

Demonstrações Financeiras

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanços Patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGM Jardim Botânico 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 período compreendido entre 21 de março de 2024 (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024, 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 período compreendido de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024, 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 planejamos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 11 de agosto de 2025

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', is written over a horizontal line.

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

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

	Notas	<u>31/12/2024</u>
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	899
Outros ativos		<u>4</u>
Total do ativo circulante		<u>903</u>
Não circulante		
Propriedade para investimento	5	<u>78.507</u>
Total do ativo não circulante		<u>78.507</u>
Total do Ativo		<u><u>79.410</u></u>
Passivo		
Circulante		
Empréstimos e financiamentos	8	22
Fornecedores	6	635
Impostos e contribuições correntes	7	<u>138</u>
Total do passivo circulante		<u>795</u>
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos	8	<u>78.864</u>
Total do passivo não circulante		<u>78.864</u>
Total do passivo		<u>79.659</u>
Patrimônio líquido		
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	300
Prejuízos acumulados	10	<u>(549)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>(249)</u>
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		<u><u>79.410</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2024
Despesas gerais e administrativas	11	(91)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(91)
Receitas financeiras	12	1.751
Despesas financeiras	12	(2.209)
Resultado financeiro líquido		(458)
Prejuízo do período		(549)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do período	<u>(549)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>
Total dos resultados abrangentes do período	<u>(549)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024

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

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Constituição da Companhia em 21 de março de 2024		-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	-	300	-	300
Prejuízos do período	10	-	-	(549)	(549)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		-	300	(549)	(249)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024

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

	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do exercício	(549)
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:	
Juros sobre empréstimos e financiamentos	2.127
Variações nos ativos e passivos	
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	(5)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	635
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	138
Pagamento de juros	(1.589)
Caixa gerado pelas atividades operacionais	<u>757</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Adiantamento para aquisições de investimento	(78.507)
Caixa líquido aplicados nas atividades de financiamentos	<u>(78.507)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Adiantamento para futuro aumento de capital	300
Captação de empréstimo	78.349
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<u>78.649</u>
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>899</u>
Caixa e equivalentes de caixa	
Saldo inicial do período	-
Saldo final do período	899
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>899</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGM Ipiranga”), 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 21 de março de 2024 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.

2. 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 11 de agosto de 2025.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

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).

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--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.

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. 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.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

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.

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

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.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.9. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

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.

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.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--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.

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.

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

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

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<p>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.</p>
01 de janeiro de 2025	<p>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.</p>

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos (i)	899
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>899</u>

- (i) Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não mantinha aplicações financeiras, não havendo, portanto, saldos registrados nesta data referentes a esse tipo de investimento.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento

	<u>31/12/2024</u>
Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento	<u>78.507</u>
Total	<u>78.507</u>

Em 29 de abril de 2024, foi celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda de futuras unidades autônomas, com condições resolutivas e outras avenças, entre a BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A., como contratante, e a MRV Engenharia e Participações S.A., como contratada, com a interveniência da Jardim Botânico Incorporações Ltda. O preço certo e determinado, corresponde à R\$56.261, corrigido por IPCA, serão pagos na data da TAD “Termo de Aceitação Definitivo do Imóvel” após a conclusão da construção do imóvel. Na mesma data, a Compradora e MRV assinaram Contrato de Construção sob regime de empreitada global pelo valor fixo de R\$83.086 a serem totalmente pagos à MRV, através dos recursos a serem captados com o Banco Bradesco, de acordo com a evolução da obra, através da modalidade de empréstimo “Plano Empresário”.

Em 31 de dezembro de 2024, a posição dos adiantamentos da companhia é composta por R\$78.350 oriundos da captação de empréstimos de acordo com a evolução da obra do empreendimento e o montante de R\$157 correspondente a custos de advogados relacionados a aquisição do investimento.

6. Fornecedores

	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores (a)	8
Cauções retidas (b)	<u>627</u>
Total fornecedores	<u>635</u>

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

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

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Impostos e contribuições correntes

	<u>31/12/2024</u>
PIS e COFINS	34
ISS	104
Total fornecedores	<u>138</u>

8. Empréstimos e Financiamentos

	<u>Banco liquidante e escriturador</u>	<u>Índice</u>	<u>Cupom (%) a.a.</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>2024</u>
Plano Empresário	Bradesco	TR	10,40%	15/04/2030	78.349
Juros provisionados					2.127
Pagamento de juros					(1.589)
Saldo no final do exercício					<u>78.886</u>
Circulante					22
Não circulante					<u>78.864</u>
Total					<u>78.886</u>

Em 07 de junho de 2024 a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças Extraordinária, com o Banco Bradesco S.A., no valor de R\$83.086, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária. Os valores serão liberados de forma parcelada, conforme evolução da obra do imóvel. Com vencimento em parcela única em 15 de junho de 2031.

Como garantia foi oferecido a hipoteca do imóvel, bem como todas as construções e benfeitorias, acessões e instalações que se acresçam ao imóvel. E como garantia adicional a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios oriundos da venda ou da locação de todas as unidades ou espaços do empreendimento financiado.

Em 31 de dezembro de 2024, os contratos de financiamentos da Companhia não possuíam cláusulas restritivas ("covenants").

9. Provisões de Risco

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.

10. Patrimônio líquido

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

a) Capital social

Em 21 de março de 2024, em ata, a Assembleia Geral de Constituição de Sociedade por Ações foi realizada e foi fixado o capital social de R\$100,00 (cem reais), correspondente a 100 (cem) ações ordinárias nominativas, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

Em 04 de julho de 2024, 19 de agosto de 2024, 23 de agosto de 2024 e 26 de novembro de 2024, a Companhia celebrou os Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFACs"), nos valores de R\$ 5, R\$ 100, R\$ 45 e R\$ 150, respectivamente.

b) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193 exceder de 30% do capital social.

Conforme o Estatuto Social da Companhia são garantidos aos acionistas dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia registrou prejuízo de (R\$ 549), assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

11. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>
Consultoria e auditoria	(17)
Honorários advocatícios	(65)
Despesas gerais e administrativas	(9)
Total	<u>(91)</u>

12. Resultado financeiro

	<u>31/12/2024</u>
Outras receitas financeiras	1.751
Total receita financeira	<u>1.751</u>
Despesa bancárias	(1)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(81)
Juros sobre empréstimos	(2.127)
Total de despesa financeira	<u>(2.209)</u>
Resultado financeiro	<u>(458)</u>

13. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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:

13.1. 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.

13.2. 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.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

13.3. 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>Ativos financeiros</u>	
Valor justo por meio do resultado:	
Caixa e equivalentes de caixa	899
Total	899
<hr/>	
<u>31/12/2024</u>	
<u>Passivos financeiros</u>	
Custo amortizado:	
Fornecedores	635
Empréstimos e financiamentos	78.886
Total	79.521

14. Eventos subsequentes

Aumento de capital

Em 30 de abril de 2025, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital no valor de R\$ 300, com consequente emissão de 300.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de R\$ 1,00 (um real) por ação, totalmente subscritas e integralizadas pela acionista BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital, conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento Capital celebrado em 04 de julho de 2024, no valor R\$ 5; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento Capital celebrado em 19 de agosto de 2024, no valor de R\$ 100; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 23 de agosto, no valor de R\$ 45 e (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento Capital, celebrado em 26 de novembro de 2024 no valor de R\$ 150.

Emissão de notas comerciais escriturais

Em 01 de agosto de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária a primeira emissão de 23.000 notas comerciais escriturais e emissão, respectivamente, emitidas nos termos da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para a distribuição pública, sob rito de registro automático da BPGM Jardim Botânico Empreendimentos S.A a ser celebrado entre a Companhia e a Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das notas comerciais escrituradas (agente fiduciário e termo de emissão, respectivamente), montante total de R\$ 23.000.

BPGM Jardim Botânico Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Período de 21 de março de 2024 (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Adiantamento para aquisição de propriedade para investimento

Em 15 de janeiro de 2025, a Companhia repassou o valor de R\$ 581 para a MRV Engenharia e Participações S.A, referente a adiantamento para aquisição de propriedade para investimento descrito na nota 5, de acordo com as condições estabelecidas nos instrumentos contratuais vigentes.