

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado 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. Resumo das principais políticas contábeis

2.1. Base de elaboração

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

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

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

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de março de 2023.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Base de mensuração

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

b) Uso de estimativas

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

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

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

Nota explicativa 9 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 12 - reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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.

2.3. 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 2022 está assim distribuída:

	2022	2021
BPG Piqueri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	99,99%
BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	-
BPG Parque Industrial Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	-

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 11.941/09 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.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

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.

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.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

2.6. Contas a receber

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

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é bastante insignificante, uma vez que não houve registro de inadimplência no horizonte de 360 dias.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.7. Investimentos em controladas

Os investimentos em outras companhias são representados pela BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda., respectivamente sociedades limitadas 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).

2.8. Despesas antecipadas

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

2.9. 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Fornecedores

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

2.13. 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

2.14. 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.

2.15. 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):

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

2.15 Instrumentos Financeiros--Continuação

- 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.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Resumo das principais políticas contábeis—Continuação

2.16. Prejuízo básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2022.

3. Normas e interpretações novas e revisadas

3.1 Alterações recentes em pronunciamentos contábeis aplicados em vigor

A partir de 1º de janeiro de 2022, estão vigentes os seguintes pronunciamentos contábeis, sem impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia:

- CPC 15/IFRS 3 (R1) Referências à Estrutura Conceitual.
- CPC 27/IAS 16 - Imobilizado —Recursos Antes do Uso Pretendido.
- CPC 25/IAS 37 Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018-202 - 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 (R2) - Arrendamentos. .
 - 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.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

3.2. Novas normas contábeis que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2022

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 50, CPC 36(R3), CPC 26(R1), CPC 23 e CPC 32.

A Companhia não adotou de forma antecipada tais alterações em suas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	100	230	206	230
Aplicações Financeiras (a)	1.595	-	4.576	-
Total de caixa e equivalentes de caixa	1.695	230	4.782	230

- (a) As aplicações financeiras. Em 31 de dezembro de 2022, 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 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber clientes

Em 31 de dezembro de 2022, a BPGM SP1 consolidou o montante de contas a receber de clientes de R\$1.167 composto pelas contas a receber de contratos de locações residenciais:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Cientes Contrato Locação Residencial - BPG Piqueri	-	-	847	-
Cientes Contrato Locação Residencial - BPG Vilas Parque	-	-	320	-
Total	-	-	1.167	-

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 foram registrados saldos a receber com partes relacionadas MRV Luggo, além saldos a pagar, sendo rubricas contábeis relacionadas à reembolsos de condomínio, encargos de ocupação e taxa de gestão conforme contrato de prestação de serviços firmado entre as partes:

Saldos a receber:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas receber - BPG Piqueri e MRV Luggo	-	-	180	-
Contas a receber - BPG Vilas e Parque e MRV Luggo	-	-	44	-
Total	-	-	224	-

Saldos a pagar:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contas a pagar - BPG Piqueri e MRV Luggo	-	-	1.715	-
Contas a pagar - BPG Vilas Parque e MRV Luggo	-	-	526	-
Total	-	-	2.241	-

A BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda. em conjunto com a MRV Engenharia e Participações S.A. possuem o instrumento particular de contrato de gestão de empreendimento imobiliário, imóvel e outras avenças com objetivo a prestação dos serviços de gestão, administração e supervisão comercial do Imóvel, do Empreendimento e das Locações, cuja remuneração em contraprestação à realização dos Serviços, a Gestora receberá da Proprietária, em moeda corrente nacional (reais), remuneração mensal igual a 11,67% (onze inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) da Receita Bruta Ajustada.

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

7. Tributos e contribuições a compensar

Os saldos relacionados a tributos e contribuições a compensar são relacionados a IRRF retido na fonte sobre rendimentos de aplicações financeiras e outros tributos e impostos sujeitos à compensação e restituição.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributos e contribuições a compensar	541	-	543	-
Total	541	-	543	-

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

8. Investimentos

Os investimentos em outras companhias são representados pelas sociedades BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda, cuja totalidade das quotas foram adquiridas pela BPGM SP1 DA MRV Engenharia e Participações.

Composição investimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Investimentos em outras companhias - BPG Piqueri	76.629	55.818	-	-
Investimentos em outras companhias - BPG Vilas Parque	55.818	-	-	-
Investimentos em outras companhias - BPG Parque Industrial	84.021	-	-	-
Total	216.468	55.818	-	-

Considerando que tratam-se de sociedades detentoras de propriedades para investimentos, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos, sendo registrada pelo valor de aquisição e sendo apurado mais valia no valor de R\$48.929.

Movimentação das participações societárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	55.818	-	-	-
Aumento de capital	1.800	-	-	-
Aquisição de participação	112.511	55.818	-	-
Equivalência patrimonial	(2.590)	-	-	-
Saldo final	167.539	55.818	-	-

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 e 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. (BPG Parque Industrial) e Luggo Solar dos Campos Incorporações Ltda. (BPG Vilas Parque).

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia mantinha a seguinte posição de investimentos e registrou um saldo de perdas com equivalência patrimonial no montante de R\$2.590.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais de 4% conforme o CPC 28 – Propriedade para Investimento.

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

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Propriedade	Localização	Valor de Custo	Adições	Depreciação	Custo Líquido
BPG Piqueri	São Paulo / SP	77.213	344	(2.732)	74.825
BPG Vilas Parque (i)	Campinas / SP	55.956	1.002	(1.194)	55.764
BPG Parque Industrial(i) Lauro de Freitas / BA		85.515	39	(1.381)	84.173
Total		218.684	1.385	(5.307)	214.762

(i) Novos Empreendimentos adquiridos durante o exercício de 2022.

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Propriedade	Localização	Valor de Custo	Adições	Depreciação	Custo Líquido
BPG Piqueri	São Paulo / SP	77.213	-	-	77.213
Total		77.213			77.213

As propriedades para investimento estão registradas nas empresas BPG Piqueri Empreendimentos e Participações Ltda., BPG Vilas Parque Empreendimentos e Participações Ltda. e BPG Parque Industrial Empreendimentos e Participações Ltda, em 31 de dezembro de 2022 representavam o montante líquido de R\$214.762 (R\$ 77.213 em 2021).

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

Propriedades	<u>Area Locável Valor Justo</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2022</u>
Empreendimento - BPG Piqueri	12.410	96.000
Empreendimento - BPG Vilas Parque	11.472	60.900
Empreendimento - BPG Parque Industrial	16.416	92.800
Total	40.298	249.700

A Companhia e suas controladas adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Propriedade para investimento —Continuação

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2022:

Propriedade/ Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Piqueri	12.410	8%	6%	90,28%	6%
BPG Vilas Parque	11.472	8%	6%	91%	6%
BPG Parque Industrial	16.416	8%	6%	65%	6%

10. Intangível

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ágio em aquisição de controlada - BPG Piqueri	21.395	21.395	-	-
Ágio em aquisição de controlada - BPG Vilas Parque	10.143	-	-	-
Ágio em aquisição de controlada - BPG Parque Industrial	18.825	-	-	-
Total (i)	50.363	21.395	-	-
Ágio amortizações - BPG Piqueri	(856)	-	-	-
Ágio amortizações - BPG Vilas Parque	(376)	-	-	-
Ágio amortizações de controlada - BPG Parque Industrial	(203)	-	-	-
Total (i)	(1.435)	-	-	-
Total	48.928	21.395	-	-

(i) Os ágios líquidos de amortizações nos montantes de R\$21.395 (BPG Piqueri), R\$10.143 (BPG Vilas Parque) e R\$18.825 (BPG Parque Industrial) foram apurados pela Companhia ao longo de 2022, mediante as aquisições das participações societárias das respectivas empresas. Esses ágios estão economicamente fundamentos por meio da rentabilidade futura dos Empreendimentos existentes na controlada, para maiores detalhes dos Empreendimentos vide nota explicativa n° 09.

11. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores	280	-	426	-
Total	280	-	426	-

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

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	171.152	-	171.152	-
Total	171.152	-	171.152	-

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\$170.000 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, e 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 31 de dezembro de 2022, as dívidas da Companhia não possuíam quaisquer cláusulas de vencimento antecipado (*covenants*) relacionados a índices financeiros

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.

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2022
Notas Comerciais Escriturais - 1ª Emissão	VÓRTX	Bradesco	DI	2,50%	30/12/2025	173.000
Custos de transação a amortizar					30/12/2025	(1.848)
Saldo no final do exercício						171.152

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	<u>Movimentação</u>
Saldo inicial a pagar	-
Captações	173.000
Custo de captação pagos	(2.199)
Custo de captação amortizados	349
Juros provisionados	13.752
Pagamento de principal amortizados	-
Pagamentos de juros amortizados	(13.752)
Saldo final a pagar	<u>171.152</u>

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

Ano	<u>31/12/2022</u>
2025 em Diante	171.152
Total	<u>171.152</u>

13. 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.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional da Companhia é de R\$ 64.500 (R\$ 62.000 em 2021) é representado por 64.500.100 (62.000.100 em 2021) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, integralmente detidas pelo seu acionista BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

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 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 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação

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 2022 a Companhia registrou prejuízo de (R\$17.001), assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar, em 2021 a Companhia apresentou resultados.

c) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	31/12/2022
Prejuízo do exercício	(17.001)
Quantidade de ações por lote de mil ações	64.500
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u><u>(0,26358)</u></u>

15. Receita operacional líquida

As receitas de aluguéis são compostas por: receita operacional líquida de aluguel deduzida dos descontos contratuais, distratos e impostos sobre receitas: PIS e COFINS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aluguéis	-	-	3.471	-
Descontos sobre contratos de locações	-	-	(298)	-
Impostos e deduções	-	-	(116)	-
Receita líquida	-	-	<u><u>3.057</u></u>	-

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Custos

A Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis residenciais condomínio e gastos com ocupação vacante, manutenções dos imóveis e taxa de gestão MRV Luggo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de administração	-	-	(250)	-
Depreciação	-	-	(2.694)	-
Total	-	-	(2.944)	-

17. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Consultoria e auditorias	(42)	-	(156)	-
Legais e cartoriais	(3)	-	(9)	-
Taxas e contribuições	(1)	-	(50)	-
Publicações oficiais	(14)	-	(14)	-
Seguros	(4)	-	(31)	-
Condomínio	-	-	(710)	-
Serviços e manutenções gerais	-	-	(324)	-
Depreciações e amortizações	(1.435)	-	(2.613)	-
Total	(1.499)	-	(3.907)	-

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendimento aplicação financeira	2.119	-	2.169	-
Total receita financeiras	2.119	-	2.169	-
Despesas bancárias	(6)	-	(11)	-
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(99)	-	(101)	-
Amortização de encargos sobre empréstimos	(349)	-	(349)	-
Juros sobre contratos aquisições	(825)	-	(825)	-
Juros sobre empréstimos (i)	(13.752)	-	(13.752)	-
Total despesa financeira	(15.031)	-	(15.038)	-
Resultado financeiro	(12.912)	-	(12.869)	-

(i) Em 31 de dezembro de 2022, a Controladora computou encargos financeiros de juros sobre nota comercial, conforme nota explicativa nº 12, no montante de (R\$13.752) e amortizou como custo de transações o montante de (R\$349).

19. Imposto de renda corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base nas alíquotas vigentes e estão demonstrados a seguir:

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Imposto de renda corrente e diferido--Continuação

Composição da despesa com imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de renda e contribuição social - correntes	-	-	(217)	-
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	-	-	(121)	-
	-	-	(338)	-

O saldo líquido de imposto de renda e a contribuição social diferidos em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, está assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto diferido - ativo	-	-	-	-
Diferença temporária lucro presumido caixa x competência	-	-	121	-
Imposto diferido - passivo	-	-	121	-
Impostos diferidos líquidos	-	-	121	-

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e o seu respectivo valor contábil.

Reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(17.001)	-	(17.001)	-
Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	5.780	-	5.780	-
Resultado da equivalência patrimonial	(2.590)			
Diferença de base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido (i)	-	-	(5.326)	-
Imposto de renda e contribuição social não constituído sobre prejuízo fiscal e base negativa	(3.190)	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	-	-	(454)	-

(i) A Companhia avaliou suas projeções fluxo de caixa para sua controladora e concluiu que não possui expectativa de lucro tributável futuro, dessa forma não reconhecendo qualquer ativo fiscal diferido oriundo de prejuízo fiscal e base negativa.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. 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:

20.1. 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.

20.2. 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 SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20.3. 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	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativos financeiros</u>				
Valor justo por meio do resultado:				
Caixa e equivalentes de caixa	1.695	-	4.782	-
Total	1.695	-	4.782	-

Categoria dos instrumentos financeiros	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	280	-	426	-
Valores a pagar - aquisição de investimentos	-	15.443	-	15.443
Empréstimos e financiamentos	171.152	-	171.152	-
Total	171.432	15.443	171.578	15.443

21. Outras informações

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.

22. Seguros

As Companhias investidas possuem seguros contratados para suas propriedades imobiliárias, conforme a seguir

- BPG Piqueri – apólice com vencimento em 20 de julho de 2023, seguro com cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui valor de cobertura de R\$43.806.
- BPG Vilas Parque – apólice com vencimento em 26 de agosto de 2023, seguro com cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui valor de cobertura de R\$39.228.
- BPG Parque Industrial – empreendimento encontra-se em fase de garantias e *check list* de obras e não possui apólice.

BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

23. Eventos subsequentes

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.