

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021
(Em milhares de reais – R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A (“Companhia” ou “BPGM SP1”) antiga denominação de NK 144 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 12 de novembro de 2021 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 23 de dezembro de 2021 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

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

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

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

2.2. Apresentação das demonstrações financeiras de critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual em 31 de dezembro de 2021 está assim distribuída:

	<u>2021</u>
BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%
	<u>99,99%</u>

As demonstrações financeiras (individuais e consolidadas) foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que consideram as diretrizes contábeis emanadas na Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11941/09 e CPC 36 (R3)

Controlada é a entidade nas quais a Controladora detém o controle. A BPGM SP1 controla uma entidade quanto está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes no seu envolvimento com a entidade. As controladas são totalmente consolidadas pela BPGM SP1.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas 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. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Controladora e suas controladas.

2.2.1. Reapresentação das demonstrações financeiras

A Companhia revisou a política contábil de mensuração dos investimentos e verificou a necessidade de representar as demonstrações financeiras com a inclusão das demonstrações financeiras consolidadas, sem alteração das demonstrações financeiras individuais atendendo aos requisitos do CPC23/IAS8-CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$) que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir:

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins.

A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

2.5. Investimentos em controladas

Os investimentos em outras companhias são representados pela BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., antiga denominação de Luggo Caminhos do Mar Incorporações Ltda. (“BPG Piqueri”), sociedade limitada com o objetivo de incorporação, comercialização, locação e a prática de todas as atividades correlacionadas.

A Companhia controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial conforme CPC 18(R1).

2.6. 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.

2.7. Impostos

2.7.1. Impostos correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota como regime de tributação o lucro real.

2.7.2. Impostos diferidos

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

Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

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

2.8. 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 subseqüentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

A partir de 1º de janeiro de 2021 estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

- Revisão anual do CPC nº 17/2020 com alteração nos pronunciamentos: CPC 06 (R2) / IFRS 16, CPC 11/IFRS 4, CPC 38 (revogado a partir de 1º de janeiro de 2018) /IAS 39, CPC 40 (R1)/IFRS 7 e CPC 48/IFRS 9 em decorrência da definição do termo “Reforma da Taxa de Juros de Referência - Fase 2”;
- CPC 25/IAS 37: especificação sobre custos para cumprir contrato oneroso;
- CPC 15/IFRS 3: atualização da norma tendo em vista as modificações da Estrutura Conceitual;
- CPC 27/IAS 16: definições sobre recursos antes do uso pretendido;
- Melhorias anuais ao ciclo de IFRSs 2018-2020 com alteração nos pronunciamentos:
 - ✓ CPC 37/IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade;
 - ✓ CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros;
 - ✓ CPC 06/IFRS 16 - Arrendamentos;
 - ✓ CPC 29/IAS 41 - Agricultura.
- Alterações no CPC 26/IAS 1: classificação de passivos como circulantes ou não circulantes;
- Revisão anual do CPC nº 18/2021: alterações no pronunciamento técnico CPC 06 (R2) referentes a Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2021

A partir de 1º de janeiro de 2022 estarão vigentes as alterações nos seguintes pronunciamentos:

- (i) Revisão anual do CPC nº 19/2021: alterações nos Pronunciamentos Técnicos: CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1).

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

4. Principais julgamentos contábeis e fontes de incertezas nas estimativas

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração da Companhia se baseie em estimativas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, as receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras.

O principal julgamento utilizado na preparação das demonstrações financeiras refere-se ao valor justo dos investimentos em outras sociedades.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$230 era representado por depósito em conta corrente bancária.

	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2021
Caixa e bancos	230	230
Total de caixa e equivalentes de caixa	230	230

6. Investimentos

Os investimentos em outras companhias são representados pela BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda. antiga denominação de Luggo Caminhos do Mar Incorporações Ltda. (“BPG Piqueri”), sociedade limitada com o objetivo de incorporação, comercialização, locação e a prática de todas as atividades correlacionadas e proprietária do imóvel inscrito na matrícula nº 169.190 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

A BPG Piqueri foi adquirida da MRV Engenharia e Participações S.A em 29 de dezembro de 2021 pelo preço de aquisição de R\$77.213.

Investimentos em outras companhias – BPG Piqueri	Controladora - 31/12/2021
Patrimônio líquido contábil da investida	55.817
Ágio	21.396
Saldo total	77.213

Em função de tratar-se de uma companhia composta por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento referente ao imóvel anteriormente mencionado, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos, sendo registrada pelo valor de aquisição, sendo apurado ágio no valor de R\$ 21.396, que corresponde a mais valia da referida propriedade para investimento.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

O conjunto de ativos e passivos adquiridos ao valor justo, na data de aquisição, está demonstrado abaixo:

7. Propriedade para investimento (consolidado)

A propriedade para investimento está registrada na controlada BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda, proprietária do imóvel inscrito na matrícula nº 169.190 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo pelo custo líquido de R\$55.817, sendo apresentada no balanço patrimonial consolidado pelo valor de R\$ 77.213.

8. Contas a pagar por aquisição de investimentos

	Controladora	Consolidado
	31/12/2021	31/12/2021
Valores a pagar – aquisições outras sociedades	15.443	15.443
Valores a pagar – aquisições outras sociedades	15.443	15.443

O montante em 31 de dezembro de 2021 é representado pelo saldo contratual a pagar à MRV Engenharia e Participações S.A. relativo à 20% do contrato particular de venda e compra de quotas firmado em 29 de dezembro de 2021 e deverá ser pago em 15 (quinze) dias úteis contados do último evento a ocorrer entre:

- (i) A celebração do TAD do Empreendimento Caminhos do Mar pelas Partes, consoante o procedimento previsto no Acordo de Investimento;
- (ii) Da comprovação pela MRV da quitação dos débitos de ISS ou da comprovação da contestação ISS com o juízo devidamente garantido em montante equivalente aos débitos de ISS mediante depósito em dinheiro na pertinente contestação ISS ou apresentação de fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha perante o juízo competente da contestação ISS.

9. 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.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

10. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 12 de novembro de 2021 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi constituído o capital social da Companhia de R\$1 representado por 100 (cem) ações sendo todas ordinárias nominativas.

	2021		
	Ações	R\$ - mil	%
BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	61.999	61.999	99,9984%
Roberto Orlando Cavalieri Perroni	1	1	0,0016%
	62.000	62.000	100,00%

Em 29 de dezembro de 2021 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$62.000 passando o capital para R\$62.000 representado por 62.000 ações totalmente integralizadas pelo FIP.

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.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia apresentou prejuízo e não houve constituição de reserva legal assim como não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio.

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 2021 a Companhia não houve saldo de reserva legal a registrar.

11. 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.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

Os principais riscos financeiros são:

11.1.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.

11.2.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.

11.3.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	2021 – Controladora e Consolidado
Valor justo por Meio do Resultado (VJR)	
Caixa e equivalentes de caixa	230
Passivos financeiros	
Custo Amortizado (CA)	
Valores a pagar – aquisição outras sociedades	15.443

12. Informações adicionais

A Companhia avalia a necessidade de alteração nas projeções, na continuidade de suas operações e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Corona vírus (COVID-19).

A Companhia não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos da COVID-19.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

13. Eventos subsequentes

Em 28 de março de 2022 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o aumento de capital social de R\$16.000 passando o capital para R\$78.000 representado por 78.000 ações totalmente integralizadas pelo FIP.

Em 28 de junho de 2022 em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a 1ª emissão pela Companhia de notas comerciais escriturais, com garantia real, sem série única nos termos da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 no valor de R\$188.000 com prazo de vencimento de 1.279 dias e, portanto, vencimento em 30 de dezembro de 2025 destinados à novos investimentos e redução do capital social da emissora.

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 sendo o primeiro pagamento devido 06 de dezembro de 2022.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 1ª emissão *nota comercial escritural* será paga em uma única parcela na data de vencimento final, ou seja, 30 de dezembro de 2025.

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, hipoteca do imóvel e carta garantia.

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros decorrente dos contratos de locação das investidas.

Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do valor total da emissão e da remuneração das notas comerciais escriturais, foi constituída uma garantia corporativa pessoal pelas investidoras da Companhia denominadas **(i)** BSREP IV-A BERYL SUB LLC, **(ii)** BSREP IV-B BERYL SUB LLC, **(iii)** BSREP IV-C BERYL SUB LLC, **(iv)** BSREP IV-D BERYL SUB LLC e **(v)** BSREP IV-C (ER) BERYL SUB LLC.

A Companhia sujeita-se a condições operacionais preestabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos.

Em 30 de junho de 2022 a Companhia liquidou o saldo contratual devido à MRV e reajustado monetariamente para R\$16.268 conforme primeiro aditamento ao instrumento particular de venda e compra de quotas.

Em 30 de junho de 2022 a Companhia adquiriu a totalidade de quotas de duas sociedades por quotas de responsabilidade limitada da MRV Engenharia e Participações S.A. sendo a Luggo Florença Garden Incorporações Ltda. pelo preço de aquisição de R\$66.693 e Luggo Solar dos Campos Incorporações Ltda. pelo preço de aquisição de R\$45.817.

Em 27 de dezembro de 2022 a Companhia pagou o montante de R\$13.752 correspondente aos juros sobre as notas comerciais escriturais ao Banco Bradesco.

Em 25 de novembro de 2022 os acionistas deliberaram por reduzir o capital da Companhia em R\$13.500.

BPGM SP1 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA PERÍODO DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DA
COMPANHIA) A 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

Em de 13 de março de 2023, a Companhia celebrou Instrumentos Particulares de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$7.300.

14. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 24 de março de 2023.