

# **Demonstrações Financeiras**

## **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

## Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2024

### Índice

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



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

**Shape the future  
with confidence**

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

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

Aos Acionistas e Administradores da  
**BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo de 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 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.



**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, 28 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', written over a horizontal line.

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

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.234	422
Impostos a recuperar		56	49
Total do ativo circulante		1.290	471
Não circulante			
Adiantamento para aquisições de investimento	5	2.418	2.262
Total do ativo não circulante		2.418	2.262
Total do ativo		3.708	2.733
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		33	26
Dividendos a pagar		120	120
Total do passivo circulante		153	146
Patrimônio líquido			
Capital social	7	2.200	2.200
Adiantamento para futuro aumento de capital	7	1.000	-
Reserva legal	7	26	26
Reserva de lucros	7	329	361
Total do patrimônio líquido		3.555	2.587
Total do passivo e patrimônio líquido		3.708	2.733

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Despesas gerais e administrativas	8	(65)	(45)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(65)	(45)
Receitas financeiras		39	125
Despesas financeiras		(3)	(7)
Resultado financeiro líquido	9	36	118
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		(29)	73
Imposto de renda e contribuição social correntes	10	(3)	(23)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		(32)	50

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	<u>(32)</u>	<u>50</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u><b>(32)</b></u>	<u><b>50</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		2.200		23	325	-	2.548
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	50	50
Constituição de reserva legal		-	-	3	-	(3)	-
Constituição de reserva de lucros		-	-	-	36	(36)	-
Dividendos		-	-	-	-	(11)	(11)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>2.200</b>		<b>26</b>	<b>361</b>	<b>-</b>	<b>2.587</b>
Prejuízo líquido do exercício	9	-	-	-	-	(32)	(32)
Absorção do prejuízo do exercício	9	-	-	-	(32)	32	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	1.000	-	-	-	1.000
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>2.200</b>	<b>1.000</b>	<b>26</b>	<b>329</b>	<b>-</b>	<b>3.555</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) do exercício	(32)	50
(Aumento) redução nos ativos operacionais		
Impostos a recuperar	(7)	(26)
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Aumento (Redução) de fornecedores e outros	7	3
Aumento (Redução) de impostos e contribuições a pagar	-	(27)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(32)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Adiantamentos para aquisições de propriedade para investimentos	(156)	(2.262)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(156)</u>	<u>(2.262)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.000	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	<u>1.000</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>812</u>	<u>(2.262)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	422	2.684
Saldo final do exercício	1.234	422
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>812</u>	<u>(2.262)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## **1. Contexto operacional**

A BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia” ou “BPGM Sampa”) cuja antiga denominação era NK 158 Empreendimentos e Participações S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 1101B, parte, Ala B, WT Morumbi, Vila Gertrudes, foi constituída 16 de dezembro de 2021 e iniciou suas operações em 20 de janeiro de 2022 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

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

## **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 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 preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada em 28 de agosto de 2025.

# BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## 2. Políticas contábeis materiais--Continuação

### 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:

### 2.2. Base de mensuração

#### 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).

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.

# **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

### **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.

### **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.

# **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

### **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.

### **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.

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 e fiscais.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas consolidadas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, por esse motivo, essas empresas consolidadas não registraram imposto de renda e contribuição social diferidos sobre prejuízos fiscais, bases negativas e diferenças temporárias, nem estão inseridas no contexto da não cumulatividade na apuração do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

# **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

### **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 Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### **2. Políticas contábeis materiais --Continuação**

#### **2.10. 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.

# BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

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 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

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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial: em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB. A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas. A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-lo a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 3. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade: em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo <i>Lack of Exchangeability</i> emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa. O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras (a)	1.233	421
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.234	422

- (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 97% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Adiantamentos para aquisição de propriedade para investimento

Em 14 de outubro de 2022, a TPA – Desenvolvimento Imobiliário LTDA e os Fiduciários celebraram o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças com a BPGM Sampa, por meio do qual a TPA – Desenvolvimento Imobiliário LTDA se comprometeu a adquirir dos Fiduciários as quotas representativas do capital da SPE TPA Sampa – Empreendimentos Imobiliários, detentora dos direitos aquisitivos dos imóveis localizados nas Bento de Freitas N°s 366, 372, 378 e 384 e Major Sertório, n°s 178 e 182 bairro Consolação em São Paulo Capital sob registros 72.980 64.100 no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

O preço de aquisição do imóvel corresponde a R\$42.000, sendo pago da seguinte forma: R\$2.022 em duas parcelas, R\$34.266 será pago pela compradora na data do fechamento (parcela final) e R\$5.712 será pago pós-entrega. Os adiantamentos firmados em contrato foram realizados nas respectivas datas e valores: 1ª parcela em 10 de março de 2023, no valor de

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

R\$1.011, e 2ª parcela em 10 de abril de 2023, no mesmo valor, além dos R\$240 desembolsados a título de *due dilligence* do projeto. Em 2024 foi pago o montante de R\$156 referente a custos relacionados ao projeto de desenvolvimento do ativo.

	31/12/2024	31/12/2023
Parcela adiantamento - TPA – Desenvolvimento imobiliário Ltda	2.022	2.022
Demais adiantamentos	396	240
Total	2.418	2.262

### 6. Provisões para riscos

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia.

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

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

## **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### **7. Patrimônio líquido**

#### *a) Capital social*

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia totalmente integralizado pelo FIP é de R\$2.200 (R\$ 2.200 em 31 de dezembro de 2023), composto por um total de 2.200 ações ordinárias nominativas.

#### *b) Adiantamento para futuro aumento de capital*

Em 18 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFACs"), no valor de R\$ 1.000.

#### *c) 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.

#### *d) Dividendos*

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\$ 32, assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

# BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## 8. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Auditoria externa	(50)	(25)
Seguros	(7)	(7)
Manutenção e conservação predial	(8)	-
Honorários advocatícios	-	(8)
Taxas diversas	-	(1)
Outros serviços de terceiros	-	(4)
Total	<u>(65)</u>	<u>(45)</u>

## 9. Resultado financeiro

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendimentos de aplicação financeira	39	125
Total receita financeiras	<u>39</u>	<u>125</u>
Despesas bancárias	(1)	(1)
PIS e COFINS sobre receitas financeiras	(2)	(6)
Total despesa financeira	<u>(3)</u>	<u>(7)</u>
Resultado financeiro	<u>36</u>	<u>118</u>

## BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 10. Imposto de renda corrente

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	<u>(3)</u>	<u>(23)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(3)</u></b>	<b><u>(23)</u></b>
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(29)	73
Alíquota nominal	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	<u>(10)</u>	<u>25</u>
Efeitos tributários sobre:		
Exclusões (adições) permanentes	13	(2)
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	<u>3</u>	<u>23</u>

# **BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

## **12. 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:

### **12.1. 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.

### **12.2. 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 Sampa Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 12. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--continuação

#### 12.3. Risco de liquidez

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

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2024	31/12/2023
<u>Ativos financeiros</u>		
Valor justo por meio do resultado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.234	422
<b>Total</b>	<b>1.234</b>	<b>422</b>

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2024	31/12/2023
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	34	26
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>26</b>

### 13. Evento subsequente

#### *Aumento de capital*

Em 25 de abril de 2025, a Companhia aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento de capital, no valor de R\$ 1.000 com consequente emissão de 1.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$ 1,00 por ação, totalmente subscritas e integralizadas, pela acionista BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital, conforme Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 1.000.