Docusign Envelope ID: 57EE870D-8AE2-4F7D-8B17-C82AC26CED57

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ. nº 12.051.345/0001- 53 / NIRE 35.300.435.532

Demonstrações Financeiras dos Exercícios Individuais (Controladora e Consolidado) Encerrado em 31/12/2024 e 2023 - *(Valores expressos em milhares de reais - R$)*

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTE AO EXERCÍCIO SOCIAL - ENCERRADO EM 31/12/2024

Prezados acionistas, A **BM Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia") submete à apreciação de seus acionistas o presente Relatório da Administração referente ao exercício social encerrado em 31/12/2024, bem como a proposta de deliberação acerca das matérias que serão apreciadas na Assembleia Geral Ordinária iniciada e suspensa em 19/01/2026 e que será retomada em 09/03/2026 ("AGO"). O edital de convocação da referida AGO foi divulgado aos 27/12/2025, 30/12/2025 e 31/12/2025, em edições digitais e impressas do Jornal Diário de Notícias, nas páginas 6, 9 e 9, respectivamente, nos termos da Lei nº 6.404, de 15/12/1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo como ordem do dia: (i) eleição do Dr. Guilherme Setoguti Julio Pereira ou, em sua falta ou impedimento, o Dr. Rafael Setoguti Julio Pereira, advogados externos da Companhia, como presidente da mesa da assembleia e da Dra. Natália Souza, advogada interna da Companhia, como secretária da mesa da assembleia; (ii) a tomada das contas dos administradores, exame, discussão e votação em relação as demonstrações financeiras da Companhia relacionadas ao exercício social findo em 31/12/2024; e (iii) deliberação sobre a destinação do resultado do lucro líquido do exercício social findo em 31/12/2024 e a distribuição de dividendos, caso aplicável. Para a deliberação das matérias constantes da ordem do dia, foram disponibilizados aos acionistas as cópias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, acompanhadas do parecer dos auditores independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. ("PwC") datado de 15/12/2025. O presente Relatório da Administração tem por objetivo apresentar aos acionistas uma visão geral da Administração acerca do desempenho, da situação patrimonial e financeira e dos principais aspectos operacionais da Companhia no exercício social encerrado em 31/12/2024, devendo ser analisado em conjunto com as demonstrações financeiras e suas respectivas notas explicativas, bem como em conjunto com o parecer dos auditores independentes. **Contexto operacional:** No exercício social de 2024, a Companhia apresentou crescimento relevante de sua receita operacional líquida consolidada, que atingiu R$ 392,9 milhões, frente a R$ 224,1 milhões no exercício anterior. Tal evolução reflete, principalmente, a maturação da operação hoteleira da Companhia. Não obstante, o exercício foi impactado de forma significativa pelo elevado custo do endividamento da Companhia e por despesas operacionais associadas à estrutura do empreendimento, resultando em prejuízo líquido de R$ 168,3 milhões no período. A Administração informa que a Companhia mantém investimentos em sociedades controladas. No encerramento do exercício de 2024, a Companhia detinha 100% de participação na BM Administradora de Hotéis Ltda. e na AL Empreendimentos Imobiliários Ltda. Como principal modificação societária no período, destaca-se a incorporação da controlada ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda., concluída em maio de 2024 com data-base em 31/03/2024. Os investimentos em controladas, avaliados pelo método de equivalência patrimonial, totalizaram R$ 12.003 milhões em 31/12/2024, ante R$ 12.513 milhões no exercício de 2023. **Situação financeira, continuidade operacional e principais aspectos do exercício:** Em 31/12/2024, a Companhia apresentou capital circulante líquido negativo no montante de R$ 453,9 milhões. Em que pese tal resultado negativo, a Administração avalia que a geração recorrente de caixa da operação hoteleira é suficiente para fazer frente às obrigações operacionais correntes, tais como fornecedores, retenções contratuais e demais compromissos de curto prazo, sem que haja prejuízo à continuidade operacional da Companhia. A Administração monitora de forma contínua a liquidez, o perfil de endividamento e as projeções de fluxo de caixa da Companhia, adotando medidas de gestão financeira compatíveis com a complexidade e o estágio de maturação de suas operações, com foco na preservação do equilíbrio econômico-financeiro e na continuidade operacional da Companhia. A Companhia apresentou evolução operacional relevante em 2024, com crescimento expressivo da receita operacional. A receita líquida consolidada passou de R$ 224,1 milhões (2023) para R$ 392,9 milhões (2024), refletindo (i) conclusão de 100% das entregas das unidades imobiliárias; (ii) maior maturidade da operação hoteleira; e (iii) hotel operando em plena capacidade física (Em 2024, 100% das 150 unidades hoteleiras e 11 suítes autônomas estavam disponíveis para operação, consolidando o ativo como gerador recorrente de caixa). A Companhia também apresentou melhora operacional, a despeito do prejuízo contábil. O resultado operacional apresentou forte melhora e o prejuízo operacional reduziu de R$ 82,9 milhões (2023) para R$ 21,2 milhões (2024), evidenciando (i) diluição de custos fixos; e (ii) crescimento de margem bruta (R$ 152,5 milhões em 2024 vs. R$ 11,3 milhões em 2023). Além disso, o EBITDA operacional apresentou trajetória de normalização: apesar do prejuízo contábil, a administração projeta EBITDA aproximado de R$ 89 milhões para 2025, sustentado pelo desempenho da operação hoteleira, o que reforça que 2024 foi um ano de transição para estabilização operacional. Registra-se, também, a ocorrência de geração de caixa operacional positiva. O caixa operacional foi positivo em 2024, com a Companhia gerando R$ 96,4 milhões de caixa operacional consolidado, revertendo a queima de caixa observada em 2023. Além disso, o caixa final praticamente dobrou: o caixa consolidado passou de R$ 18,9 milhões para R$ 35,9 milhões, demonstrando melhora de liquidez operacional. Em suma, entende-se que 2024 foi o ano de consolidação operacional da Companhia, com forte crescimento de receita, geração positiva de caixa e avanço relevante rumo à estabilização do negócio, ainda que o resultado contábil reflita o peso da estrutura financeira típica de um projeto de longa maturação. **Parecer da auditoria independente:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em 31/12/2024 foram auditadas pela PwC, que emitiu parecer de auditoria contendo opinião com ressalva, além de ênfases e parágrafos de incerteza relevante, conforme detalhado no referido parecer e nas notas explicativas às demonstrações financeiras. A Administração esclarece que os assuntos destacados no parecer dos auditores independentes decorrem, principalmente, de julgamentos contábeis, estimativas e limitações de controles históricos inerentes ao desenvolvimento e à complexidade do empreendimento, bem como de aspectos relacionados à continuidade operacional. A Administração entende que as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), refletindo adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31/12/2024. Inclusive, apesar das ressalvas e ênfases, o parecer dos auditores independentes atestou mesmo entendimento, ou seja, de que as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas em 31/12/2024. Além disso, o parecer da auditoria não indica a existência de erros contábeis materiais ou omissões, mas, sim, ajustes de classificação então admitidos pelas normas contábeis que podem ser absorvidos no curso normal deste exercício ou em períodos subsequentes, sem comprometer a integridade dos dados contábeis e a operação da Companhia. A Administração esclarece que a revisão das vidas úteis econômicas do ativo imobilizado foi aplicada de forma prospectiva, conforme decisão de competência exclusiva da Administração da Companhia, tendo em vista a imaterialidade do ajuste para os anos anteriores e a permissibilidade das normas contábeis. Sobre seus procedimentos de controle interno, a Administração, em linha com o processo de maturação de suas operações, promoveu o fortalecimento dos controles internos, com especial atenção aos mecanismos de acompanhamento de custos orçados, de reconhecimento de receitas e de gestão do ativo imobilizado. Com relação à incerteza relevante sobre a continuidade operacional mencionada pelos auditores, a Administração esclarece que a metodologia de reconhecimento de receita foi aplicada de forma correta, em estrita observância às normas contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Assim, embora o relatório contenha ressalvas pontuais, a base contábil foi considerada adequada para fundamentar a opinião dos auditores independentes. Quanto aos prejuízos acumulados, estes decorrem majoritariamente de variações nos custos de construção e investimentos necessários para a conclusão do empreendimento imobiliário. A Companhia mantém o foco em seu plano de desalavancagem e na maturação da operação hoteleira, prevendo que a geração de caixa futura será suficiente para o cumprimento de suas obrigações financeiras. A Companhia mantém o compromisso com o aprimoramento contínuo de seus processos, controles internos e práticas de governança, em linha com a evolução de suas operações, a fim de que as ressalvas e ênfases sejam superadas nos exercícios subsequentes. **Resultado do exercício e destinação:** No exercício social encerrado em 31/12/2024, a Companhia apurou prejuízo líquido no montante de R$ 168.349.529,53. A Administração propõe que o referido prejuízo seja integralmente destinado à conta de prejuízos acumulados, não havendo, portanto, distribuição de dividendos no exercício. **Política de equidade da Companhia:** Em conformidade com o art. 133, § 6º da Lei das Sociedades por Ações, a Administração apresenta suas práticas e indicadores de equidade. A Companhia pauta sua gestão de pessoas no princípio da igualdade, monitorando a representatividade feminina para garantir a participação das mulheres em todos os níveis de atuação. Quanto à quantidade e proporção de mulheres contratadas por nível hierárquico, foram registrados os seguintes indicadores no exercício social findo em 2024, em comparação com o exercício anterior: • **Operacional:** em 2024, a Companhia contou com 182 mulheres, representando 41% do quadro (ante 162 mulheres, correspondentes a 41%, em 2023); • **Gerência/Administrativo:** em 2024, foram registradas 39 mulheres, representando 55% do quadro (ante 38 mulheres, correspondentes a 53%, em 2023); • **Liderança:** em 2024, o quadro contou com 41 mulheres, representando 40% do quadro (ante 43 mulheres, correspondentes a 44%, em 2023); e • **Diretoria (Excom):** em 2024, a Administração contou com 3 mulheres, representando 38% do órgão (ante 2 mulheres, correspondentes a 29%, em 2023). • **Diretoria Estatutária:** em 2024, a Administração contou com 1 mulher, representando 50% do órgão, número e percentual idênticos aos observados em 2023. Com relação à representatividade feminina em cargos da administração da Companhia, a Diretoria Estatutária contou, no exercício de 2024, com 1 mulher, representando 50% do órgão (número e percentual idêntico ao do exercício anterior). Já o Conselho de Administração apresentou, no exercício de 2024, 01 mulher, correspondendo a 20% de sua composição (número e percentual idêntico ao do exercício anterior. Com o objetivo de conciliar a transparência exigida pelo art. 133, § 6º da Lei das Sociedades por Ações com a proteção de dados pessoais e privacidade dos colaboradores, a paridade salarial da Companhia é apresentada por meio da relação percentual entre as remunerações médias de mulheres e homens para funções similares, agrupadas por níveis de responsabilidade e complexidade técnica[1]: [1] Tal agrupamento permite a análise efetiva da paridade salarial em grupos profissionais equivalentes, sem comprometer a confidencialidade de informações individuais. **Remuneração fixa:** • **Operacional:** em 2024, a remuneração fixa média das mulheres correspondeu a 94% da remuneração masculina (ante 92% em 2023); • **Gerência/Administrativo:** em 2024, a remuneração fixa média das mulheres correspondeu a 133% da masculina (ante 137% em 2023); • **Liderança:** em 2024, a remuneração fixa média das mulheres correspondeu a 96% da masculina (ante 103% em 2023); • **Diretoria (Excom):** em 2024, a remuneração fixa média das mulheres correspondeu a 71% da masculina, percentual idêntico ao observado em 2023; e • **Diretoria Estatutária:** em 2024, a remuneração fixa média das mulheres correspondeu a 75% da masculina (ante 70% em 2023). **Remuneração variável e eventual[2]:** [2] Os valores reportados como "remuneração variável e eventual" compreendem as parcelas de bônus por performance e gorjeta, conforme aplicável para cada função. • **Operacional:** em 2024, a remuneração variável média das mulheres correspondeu a 100% da masculina, percentual idêntico ao observado em 2023; • **Gerência/Administrativo:** em 2024, a remuneração variável média das mulheres correspondeu a 100% da masculina, percentual idêntico ao observado em 2023; • **Liderança:** em 2024, a remuneração variável média das mulheres correspondeu a 100% da masculina, percentual idêntico ao observado em 2023; • **Diretoria (Excom):** em 2024, a remuneração variável média das mulheres correspondeu a 38% da masculina (ante 33% em 2023), refletindo critérios específicos de elegibilidade, performance e composição da remuneração variável aplicáveis a este nível hierárquico; e • **Diretoria Estatutária:** em 2024, a remuneração variável média das mulheres correspondeu a 100% da masculina, percentual idêntico ao observado em 2023. **Proposta da Administração:** Considerando que as demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31/12/2024 foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, devidamente auditadas pela PwC e apreciadas pelos órgãos de governança da Companhia, a Administração propõe aos acionistas a aprovação das contas dos administradores e das demonstrações financeiras relativas ao referido exercício social, nos exatos termos em que foram apresentadas.

São Paulo, 30 de janeiro de 2026.

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços patrimoniais

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	35.733	18.720	35.853	18.869
Contas a receber de clientes (Nota 8)	47.898	94.901	47.898	94.903
Estoques atividade imobiliária (Nota 9)	-	51.741	-	51.741
Estoques atividade hoteleira (Nota 10)	21.307	14.376	21.307	14.376
Tributos a recuperar	1.782	2.521	1.800	2.574
Adiantamentos e antecipações (Nota 11)	11.923	8.416	11.928	8.421
Outros ativos	2.914	19.512	2.914	19.514
Total do ativo circulante	**121.557**	**210.187**	**121.700**	**210.398**
Não circulante				
Contas a receber de clientes (Nota 8)	7.148	-	7.148	-
Partes relacionadas (ativo)	2.569	2.666	-	2.477
Tributos diferidos (Nota 20)	44.150	41.061	44.150	41.061
	53.867	**43.728**	**51.298**	**43.539**
Investimentos (Nota 12)	12.003	12.513	-	-
Outros investimentos	58	58	58	58
Propriedades para investimentos (Nota 13)	-	1.349.300	18.055	1.361.954
Imobilizado (Nota 14)	1.344.666	65.289	1.344.666	65.289
	1.356.727	**1.427.160**	**1.362.779**	**1.427.301**
Total do ativo não circulante	**1.410.594**	**1.470.888**	**1.414.077**	**1.470.840**
Total do ativo	**1.532.151**	**1.681.075**	**1.535.777**	**1.681.238**

	Controladora		Consolidado	
Passivo	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Circulante				
Fornecedores (Nota 15)	18.083	23.689	18.116	23.725
Salários e encargos sociais (Nota 16)	10.499	7.370	10.553	7.475
Empréstimos e financiamentos (Nota 17) (C)	6.368	13.196	6.368	13.196
Tributos a pagar	16.862	13.055	16.893	13.077
Debêntures (Nota 18)	422.913	276.651	422.913	276.651
Adiantamentos de clientes	18.829	80.165	18.829	80.165
Receita de aluguel a apropropriar	1.056	-	1.056	-
Outras obrigações	19.564	30.347	23.072	30.347
Outras provisões	29.090	22.288	29.090	22.288
Dividendos	28.777	28.777	28.777	28.777
Total do passivo circulante	**572.041**	**495.538**	**575.667**	**495.701**
Não circulante				
Receita de aluguel a apropropriar	7.870	-	7.870	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 17)	5.560	-	5.560	-
Debêntures (Nota 18) (NC)	246.025	316.360	246.025	316.360
Provisões para contingências (Nota 19)	264	438	264	438
Total do passivo não circulante	**259.719**	**316.798**	**259.719**	**316.798**
Total do passivo	**831.760**	**812.336**	**835.386**	**812.499**
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 21)	927.111	927.111	927.111	927.111
Lucros prejuízos acumulados	(226.720)	(58.372)	(226.720)	(58.372)
Total do patrimônio líquido	**700.391**	**868.739**	**700.391**	**868.739**
Total do passivo e patrimônio líquido	**1.532.151**	**1.681.075**	**1.535.777**	**1.681.238**

Demonstrações de resultados

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Receita operacional líquida (Nota 22)	390.781	222.231	392.943	224.072
Custos dos serviços prestados e produtos vendidos (Nota 23)	(240.461)	(212.764)	(240.461)	(212.764)
Lucro bruto	**150.320**	**9.467**	**152.482**	**11.308**
Despesas comerciais (Nota 23)	(17.223)	(12.014)	(17.223)	(12.014)
Despesas gerais, administrativas e hoteleiras (Nota 23)	(188.291)	(85.507)	(191.094)	(87.903)
Outros ganhos líquidos (Nota 24)	34.600	5.695	34.600	5.695
Participação nos resultados de controladas avaliadas pelo método de equivalência patrimonial (Nota 12)	(687)	(570)	-	-
Prejuízo operacional	**(21.281)**	**(82.929)**	**(21.235)**	**(82.914)**
Receitas financeiras (Nota 25)	4.278	1.992	4.279	1.992
Despesas financeiras (Nota 25)	(154.435)	(40.317)	(154.482)	(40.332)
Despesas financeiras, líquidas	**(150.157)**	**(38.328)**	**(150.203)**	**(38.340)**
Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	**(171.438)**	**(121.254)**	**(171.438)**	**(121.254)**
Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos (Nota 26)	3.089	(3.118)	3.089	(3.118)
Imposto de renda e contribuição social	**3.089**	**(3.118)**	**3.089**	**(3.118)**
Prejuízo do exercício	**(168.349)**	**(124.372)**	**(168.349)**	**(124.372)**
Média de ações no exercício	1.176.645	1.176.645	1.176.645	1.176.645
Resultado líquido por ação	**(0,143075)**	**(0,105700)**	**(0, 143075)**	**(0,105700**

Demonstrações dos resultados abrangentes

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Prejuízo líquido do exercício	**(168.349)**	**(124.372)**	**(168.349)**	**(124.372)**
Outros componentes do resultado abrangente				
Itens que não serão reclassificados para o resultado	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	**(168.349)**	**(124.372)**	**(168.349)**	**(124.372)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

	Capital social	Reserva legal	Reservas lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31/12/2022	**908.850**	**4.739**	**61.261**	**-**	**974.850**
Aumento de capital social (Nota 22)	18.261	-	-	-	18.261
Prejuízo do exercício	-	-	-	(124.372)	(124.372)
Compensação de prejuízos com absorção de reserva legal	-	(4.739)	-	4.739	-
Compensação de prejuízos com absorção de reserva de lucros	-	-	(61.261)	61.261	-
Saldos em 31/12/2023	**927.111**	**-**	**-**	**(58.371)**	**868.740**
Prejuízo do exercício	-	-	-	(168.349)	(168.349)
Saldos em 31/12/2024	**927.111**	**-**	**-**	**(226.720)**	**700.391**

Demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora		Consolidado	
Fluxo de caixa das atividades operacionais	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**(171.438)**	**(121.254)**	**(171.438)**	**(121.254)**
Ajustes por:				
Resultado de equivalência patrimonial	687	570	-	-
Depreciação e amortização	87.882	10.455	87.882	10.455
Juros sobre empréstimos e debêntures	78.157	63.114	78.157	63.114
Baixas líquidas de imobilizado e intangível	3.087	1.766	3.087	1.766
Provisão (reversão) para crédito de realização duvidosa	905	(43)	905	(43)
Reversão para causas judiciais	(174)	(5.071)	(174)	(5.071)
Variação cambial	54.001	-	54.001	-
Outras provisões do exercício	6.802	10.893	6.802	10.893
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Contas a receber de clientes	39.681	34.321	39.857	34.318
Estoques	44.810	(30.950)	44.810	(30.950)
Outros ativos	13.091	(22.431)	8.094	(22.432)
Partes relacionadas	98	5.243	2.477	-
Fornecedores	(5.606)	(20.689)	(5.609)	(20.673)
Salários e encargos sociais	3.129	1.160	3.078	1.143
Adiantamento de clientes	(61.336)	9.345	(61.336)	9.345
Tributos a recuperar e pagar	4.546	(649)	4.590	(635)
Outros passivos	(7.092)	8.533	1.218	8.535
Capital líquido (aplicado) gerado nas atividades operacionais	**91.230**	**(55.686)**	**96.401**	**(61.489)**
Juros pagos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(27.518)	(29.424)	(27.518)	(29.424)
	63.712	**(85.110)**	**68.883**	**(90.913)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de imobilizado e intangível (Nota 14)	(16.742)	(10.702)	(16.742)	(10.702)
Pagamentos por propriedades para investimentos (Nota 13)	-	(39.943)	(5.400)	(39.943)
Aumento de capital em sociedade controlada	(200)	(5.950)	-	-
Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de investimento	**(16.942)**	**(56.595)**	**(22.142)**	**(50.645)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	10.000	150.015	10.000	150.015
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(39.757)	(29.069)	(39.757)	(29.069)
Caixa líquido (aplicado) gerado nas atividades de financiamento	**(29.757)**	**120.946**	**(29.757)**	**120.946**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**17.013**	**(20.759)**	**16.984**	**(20.612)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 7)	18.720	39.480	18.869	39.481
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 7)	35.733	18.720	35.853	18.869
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**17.013**	**(20.760)**	**16.984**	**(20.612)**
Variações patrimoniais que não afetaram caixa				
Adições de arrendamento por direito de uso	1.217	-	1.217	-
Receitas				
Receita bruta dos serviços prestados e produtos vendidos	453.801	235.646	456.322	237.793
Reversão (provisão) de contas a receber de clientes	(905)	43	(905)	43
	452.896	**235.689**	**455.417**	**237.836**
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos serviços prestados e produtos vendidos	(156.671)	(148.872)	(156.671)	(148.872)
Gastos com comunicação, publicidade e propaganda	(6.181)	(4.327)	(6.181)	(4.327)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(108.496)	(65.858)	(108.954)	(66.298)
	(271.348)	**(219.057)**	**(271.806)**	**(219.497)**
Valor adicionado bruto				
Depreciação e amortização	(87.485)	(10.354)	(87.485)	(10.354)
Valor adicionado líquido produzido	**94.063**	**6.278**	**96.126**	**7.985**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(687)	(570)	-	-
Receitas financeiras	4.332	2.085	4.334	2.085
Valor adicionado total a distribuir	**97.708**	**7.793**	**100.460**	**10.070**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal - remuneração direta	45.066	35.605	46.922	37.250
Pessoal - benefícios	17.094	12.077	17.094	12.077
FGTS	4.823	3.854	4.823	3.854
Impostos, taxas e contribuições	57.664	41.772	58.545	42.404
Juros e variações cambiais	135.874	35.020	135.889	35.020
Aluguéis	5.536	3.837	5.536	3.837
Lucros retidos / (prejuízo) do exercício	(168.349)	(124.372)	(168.349)	(124.372)
Valor adicionado distribuído	**97.708**	**7.793**	**100.460**	**10.070**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2024

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

1. Contexto operacional: A BM Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade e Estado de São Paulo, situada na Rua Itapeva, 538, 9º andar, conjuntos 91 e 93, Bela Vista, CEP 01332-000, e sua filial na Alameda Rio Claro, 20, Bela Vista, CEP 01332-010, responsável pela incorporação do empreendimento imobiliário "Condomínio Cidade Matarazzo", situado na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista ("Empreendimento"), compreendendo o desenvolvimento, implementação e entrega pela Companhia das seguintes unidades: **(i)** 150 unidades hoteleiras; **(ii)** 119 suítes autônomas; **(iii)** 2 lojas; **(iv)** Garagem 01, contendo 602 vagas para automóveis, 9 vagas para PNE e 91 vagas para motocicletas; **(v)** Capela Santa Luzia. No Empreendimento, a Companhia atua nos segmentos imobiliário e hoteleiro, tendo como focos: • Investimento na restauração de uma área de aproximadamente 27 mil metros quadrados, localizada no Empreendimento, que inclui um conjunto de prédios onde, no passado, funcionava o Hospital Humberto Primo, incluindo o prédio da Maternidade Filomena Matarazzo e a Capela Santa Luzia; • A atividade de hotelaria de alto luxo então desenvolvida nas dependências da Maternidade Filomena Matarazzo e em outras partes do Empreendimento de uso privativo e comum exclusivo da Companhia. O imóvel restaurado foi implementado ao Empreendimento, então o objeto do projeto de restauração é tombado por força da Resolução 05/2024 do CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo, vinculado à Prefeitura do Município de São Paulo e da Resolução SC 13/20214 do CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, vinculado ao Governo do Estado de São Paulo, sendo que o projeto de restauração observou os critérios estabelecidos por tais conselhos. O Empreendimento envolveu investimentos conjuntos da Companhia e da co incorporadora BM Varejo Empreendimentos S.A. na recuperação do patrimônio histórico e arquitetônico, bem como investimentos na implantação de um projeto multiuso com espaços hoteleiro e gastronômico, centro cultural, áreas comerciais incluindo escritórios e shopping center, além de uma área de estacionamento que servirá Empreendimento todo. O projeto modificativo de alvará de aprovação e execução de reforma do Empreendimento ("Projeto Legal") foi aprovado pela Secretaria Municipal de Licenciamento da Prefeitura da cidade de São Paulo e publicado no Diário Oficial no dia 23/01/2015, sendo posteriormente objeto de modificativos. Os seguintes alvarás foram emitidos até o momento: • 6700998964 - Revalidação de Alvará de Aprovação de Reforma expedido em 13/02/2015; • 2015/02440-00 - Alvará de Execução de Reforma expedido em 13/02/2015; • 2015/02436-01 - Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma expedido em 13/02/2015; • 2015/02436-02 - Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma expedido em 05/04/2017; • 2015/02436-03 - Apostilamento de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma expedido em 04/05/2017; • 2015/02436-04 - Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma expedido em 13/03/2020; • 2015/02436-05 - Apostilamento de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma expedido em 13/11/2020. As vendas pelas Companhia a terceiros das primeiras suítes tiveram início em setembro de 2016, após o devido registro do memorial de incorporação em abril de 2016 perante o 4º Registro de Imóveis de São Paulo - SP (Registro sob o nº R5 - na matrícula nº 190.798) e obtenção da dispensa de registro de oferta pública pela CVM em julho de 2016 (Ofício CVM nº 532/2016- CVM/SRE/GER-2). A construção e implementação da parte do Empreendimento, de responsabilidade da Companhia, dependeu do aporte de recursos próprios (aportes de sócios) e de terceiros (CRIs, financiamento a produção etc.), os quais a Administração da Companhia atesta que parte foram pagos com recursos decorrentes da venda de unidades (suítes e escritórios) e parte serão pagos com recursos decorrentes da operação hoteleira. As atividades hoteleiras são desenvolvidas pela Companhia por meio de sua filial, sob bandeira Rosewood cuja marca foi devidamente licenciada pela Rosewood Hotel Group ("Rosewood").A parte da operação é realizada na Maternidade Filomena Matarazzo, uma edificação do início do século 20, um dos poucos edifícios históricos remanescentes da região, sendo certo que a operação iniciou em 15/12/2021, com a abertura oficial em 10/01/2022, oferecendo os serviços de acomodações, restaurantes, bares, eventos e todas as demais atividades correlatadas à operação hoteleira, sendo destacadamente, como ícone de hotelaria de alto luxo atuante no país e na América Latina. A filial da Companhia exerce suas atividades hoteleiras realizando a exploração de 150 quartos de hotel e 11 unidades autônomas, dentro de um complexo com 06 pontos gastronômicos e diferentes espaços para eventos, além de piscinas, spa, entre outras estruturas. **1.1. Capital circulante líquido negativo:** Em 31/12/2024, a Companhia apresentou em suas demonstrações financeiras consolidadas, capital circulante líquido negativo no montante de R$ 453.967 (em 2023, o capital circulante líquido negativo estava no montante de R$ 285.303). Entretanto, a geração de caixa mensal na operação hoteleira somada aos recebíveis imobiliários previstos para 2025 serão suficientes para fazer frente ao montante a pagar em Fornecedores, Retenções Contratuais e demais itens a pagar. A Companhia disponibilizou a totalidade de suas unidades hoteleiras (150 unidades) e de suas suítes (11 unidades) para a operação hoteleira. A Administração acredita que, pelos estudos elaborados, e pelo histórico de resultados do ativo, que para o exercício de 2025 alcançará um EBITDA de aproximadamente R$ 89.000, o qual será suficiente para fazer frente à liquidação de parcelas da dívida indicada em suas demonstrações financeiras (em montante aproximado de R$ 57.000/ano), além de um crescimento anual na ordem de 16%. Em relação ao endividamento da Companhia, a Administração esclarece que as debêntures emitidas e conversíveis em ações, 11ª à 14ª emissões de debêntures, conforme Nota 18, perfazem um saldo devedor na ordem de R$ 297.000, sendo esperado que todas serão convertidas em ações ordinárias da Companhia. Isso deverá acontecer de maneira escalonada, conforme o vencimento de cada uma delas, sendo R$ 72.000 em maio de 2025, R$ 76.000 em junho de 2025, R$ 47.000 em agosto de 2025 e R$14.000 em setembro de 2025. Ademais, a Administração planeja alienar a totalidade do potencial construtivo adicional (TDC) obtendo assim uma receita na ordem de R$ 3.000. **1.2. Reemissão de demonstrações financeiras:** A administração da Companhia emitiu, em 25/07/2025, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BM Empreendimentos e Participações S.A. No processo de revisão dessas demonstrações financeiras, após a referida emissão, foi identificado que os saldos a pagar das debêntures foram reconhecidos a menor no exercício findo em 31/12/2024, o que impactou o resultado líquido e o patrimônio líquido da Companhia. A reemissão corrige esse erro, ajustando as debêntures pelo valor correto e refletindo o impacto correto no resultado e no patrimônio líquido. O saldo de passivo de debêntures e o saldo do prejuízo do período foi aumentado em R$ 3.434, enquanto o patrimônio líquido foi reduzido no mesmo valor. Em 15/12/2025, a emissão das demonstrações financeiras ajustadas foi aprovada pela Administração da Companhia.

2. Base de preparação: As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), incluindo os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS" (*IFRS® Accounting Standards*)), incluindo as interpretações emitidas pelo IFRS *Interpretations Committee* (*IFRIC® Interpretations*) ou pelo seu órgão antecessor, *Standing Interpretations Committee* (*SIC® Interpretations*) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros e propriedades para investimentos tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo. Os ativos mantidos para a venda são mensurados pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo menos os custos de venda. A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e, também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota explicativa 3. Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminados integralmente os saldos a receber e a pagar, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas. Empresas controladas são todas aquelas nas quais a Companhia tem o direito de decidir e dirigir as atividades relevantes, podendo afetar os investimentos. Para estes investimentos a consolidação é integral. As controladas são:

Em 31/12/2024:				
Controladas	**% participação BM Empreendimentos**

Docusign Envelope ID: 57EE870D-8AE2-4F7D-8B17-C82AC26CED57

>>> continuação

BM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. – CNPJ. nº 12.051.345/0001- 53 / NIRE 35.300.435.532

a) O prazo estimado para recebimento do saldo de contas a receber em 31/12/2024 decorrente da atividade hoteleira pode ser sumariado conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
A vencer e vencidos até 30 dias	28.612	20.133	28.612	20.133
Vencidos entre 31 e 60 dias	477	1.387	477	1.387
Vencidos entre 61 e 90 dias	6	248	6	248
Vencidos entre 91 e 120 dias	1.088	8	1.088	8
Vencidos acima de 120 dias	1.899	1.050	1.899	1.050
Totais a receber atividade hoteleira	**32.082**	**22.826**	**32.082**	**22.826**

b) A Companhia realizou a Transferência do Direito de Construir (TDC) ou a venda de seu potencial construtivo. As vendas ocorridas nos meses de março, maio e agosto de 2024 totalizaram um montante de R$45.817, sendo 75% da venda do potencial devido a Companhia e 25% a sua co-incorporadora, BM Varejo Empreendimentos S.A. Até a emissão destas demonstrações, 70% do valor de venda foi quitado; **c)** A provisão para créditos de liquidação duvidosa registrada em 31/12/2024 no montante de R$ 1.179 (em 2023, R$ 274), é oriunda das atividades hoteleiras e constituída conforme critérios descritos em política (exceto em casos em que haja uma justificativa comercial substancial): **(i)** Valores devidos entre 90 e 120 dias, provisão para perda de 50% do valor; **(ii)** Valores devidos com data igual ou superior a 121 dias, provisão para perda de 100% do valor.

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Saldos em 1º de janeiro	(274)	(317)	(274)	(317)
(-) Adições	(8.182)	-	(8.182)	-
(+) Reversões	7.277	43	7.277	43
Saldos em 31 de dezembro	**(1.179)**	**(274)**	**(1.179)**	**(274)**

d) A Companhia possui contratos de aluguel de espaço no empreendimento, sendo: **(i)** Loja 1 e 10 vagas de automóveis localizadas na Garagem 1. O prazo de vigência de contrato de aluguel é de 10 anos; **(ii)** Áreas privativas e áreas comuns (uso exclusivo da propriedade hoteleira) para fornecimento de conexão a internet pela instalação de equipamentos de empresas terceirizadas. O prazo de vigência do contrato de aluguel é de 10 anos.

	Controladora		Consolidado	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Aluguéis a receber até 12 meses	1.207	-	1.207	-
Aluguéis a receber acima de 12 meses	7.148	-	7.148	-
Contratos de aluguel a receber	**8.355**	**-**	**8.355**	**-**

e) O saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades autônomas do Empreendimento está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que as mesmas unidades foram entregues em sua totalidade em setembro de 2024. O saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades está atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil ("INCC"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV").

9. Estoques atividade imobiliária:

	Unidades a comercializar	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Custos de unidades residenciais em construção	119	-	548.110	-	548.110
Venda de unidades residenciais em construção	(119)	-	(496.369)	-	(496.369)
Total suítes em estoque	**-**	**-**	**51.741**	**-**	**51.741**

10. Estoques atividade hoteleira:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Materiais para hóspedes	6.698	4.902	6.698	4.902
Bebidas	3.789	3.407	3.789	3.407
Loja de presentes	6.081	3.678	6.081	3.678
Alimentos	2.780	1.470	2.780	1.470
Outros estoques	1.959	919	1.959	919
Total estoques atividade hoteleira	**21.307**	**14.376**	**21.307**	**14.376**

11. Adiantamentos e antecipações:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Seguros a apropriar **(i)**	2.130	2.664	2.135	2.669
Adiantamentos a fornecedores internacionais	2.815	1.647	2.815	1.647
Adiantamentos a fornecedores nacionais	2.087	1.404	2.087	1.404
Adiantamentos a funcionários	244	-	244	-
Louças, talheres, vidrarias	1.576	1.629	1.576	1.629
Gastos com sistemas a apropriar	1.446	898	1.446	898
Artigos de cama, mesa e banho	728	-	728	-
Uniformes	462	-	462	-
Outros	435	174	435	174
Total adiantamentos e antecipações	**11.923**	**8.416**	**11.928**	**8.421**

(i) Seguros a apropriar: A Companhia possui vigente apólices de seguros referentes aos riscos operacionais, responsabilidade civil e demais coberturas. A apólice de maior relevância se refere aos riscos operacionais da construção no valor de R$ 2.320 a apropriar na data base de 31/12/2023, vigente até 30/10/2025. Maiores detalhes estão especificados na Nota 28.

12. Investimentos: Os investimentos são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando como base as demonstrações financeiras das investidas.

12.1. Movimentação dos investimentos:

Consolidado						
Controlada	**% Participação**	**2023**	**Aumento de capital**	**Equivalência patrimonial do período**	**Incorporação**	**2024**
BM Administradora de Hotéis Ltda **(i)**	100,0%	(157)	170	(433)	-	(420)
AL Empreendimentos Imobiliários Ltda **(ii)**	100,0%	12.647	14	(238)	-	12.423
ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda **(iii)**	-	23	16	(16)	(23)	-
		12.513	**200**	**(687)**	**(23)**	**12.003**

Consolidado						
Controlada	**% Participação**	**2022**	**Aumento de capital**	**Equivalência patrimonial do período**	**Incorporação**	**2023**
BM Administradora de Hotéis Ltda	100,0%	(1.193)	1.432	(396)	-	(157)
AL Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0%	8.308	4.451	(112)	-	12.647
ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,0%	19	66	(62)	-	23
		7.134	**5.949**	**(570)**	**-**	**12.513**

(i) BM Administradora de Hotéis Ltda: a controlada foi constituída em abril de 2016 com o objeto social voltado para o gerenciamento e administração de hotéis. A Companhia detinha 99,9% de participação nesta controlada, sendo alterado para 100% de participação em julho de 2022. No período não houve distribuição de dividendos ou demais transações que afetem a participação; **(ii) AL Empreendimentos Imobiliários Ltda:** a controlada foi constituída em outubro de 2017 com o objeto social voltado para gerenciamento e administração de propriedades imobiliárias. A Companhia detinha 99,9% de participação nesta controlada, sendo alterado para 100% de participação em julho de 2022. No período não houve distribuição de dividendos ou demais transações que afetem a participação; **(iii) ISM Gerenciadora de Empreendimentos Imobiliários Ltda:** a controlada foi constituída em abril de 2016 com o objeto social voltado para gestão e administração de propriedades imobiliárias. A Companhia detinha 99,9% de participação nesta controlada, sendo alterado para 100% de participação em julho de 2022. A controlada foi incorporada na Companhia em maio de 2024 com base nos dados e valores referentes ao período de março de 2024.

13. Propriedades para investimentos:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Saldo em 1º de janeiro	1.349.300	1.286.951	1.361.955	1.299.606
Aquisições	-	125.363	5.400	125.363
Baixas	-	(85.419)	-	(85.419)
Juros capitalizados	-	32.522	-	32.522
Depreciação do período	-	(10.117)	-	(10.117)
Transferências para imobilizado **(i)**	(1.349.300)	-	(1.349.300)	-
Total Propriedades para investimentos	**-**	**1.349.300**	**18.055**	**1.361.955**

(i) Durante o exercício de 2024, a Companhia transferiu parte de seus ativos classificados em propriedades para investimentos para a classificação em Imobilizado (Nota 14). Para os bens adquiridos desde a concepção do empreendimento até a data do início das operações hoteleiras, 15/12/2022, o início da depreciação de cada bem é exatamente a data do início das operações do hotel. Para itens adquiridos após a abertura, a própria data de aquisição foi utilizada para o início da depreciação, seguindo as alíquotas de depreciação conforme especificado na Nota 3.8. Parte das depreciações ocorridas entre a abertura do hotel até 31/12/2023 foram contabilizadas no exercício de 2024, tendo um impacto de R$ 39.506 mil no referido exercício.

14. Imobilizado:

Consolidado										
Em 31/12/ 2023	**Terrenos**	**Instalações**	**Máquinas e equipamentos**	**Computadores e periféricos**	**Móveis e utensílios**	**Imóveis**	**Melhorias em imóveis**	**Direito de uso**	**Reserva FF&E (i)**	**Imobilizações em andamento**	**Total**
Saldo inicial	-	-	1.006	106	169	-	-	-	1.466	53.944	56.691
Aquisições	-	-	414	50	322	-	-	-	4.356	5.560	10.702
Baixas líquidas	-	-	-	(8)	-	-	-	-	-	(1.758)	(1.766)
Transferências entre contas	-	-	764	476	-	-	-	-	-	(1.240)	-
Depreciação	-	-	(26)	(240)	(72)	-	-	-	-	-	(338)
Saldo contábil líquido	**-**	**-**	**2.158**	**384**	**419**	**-**	**-**	**-**	**5.822**	**56.506**	**65.289**
Em 31/12/2023											
Custo	-	2	2.199	1.082	973	-	-	-	5.822	56.506	66.584
Depreciação acumulada	-	(2)	(41)	(698)	(554)	-	-	-	-	-	(1.295)
Saldo contábil líquido	**-**	**-**	**2.158**	**384**	**419**	**-**	**-**	**-**	**5.822**	**56.506**	**65.289**
Em 31/12/2024											
Saldo inicial	-	-	2.158	384	419	-	-	-	5.822	56.506	65.289
Aquisições	-	-	672	223	182	-	-	1.217	9.166	6.499	17.959
Transferências	-	175	17.013	870	23.624	16.097	178	-	-	(57.957)	-
Transferências de propriedades para investimentos **(ii)**	123.420	-	39.140	-	19.088	1.042.347	106.080	-	-	29.342	1.359.417
Depreciação **(ii)**	-	(45)	(16.389)	(858)	(12.167)	(43.952)	(14.075)	(396)	-	-	(87.882)
Transferência de depreciação de propriedades para investimentos **(ii)**	-	-	-	-	-	(10.117)	-	-	-	-	(10.117)
Saldo contábil líquido	**123.420**	**130**	**42.594**	**619**	**31.146**	**1.004.375**	**92.183**	**821**	**14.988**	**34.390**	**1.344.666**
Em 31/12/2024											
Custo	123.420	177	59.024	2.175	43.867	1.058.444	106.259	1.217	14.988	34.390	1.443.961
Depreciação acumulada	-	(47)	(16.430)	(1.556)	(12.721)	(54.069)	(14.076)	(396)	-	-	(99.295)
Saldo contábil líquido	**123.420**	**130**	**42.594**	**619**	**31.146**	**1.004.375**	**92.183**	**821**	**14.988**	**34.390**	**1.344.666**

(i) Fundo de Reserva FF&E (*Furniture, Fixtures and Equipments*): provisões efetuadas pela Companhia para futuras compras de móveis, equipamentos, máquinas, instalações e utensílios necessários à atividade hoteleira. No ano de 2024, de acordo com o contrato de gerenciamento do hotel, a provisão para FF&E é 3% sobre as receitas hoteleiras, 2023 foram 2% e 1% no ano de 2022. **(ii) Transferência de propriedades para investimentos:** Durante o exercício de 2024, a Companhia transferiu parte de seus ativos classificados em Propriedades para investimentos (Nota 13) para a classificação em Imobilizado (Nota 14). Para os bens adquiridos desde a concepção do empreendimento até a data do início das operações hoteleiras, 15/12/2022, o início da depreciação de cada bem é exatamente a data do início das operações do hotel. Para itens adquiridos após a abertura, a própria data de aquisição foi utilizada para o início da depreciação, seguindo as alíquotas de depreciação conforme especificado na Nota 3.8. Parte das depreciações ocorridas entre a abertura do hotel até 31 de dezembro de 2023 foram contabilizadas no exercício de 2024, tendo um impacto de R$ 39.506 mil no referido exercício.

15. Fornecedores:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Fornecedores nacionais - atividade imobiliária	10.960	17.667	10.993	17.703
Fornecedores nacionais - atividade hoteleira	7.123	6.022	7.123	6.022
Total fornecedores	**18.083**	**23.689**	**18.116**	**23.725**

16. Salários e encargos sociais:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Provisão de férias	6.665	4.230	6.665	4.230
INSS	1.950	1.661	1.974	1.679
IRRF sobre folha de pagamento	1.208	947	1.238	1.034
FGTS	599	504	599	504
Outros ordenados	77	28	77	28
Total salários e encargos sociais	**10.499**	**7.370**	**10.553**	**7.475**

17. Empréstimos e financiamentos:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Saldo em 1º de janeiro	13.196	16.768	13.196	16.768
Captações	10.000	-	10.000	-
Juros apropriados	2.050	266	2.050	266
Amortização de principal e juros	(13.318)	(3.838)	(13.318)	(3.838)
Total empréstimos e financiamentos	**11.928**	**13.196**	**11.928**	**13.196**
Empréstimos e financiamentos circulante	6.368	13.196	6.368	13.196
Empréstimos e financiamentos não circulante	5.560	-	5.560	-
Total empréstimos e financiamentos	**11.928**	**13.196**	**11.928**	**13.196**

a) Em 18/09/2020, a Companhia obteve o Crédito para a Construção de Unidades Habitacionais junto ao Banco de Brasília S/A - BRB no valor de R$ 83.000. A operação financeira era corrigida pela taxa nominal 7,5 a.a. + TR - Efetiva 7,79% a.a. + TR e alienação fiduciária relativamente às frações ideais correspondentes às 50 unidades autônomas suítes, também conhecido como Torre Mata Atlântica. A liberação do crédito foi feita em 8 parcelas mensais, com início em outubro de 2020 e término em maio de 2021. O montante foi destinado à construção das suítes na Torre Mata Atlântica. O prazo total da operação era de 32 meses, sendo 8 meses para construção da obra caracterizada pela emissão do habite-se, 12 meses de carência após a conclusão da construção para início dos pagamentos e mais 12 mês após o decurso do prazo de carência para quitação da dívida. A Companhia e o BRB realizaram uma negociação, aditando os instrumentos da operação por três vezes com o intuito de alterar a forma e prazo de pagamento da operação. Uma vez que houve a emissão do habite-se do Empreendimento e finalização dos acabamentos das suítes em garantia da operação, o saldo devedor foi "transformado" em Cédula de Crédito Bancário (CCB). O saldo da CCB é de R$ 10.495 com juros mensais de 1,4% a ser pago com 1 entrada na assinatura do documento e 10 parcelas mensais e consecutivas, com vencimento da primeira em 18/06/2024. A garantia concedida foi a alienação fiduciária de três unidades autônomas compromissadas a terceiros; **b)** Em 06/08/2024, a Companhia obteve um empréstimo no montante de R$ 10.000 junto ao Banco Safra. A operação é corrigida pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 100% da taxa a.a. + Spread de 3,97% a.a. O pagamento da operação será realizado em 36 parcelas mensais e sucessivas, com início em 30/09/2024 e término em 31/08/2027. A garantia da operação é a alienação fiduciária de 5 "Terrenos Adjacentes" localizados na rua Itapeva, nº 291 e 315 e na Rua Pamplona, nº 50, 58 e 68. O montante foi destinado à construção do empreendimento.

18. Debêntures:

	8ª Emissão (a)	9ª Emissão (b)	11ª Emissão (c)	12ª Emissão (d)	13ª Emissão (e)	14ª Emissão (f)	Total
Saldo em 31/12/2023	**274.475**	**104.670**	**57.319**	**54.516**	**57.179**	**44.852**	**593.011**
(+) Juros provisionados	31.212	11.926	7.371	9.274	8.610	7.490	75.883
(-) Juros pagos	(18.437)	(7.031)	-	-	-	-	(25.468)
(-) Pagamento de principal	(20.607)	(7.882)	-	-	-	-	(28.489)
(+) Variação cambial	-	-	13.250	12.604	15.717	12.430	54.001
Saldo em 31/12/2024	**266.643**	**101.683**	**77.940**	**76.394**	**81.506**	**64.771**	**668.938**

Demonstrativo

Debêntures circulante	276.651
Debêntures não circulante	316.360
Total de debêntures em 31/12/2023	**593.011**
Debêntures circulante	422.913
Debêntures não circulante	246.025
Total de debêntures em 31/12/2024	**668.938**

					31 de dezembro de 2024		
Debênture	**Valor**	**Taxa de juros efetiva anual**	**Data**	**Espécie**	**Circulante**	**Não circulante**	**Total**
8ª Emissão	BRL 367.500	7%	22/11/2021	Quirografária	88.538	178.105	266.643
9ª Emissão	BRL 105.000	7%	17/12/2021	Quirografária	33.763	67.920	101.683
11ª Emissão	USD 10.000	IPCA + 7%	23/12/2022	Quirografária	77.940	-	77.940
12ª Emissão	USD 10.000	IPCA + 7%	10/03/2023	Quirografária	76.394	-	76.394
13ª Emissão	USD 11.000	IPCA + 7%	02/05/2023	Quirografária	81.506	-	81.506
14ª Emissão	USD 9.000	IPCA + 7%	14/08/2023	Quirografária	64.771	-	64.771
					422.913	**246.025**	**668.938**

					31 de dezembro de 2023		
Debênture	**Valor**	**Taxa de juros efetiva anual**	**Data**	**Espécie**	**Circulante**	**Não circulante**	**Total**
8ª Emissão	BRL 367.500	7%	22/11/2021	Quirografária	70.525	203.950	274.475
9ª Emissão	BRL 105.000	7%	17/12/2021	Quirografária	26.350	78.320	104.670
11ª Emissão	USD 10.000	IPCA + 7%	23/12/2022	Quirografária	57.319	-	57.319
12ª Emissão	USD 10.000	IPCA + 7%	10/03/2023	Quirografária	47.702	6.814	54.516
13ª Emissão	USD 11.000	IPCA + 7%	02/05/2023	Quirografária	45.267	11.912	57.179
14ª Emissão	USD 9.000	IPCA + 7%	14/08/2023	Quirografária	29.488	15.364	44.852
					276.651	**316.360**	**593.011**

a) 8ª Emissão: Em 22/11/2021 ocorreu a 8ª Emissão (CRI 473º) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em espécie quirografária, no valor de R$ 367.500, acrescida exponencialmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") mensal, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), e pela taxa de juros à taxa de 7% ao ano. Esta captação foi realizada para que os recursos fossem aplicados na construção de parte do Empreendimento de responsabilidade da Companhia, incluindo despesas incorridas na incorporação e construção. As garantias concedidas então compartilhadas com o CRI 473º foram: **(i)** Alienação fiduciária dos ativos da Companhia (150 unidades hoteleiras, 11 suítes, 02 lojas e Garagem 01 e; **(ii)** Cessão dos recebíveis da operação hoteleira. A Companhia obteve 1 ano de carência e apenas liquidou os juros incidentes sobre o saldo durante esse período. As amortizações efetivas ocorreram a partir de dezembro de 2022. A curva de amortização foi projetada com base na curva de recebíveis prevista pela operação hoteleira. O vencimento da operação é previsto para 22/11/2033 e, a estratégia da Companhia é continuar cumprindo com os pagamentos mensalmente através da geração de caixa da operação hoteleira. Não houve descumprimento de nenhuma cláusula contratual e/ou de quaisquer dos *covenants* financeiros e não financeiros que pudessem provocar o vencimento antecipado da operação; **b) 9ª Emissão:** Em 17/12/2021, ocorreu a 9ª Emissão de Debêntures Simples (CRI 486º), não conversíveis em ações, em espécie quirografária, no valor de R$ 105.000, acrescida exponencialmente pela variação acumulada do IPCA mensal, apurado e divulgado pelo IBGE, e pela taxa de juros de 7% ao ano. Esta captação foi realizada para que os recursos fossem aplicados na construção de parte do Empreendimento de responsabilidade da Companhia, incluindo despesas incorridas na incorporação e construção. As garantias concedidas então compartilhadas com o CRI 486º foram: **(i)** Alienação fiduciária dos ativos da Companhia (150 unidades hoteleiras, 11 suítes, 02 lojas e Garagem 01 e; **(ii)** Cessão de recebíveis da operação hoteleira. A Companhia obteve 1 ano de carência e apenas liquidou os juros incidentes sobre o saldo durante esse período. As amortizações efetivas ocorreram a partir de dezembro de 2022. A curva de amortização foi projetada com base na curva de recebíveis prevista pela operação hoteleira. O vencimento da operação é previsto para 22/11/2033 e, a estratégia da Companhia é continuar cumprindo com os pagamentos mensalmente através da geração de caixa da operação hoteleira. Não houve descumprimento de nenhuma cláusula contratual e/ou de quaisquer dos *covenants* financeiros e não financeiros que pudessem provocar o vencimento antecipado da operação; **c) 11ª Emissão:** Em 23/12/2022 ocorreu a 11ª Emissão de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, em espécie quirografária, no valor de US$ 10.000 (dez milhões de dólares), acrescida exponencialmente pela variação acumulada do IPCA mensal, apurado e divulgado pelo IBGE, e pela taxa de juros à taxa de 7% ao ano. Esta captação foi realizada para que os recursos fossem aplicados na construção de parte do Empreendimento de responsabilidade da Companhia. Não houve concessão de garantias e não há previsão de pagamentos mensais. O vencimento da operação ocorreu em 23/12/2024, sendo que a conversão desta debênture está em discussão entre os sócios da Companhia; **d) 12ª Emissão:** Em 10/03/2023 ocorreu a 12ª Emissão de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, em espécie quirografária, no valor de US$ 10.000 (dez milhões de dólares), acrescida exponencialmente pela variação acumulada do IPCA mensal, apurado e divulgado pelo IBGE, e pela taxa de juros à taxa de 7% ao ano. Esta captação foi realizada para que os recursos fossem aplicados na construção de parte do Empreendimento de responsabilidade da Companhia. Não houve concessão de garantias e não há previsão de pagamentos mensais. O vencimento da operação é previsto para 10/03/2025 havendo a liquidação em parcela única ou a integralização em capital, assunto em discussão entre os sócios da Companhia; **e) 13ª Emissão:** Em 02/05/2023 ocorreu a 13ª Emissão de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, no valor de US$ 11.000 (onze milhões de dólares), acrescida exponencialmente pela variação acumulada do IPCA mensal, apurado e divulgado pelo IBGE, e pela taxa de juros à taxa de 7% ao ano. A emissão foi liquidada em duas parcelas, sendo a primeira no valor de US$ 4.000 (quatro milhões de dólares) em 08/05/2023 e a segunda em 26/05/2023 no valor de US$ 7.000 (sete milhões de dólares). Esta captação foi realizada para que os recursos fossem aplicados na construção de parte do Empreendimento de responsabilidade da Companhia. Não houve concessão de garantias e não há previsão de pagamentos mensais. O vencimento da operação é previsto para 02/05/2025 havendo o pagamento em parcela única ou a integralização em capital, assunto em discussão entre os sócios da Companhia; **f) 14ª Emissão:** Em 14/08/2023 ocorreu a 14ª Emissão de debêntures simples, conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, no valor de US$ 9.000 (nove milhões de dólares), acrescida exponencialmente pela variação acumulada do IPCA mensal, apurado e divulgado pelo IBGE, e pela taxa de juros à taxa de 7% ao ano. A emissão foi liquidada em duas parcelas, sendo a primeira no valor de US$ 7.000 (sete milhões de dólares) em 17/08/2023 e a segunda em 26/09/2023 no valor de US$ 2.000 (dois milhões de dólares). Esta captação foi realizada para que os recursos fossem aplicados na construção de parte do Empreendimento de responsabilidade da Companhia. Não houve concessão de garantias e não há previsão de pagamentos mensais. O vencimento da operação é previsto para 14/08/2025 havendo o pagamento em parcela única ou a integralização em capital, assunto em discussão entre os sócios da Companhia.

19. Provisões para contingências: A Companhia classifica os riscos de perda em demandas tributárias, cíveis e trabalhistas como "prováveis", "possíveis" ou "remotos". A provisão registrada em relação a tais processos é determinada pela Administração, com base na análise de seus assessores jurídicos, e refletem as perdas prováveis estimadas. A Administração acredita que essa provisão é suficiente para cobrir eventuais perdas com processos administrativos e judiciais, e suas movimentações nos exercícios findos em 31/12/2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Trabalhistas	264	438	264	438
	264	**438**	**264**	**438**

As movimentações nos exercícios findos em 31/12/2024 e 2023 estão demonstradas a seguir:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Saldos em 1º de janeiro	438	5.509	438	5.509
Reversão e utilização	(174)	(5.071)	(174)	(5.071)
Saldos em 31 de dezembro	**264**	**438**	**264**	**438**

19.1. Perdas possíveis não provisionadas no balanço: A Companhia tem, em 31/12/2024, processos em andamento de natureza trabalhistas, cíveis e tributárias nas esferas judicial e administrativa que são considerados pela Administração e seus assessores jurídicos com a probabilidade de perda possível, conforme tabela a seguir:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Trabalhistas	553	332	553	332
	553	**332**	**553**	**332**

20. Tributos diferidos: Os valores de compensação são como segue:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Imposto de renda diferido a compensar	32.464	30.192	32.464	30.192
Contribuição social diferida a compensar	11.686	10.869	11.686	10.869
Total Tributos diferidos	**44.150**	**41.061**	**44.150**	**41.061**

Ativo de imposto diferido	**Ajustes temporários**	**Prejuízo fiscal**	**Total**
Em 01/01/024	544	40.517	41.061
Creditado ao resultado do exercício	-	4.915	4.915
Debitado ao resultado do exercício	(1.826)	-	(1.826)
Em 31/12/2024	**(1.282)**	**45.432**	**44.150**

Ativo de imposto diferido	**Ajustes temporários**	**Prejuízo fiscal**	**Total**
Em 01/01/2023	4.988	39.191	44.179
Creditado ao resultado do exercício	-	1.326	1.326
Debitado ao resultado do exercício	(4.444)	-	(4.444)
Em 31/12/2023	**544**	**40.517**	**41.061**

A Companhia apurou ao final do ano base de 2023 e 2024, Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos a compensar com base nas diferenças temporárias ocorridas no período, fundamentalmente oriundas da movimentação de provisões, além do saldo dos prejuízos fiscais e bases negativas acumuladas entre os anos fiscais de 2020 e 2023. A Companhia elaborou demonstrativos contábeis e financeiros projetados, aprovados pela diretoria, os quais suportam a expectativa da geração de lucros tributáveis para os próximos 6 anos, principalmente lucros relacionados à atividade hoteleira e está fundamentada em estudo técnico de viabilidade, conforme NBC TG 32 (CPC 32) - Tributos sobre o lucro e se estima a realização da seguinte forma: **(i)** Em sua proporcionalidade o montante referenciado: • Prejuízo fiscal e base negativa - R$ 45.432 (em 2023, o montante estava em R$40.517); • Diferenças temporárias - R$ 3.357 (em 2023, o montante estava em R$544). **(ii)** Os valores de compensação são como segue: • Recuperação em até 1 ano: sobre diferenças temporárias; • Recuperação em até 6 anos: sobre prejuízo fiscal, base negativa e expectativa de lucros.

Ativos de tributos diferidos	**2024**	**2023**
Ativo de imposto diferido a ser recuperado em até 1 ano	1.948	2.495
Ativo de imposto diferido a ser recuperado entre 1 e 2 anos	3.421	8.830
Ativo de imposto diferido a ser recuperado após 2 anos	38.781	29.736
Totais de ativo de tributos diferidos	**44.150**	**41.061**

A realização dos tributos diferidos ativos está pautada em projeções de lucros tributários futuros, cujas projeções levaram em consideração as premissas de expectativa de resultado e rentabilidade do negócio nos próximos anos, tendo em vista o panorama econômico esperado pela Companhia durante a definição da sua estratégia de negócio.

21. Capital social: O valor total do capital social da Companhia está totalmente subscrito e integralizado no valor de R$ 927.111 (novecentos e vinte e sete milhões e cento e onze mil reais). Em 29/03/2022, houve a deliberação do aumento de capital em R$ 80.000, mediante a emissão de 123.380.630 novas ações ordinárias integralmente subscritas e integralizadas pelo acionista Fundo de Investimento em Participações BM 888 - Multiestratégia. Em 27/07/2023, houve a deliberação do aumento de capital em R$ 18.261, mediante a emissão de 21.524.363 novas ações ordinárias integralmente subscritas e integralizadas pelo acionista Fundo de Investimento em Participações BM 888 - Multiestratégia oriundas da conversão da 10ª emissão de debêntures. A partir desta mesma data, o capital da Companhia passou a ser de R$ 927.111 dividido em 1.176.644.702 ações, sendo 1.176.644.602 ações ordinárias e 100 ações preferenciais Classe A, todas sem valor nominal. A divisão do prejuízo por ações sumariada como segue:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Prejuízo do exercício	**(164.915)**	**(124.372)**	**(164.915)**	**(124.372)**
Média de ações no exercício	1.176.645	1.176.645	1.176.645	1.176.645
Resultado líquido por ação	**(0,143075)**	**(0,105700)**	**(0,143075)**	**(0,105700)**

22. Receita operacional líquida:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Atividade imobiliária - Receitas com contratos de construção	82.640	13.601	82.640	13.601
Atividade imobiliária - Receitas com aluguel de espaço	954	525	955	528
Atividade imobiliária - Demais receitas operacionais	6.078	-	8.598	2.144
(-) Cancelamento de contratos de construção	-	(5.805)	-	(5.805)
(-) Cancelamento de locação	-	(210)	-	(210)
(-) Tributos sobre receitas atividade imobiliária (RET)	(3.767)	(3.695)	(3.767)	(3.695)
(-) Tributos sobre demais receitas atividade imobiliária	(650)	(29)	(1.009)	(335)
Total receitas líquidas da atividade imobiliária	**85.255**	**4.387**	**87.417**	**6.228**

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Atividade hoteleira - Receitas com hospedagem	155.128	102.563	155.128	102.563
Atividade hoteleira - Receitas com alimentos e bebidas	123.422	101.203	123.422	101.203
Atividade hoteleira - Demais receitas operacionais	44.574	30.475	44.574	30.475
(-) Tributos sobre receitas atividade hoteleira	(17.598)	(16.397)	(17.598)	(16.397)
Total receitas líquidas da atividade hoteleira	**305.526**	**217.844**	**305.526**	**217.844**
Total receita operacional líquida	**390.781**	**222.231**	**392.943**	**224.072**

23. Gastos por natureza:

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Custos com construção na atividade imobiliária	(100.575)	(108.412)	(100.575)	(108.412)
Total custos com construção na atividade imobiliária	**(100.575)**	**(108.412)**	**(100.575)**	**(108.412)**
Depreciação e amortização **(i)**	(87.485)	(10.354)	(87.485)	(10.354)
Salários, ordenados e tributos sobre a folha de pagamento	(80.085)	(52.786)	(82.246)	(54.695)
Consumo na atividade hoteleira de alimentos e bebidas	(35.391)	(28.532)	(35.391)	(28.532)
Aluguel e condomínio **(ii)**	(27.965)	(3.837)	(27.965)	(3.837)
Outros gastos consumidos na atividade hoteleira	(23.057)	(26.412)	(23.062)	(26.418)
Assessoria e consultoria **(iii)**	(12.501)	(23.715)	(12.935)	(24.117)
Gerenciamento da propriedade e licenciamento da marca **(iv)**	(9.166)	(6.533)	(9.166)	(6.533)
Comunicação, publicidade e propaganda	(8.285)	(4.327)	(8.285)	(4.327)
Benefícios a funcionários	(8.064)	-	(8.064)	-
Consumos diversos de hóspedes	(7.779)