)                  | (6)                   |
| Doações                       | (11)                  | -                     |
| <b>Total</b>                  | <b><u>(1.715)</u></b> | <b><u>(1.343)</u></b> |

## BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

### 17. Resultado financeiro

|                                              | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rendimento de aplicação financeira           | 416               | 450               |
| <b>Total receita financeira</b>              | <b>416</b>        | <b>450</b>        |
| Despesa bancárias                            | (7)               | (3)               |
| Impostos e taxas sobre operações financeiras | (1)               | (1)               |
| Amortização de encargos sobre empréstimo     | (53)              | -                 |
| Juros sobre empréstimos                      | (2.008)           | -                 |
| Multas e juros diversos                      | (1)               | (4)               |
| <b>Total de despesa financeira</b>           | <b>(2.071)</b>    | <b>(8)</b>        |
| <b>Resultado financeiro</b>                  | <b>(1.655)</b>    | <b>442</b>        |

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

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados através do regime de Lucro Presumido Caixa. Com base nesse regime, o lucro tributável anual é calculado sobre valores recebidos (caixa), correspondente a 32% do faturamento da Companhia (locação), acrescido de 100% das demais receitas operacionais.

O 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.

|                                                    | <u>31/12/2024</u> | <u>31/12/2023</u> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes | 939               | 910               |
| <b>Total</b>                                       | <b>939</b>        | <b>910</b>        |

#### Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2024

| <b>Imposto de Renda Apurado</b>          | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| (=) Lucro Antes das Compensações         | 1.831             | 2.749             |
| Alíquota IR Normal                       | 15%               | 15%               |
| Alíquota IR Adicional                    | 10%               | 10%               |
| <b>(=) Imposto de Renda Normal (15%)</b> | <b>425</b>        | <b>412</b>        |
| <b>(=) Imposto de Renda Adicional</b>    | <b>259</b>        | <b>251</b>        |
| <b>Imposto CSLL Apurado</b>              | <b>31/12/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
| (=) Lucro Antes das Compensações         | 2.831             | 2.749             |
| Alíquota CSLL                            | 9%                | 9%                |
| <b>(=) Imposto CSLL Normal (9%)</b>      | <b>255</b>        | <b>247</b>        |
| <b>Total apurado IRPJ/CSLL</b>           | <b>939</b>        | <b>910</b>        |

# **BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

## **19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

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

Os principais riscos financeiros são:

### **19.1. Risco de crédito**

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

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

### **19.2. Risco de taxa de juros**

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

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

# BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

## 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### 19.3. Risco de liquidez

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

| Categoria dos instrumentos financeiros | <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          | 90                   | 5.896               |
| Contas a receber clientes              | <u>1.620</u>         | <u>1.356</u>        |
| <b>Total</b>                           | <b><u>1.710</u></b>  | <b><u>7.252</u></b> |
| <u>Passivos financeiros</u>            |                      |                     |
| Custo amortizado:                      |                      |                     |
| Fornecedores                           | 51                   | 230                 |
| Empréstimos e financiamentos           | <u>54.392</u>        | <u>-</u>            |
| <b>Total</b>                           | <b><u>54.443</u></b> | <b><u>230</u></b>   |