

BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.
(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2024

Link de acesso: www.grupolider.com.br/informacoes-financeiras

BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.
(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO DA BRACOM IMOBILIÁRIA S/A.

Senhores Acionistas

Em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação dos Senhores Acionistas as demonstrações contábeis e notas explicativas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, acompanhadas do Relatório de Opinião dos Auditores Independentes. A Diretoria coloca-se à disposição dos Prezados Acionistas para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 - Declaração de revisão das demonstrações contábeis e do relatório de opinião dos auditores independentes pelos diretores

Pelo presente relatório, os Diretores da Bracom Imobiliária S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Campos dos Goytacazes - RJ, à Rua Rocha Leão, 74/96, Bairro, Parque Leopoldina, inscrita no CNPJ sob nº 32.179.822/0001-78 (“Bracom”), para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“Instrução”), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações contábeis relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

2 - Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores acionistas a confiança em nós depositada; aos nossos funcionários pelo trabalho e a competência no desempenho de suas funções e aos nossos fornecedores e parceiros pelo apoio e confiança.

Campos dos Goytacazes (RJ), 21 de fevereiro de 2025.

Diretores:

RONALD TAVARES COSTA SILVA

JOSE CARLOS MONTEIRO

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Diretores e Acionistas da
Bracom Imobiliária S.A.
Campos dos Goytacazes - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Bracom Imobiliária S.A. (“Companhia”, anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Bracom Rio Imobiliária S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparabilidade, foram auditadas por outros auditores, que emitiram relatório de opinião datado de 29 de fevereiro de 2024, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Belo Horizonte, 07 de março de 2025.

BRACOM IMOBILIARIA S.A.

(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

(CNPJ: 32.179.822/0001-78)

(NIRE: 33300304631)

Balancos patrimoniais**Em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em Reais)**

Ativo				Passivo e patrimônio líquido			
	Notas Explicativas	31/12/2024	31/12/2023		Notas Explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.836	15.344	Fornecedores de consumo	8	4.973	4.248
Créditos de terceiros	5	33.994	-	Empréstimos e financiamentos	9	4.868.404	5.240.493
Impostos a recuperar		-	28.415	Obrigações trabalhistas	10	23.146	25.165
Despesas antecipadas		740	-	Tributos a recolher	11	252.774	168.805
Total do circulante		39.570	43.759	Adiantamentos de clientes		123.785	-
				Outras obrigações	12	500.000	43
Não circulante				Total do circulante		5.773.082	5.438.754
Realizável a longo prazo				Não circulante			
Depósitos judiciais	6	43.918	12.665	Empréstimos e financiamentos	9	5.565.588	7.878.131
Propriedade para investimentos	7	54.117.626	50.462.204	Tributos Diferidos	13	1.145.903	1.156.683
Total do não circulante		54.161.544	50.474.869	Total do não circulante		6.711.491	9.034.814
				Patrimônio líquido			
Total do ativo		54.201.114	50.518.628	Capital social	14.a	24.431.210	21.941.303
				Reserva estatutária	14.c	7.692.514	7.692.514
				Reserva legal	14.d	2.493.925	2.335.385
				Ajustes de avaliações patrimoniais	14.e	2.204.964	2.239.100
				Lucro a disposição da assembleia	14.f	3.012.254	-
				Lucros acumulados	14.g	1.881.674	1.836.758
				Total do patrimônio líquido		41.716.541	36.045.060
				Total do passivo e patrimônio líquido		54.201.114	50.518.628

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRACOM IMOBILIARIA S.A.

(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

(CNPJ: 32.179.822/0001-78)

(NIRE: 33300304631)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	Notas Explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Receita Operacional Líquida	15.a	7.262.519	4.043.410
Custos com depreciação	7	(1.344.578)	(1.041.142)
Lucro bruto		5.917.941	3.002.268
Despesas administrativas	15.b	(571.858)	(773.163)
Outras receitas operacionais líquidas	15.c	32.915	34.335
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		5.378.998	2.263.440
Receitas financeiras	16	17.558	40.556
Despesas financeiras	16	(1.414.381)	(1.870.112)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		(1.396.823)	(1.829.556)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		3.982.175	433.884
(-) Contribuição Social		(221.130)	(127.614)
(-) Imposto de Renda		(590.251)	(330.483)
Resultado líquido do exercício		3.170.794	(24.213)
Atribuível a:			
Acionista controlador		1.690.423	(12.909)
Participação dos não controladores		1.480.371	(11.304)
		3.170.794	(24.213)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRACOM IMOBILIARIA S.A.

(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

(CNPJ: 32.179.822/0001-78)

(NIRE: 33300304631)

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	3.170.794	(24.213)
Resultados abrangentes		
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do Resultado Abrangente do Exercício	<u><u>3.170.794</u></u>	<u><u>(24.213)</u></u>
Atribuível a:		
Acionista controlador	1.690.423	(12.909)
Participação dos não controladores	1.480.371	(11.304)
	<u><u>3.170.794</u></u>	<u><u>(24.213)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRACOM IMOBILIARIA S.A.

(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

(CNPJ: 32.179.822/0001-78)

(NIRE: 33300304631)

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)**

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Lucros a Disposição da Assembleia	Resultado líquido do exercício	Lucros Acumulados Exercício Anteriores	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	21.941.303	2.335.385	7.692.514	2.273.237	-	-	1.836.054	36.078.493
Ajustes de avaliação patrimoniais	-	-	-	(44.917)	-	-	44.917	-
Amortização tributos diferido	-	-	-	10.780	-	-	-	10.780
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	(24.213)	-	(24.213)
Amortização de prejuízo	-	-	-	-	-	24.213	(24.213)	-
Distribuição aos acionistas	-	-	-	-	-	-	(20.000)	(20.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.941.303	2.335.385	7.692.514	2.239.100	-	-	1.836.758	36.045.060
Aumento de capital	2.489.907	-	-	-	-	-	-	2.489.907
Ajustes de avaliação patrimoniais	-	-	-	(44.916)	-	-	44.916	-
Amortização tributos diferido	-	-	-	10.780	-	-	-	10.780
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	3.170.794	-	3.170.794
Reserva legal	-	158.540	-	-	-	(158.540)	-	-
Lucro a disposição da assembleia	-	-	-	-	3.012.254	(3.012.254)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	24.431.210	2.493.925	7.692.514	2.204.964	3.012.254	-	1.881.674	41.716.541

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BRACOM IMOBILIARIA S.A.

(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

(CNPJ: 32.179.822/0001-78)

(NIRE: 33300304631)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Das atividades operacionais		
Provenientes das operações		
Lucro líquido acumulado do exercício	3.170.794	(24.213)
Depreciação/amortização	1.344.578	1.041.142
Juros sobre empréstimos	1.413.987	1.869.677
(=) Lucro líquido ajustado	5.929.359	2.886.606
(Decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos:		
Pelo (aumento) diminuição de outros créditos	(5.579)	12.072
Pelo (aumento) diminuição da conta de despesas antecipadas	(740)	-
Pelo (aumento) diminuição do realizável a longo prazo	(31.253)	(12.665)
Pelo aumento (diminuição) da conta de fornecedores	725	(1.230)
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	205.692	137.671
(=) Total dos (decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos	168.845	135.848
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	6.098.204	3.022.454
Das atividades de investimentos		
Pela aquisição de investimento	(4.500.000)	(3.250.000)
(=) Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos	(4.500.000)	(3.250.000)
Das atividades de financiamentos		
Captação de empréstimos	1.500.000	1.122.028
Amortização de empréstimos	(5.598.619)	(2.962.487)
Aumento de capital	2.489.907	-
Pagamento de lucros aos sócios	-	(20.000)
(=) Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	(1.608.712)	(1.860.459)
(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(10.508)	(2.088.005)
Demonstração do aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalente de caixa no início do período	15.344	2.103.349
Caixa e equivalente de caixa no final do período	4.836	15.344
(Redução)/aumento de caixa e equivalente de caixa	(10.508)	(2.088.005)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

1. Contexto operacional

A Bracom Imobiliária S/A., (“Bracom Imobiliária” ou “Companhia”), anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S/A, inscrita no CNPJ 32.179.822/0001-78 com sede na cidade do Campos dos Goytacazes - RJ. A Companhia é controlada pela J. L. Braz Participações S/A.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria em 21 de fevereiro de 2025.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a legislação em vigor.

2.2. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, moeda funcional da Companhia.

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

Em conformidade com as normas contábeis vigentes, a administração da Companhia é requerida a fazer julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores apresentados em ativos, passivos, receitas e despesas.

2.5. Alterações nas normas contábeis aplicáveis em 2024

A Administração vem, por meio desta nota, apresentar as principais alterações decorrentes da aplicação de pronunciamentos novos ou revisados, que serão implementados pela primeira vez em 2024. Essas mudanças estão alinhadas com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) e somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

A seguir, destacamos as principais alterações e seus impactos na Companhia:

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

a) Alterações na Norma IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis

O *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu emendas à IAS 1º em janeiro de 2020 e outubro de 2022, com o objetivo de esclarecer aspectos relacionados à classificação de passivos como circulantes ou não circulantes. As principais mudanças incluem:

- **Direito de postergar a liquidação de passivos:** o direito de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término desse período;
- **Impacto de covenants:** a existência de covenants afeta a classificação do passivo apenas se a obrigação de cumpri-los existir no final do período do relatório ou antes;
- **Classificação de passivos:** a probabilidade de a Empresa exercer seu direito de postergar a liquidação não influencia a classificação do passivo como circulante ou não circulante;
- **Liquidação por instrumentos patrimoniais:** a classificação de um passivo não é afetada por termos de liquidação que envolvam a transferência de instrumentos patrimoniais da própria Empresa, desde que a opção seja classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não afetam a mensuração dos itens nas demonstrações contábeis.

b) Alterações na Norma IFRS 16/CPC 06 (R2) - Arrendamento

Em 22 de setembro de 2022, o IASB emitiu emendas à IFRS 16, que tratam da mensuração subsequente para transações de venda e leaseback (relocação). As principais mudanças incluem:

- **Mensuração de passivos de arrendamento:** foram adicionados requisitos específicos para a mensuração de passivos de arrendamento em transações de venda e leaseback que atendem aos critérios da IFRS 15/CPC 47;
- **Reconhecimento de ganhos ou perdas:** o vendedor-locatário deve determinar "pagamentos de arrendamento" ou "pagamentos de arrendamento revistos" de forma que não reconheça ganhos ou perdas relacionados ao direito de uso retido.

Essas alterações não afetam a mensuração dos itens nas demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

c) Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas à IAS 7 (Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (Instrumentos Financeiros: Evidenciação).

As principais mudanças incluem:

- **Divulgações sobre financiamento de fornecedores:** as empresas devem fornecer informações qualitativas e quantitativas específicas relacionadas a acordos de financiamento de fornecedores, como reverse factoring, forfait ou risco sacado;
- **Orientação sobre características dos acordos:** as emendas também fornecem diretrizes sobre as características desses acordos de financiamento.

A Companhia está revisando seus processos de divulgação para atender às novas exigências, garantindo transparência e conformidade com as normas.

2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

A Administração da Companhia informa que, para as normas, revisões e interpretações contábeis descritas a seguir, ainda não foi possível determinar se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis. A Companhia está em processo de avaliação dessas mudanças e adotará as medidas necessárias para garantir a conformidade no momento de sua aplicação. As principais normas e alterações em análise são:

a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio

- **Efetividade:** períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025;
- **Descrição:** as alterações exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável.

b) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

- **Efetividade:** períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
- **Descrição:** as alterações tratam da classificação e mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

- c) **Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - Desreconhecimento de Passivos Financeiros e Classificação de Ativos Financeiros**
- **Efetividade:** períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026;
 - **Descrição:** as alterações podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação.
- d) **IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras**
- **Efetividade:** Períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027;
 - **Descrição:** a IFRS 18, emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 (R1) e introduz mudanças significativas na apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. Entre as principais alterações estão:
 - ✓ **Categorização e subtotais na demonstração do resultado:** novos requisitos para categorização de receitas, despesas, ganhos e perdas, além de subtotais padronizados;
 - ✓ **Agregação e desagregação de informações:** diretrizes mais claras sobre como as informações devem ser agrupadas ou detalhadas;
 - ✓ **Rotulagem de informações:** Exigência de rotulagem mais descritiva e consistente dos itens das demonstrações financeiras.
 - ✓ **Divulgação de medidas de desempenho definidas pela Administração:** transparência sobre métricas de desempenho não previstas nas IFRS, mas utilizadas pela Administração.
- e) **IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações**
- ✓ **Efetividade:** períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027;
 - ✓ **Descrição:** a IFRS 19 permite que subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com requisitos de divulgação reduzidos.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis, abaixo detalhadas, estão sendo aplicadas de maneira linear em todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

a) **Apuração do resultado**

Foi adotado o regime de competência dos exercícios para elaboração das demonstrações financeiras e apuração dos resultados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

b) Caixa e equivalentes de caixa

Os itens de caixa e equivalentes de caixa são inicialmente reconhecidos pelo seu valor justo, sendo posteriormente avaliados pelo custo amortizado com base na taxa de juros efetiva da operação. Os riscos de mercado envolvendo essas aplicações são insignificantes.

c) Instrumentos financeiros

A Companhia opera com instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes de caixa, incluindo aplicações financeiras de liquidez imediata, duplicatas a receber e contas a pagar.

d) Clientes e terceiros

Estão refletidas pelo valor presente estimado de realização. A estimativa de perda do valor recuperável é estabelecida quando há evidência objetiva de que a Companhia não irá arrecadar os valores devidos.

e) Propriedade para Investimentos

Os investimentos da Companhia são avaliados pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável (impairment), se houver.

f) Demais passivos circulantes e não circulantes

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

g) Fornecedores

Os saldos a pagar a fornecedores são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do balanço patrimonial. E empréstimos estão atualizados pela variação monetária e juros incorridos até a data do encerramento do exercício. Os custos de transação incorridos registrados são mensurados ao custo amortizado e reconhecidos no resultado utilizando o método de taxa de juros efetiva.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

h) Imposto de Renda e Contribuição Social

A companhia foi optante pelo Lucro Presumido como regime de tributação, determinando assim as bases de cálculos do Imposto de Renda (IRPJ) e da Contribuição Social (CSLL), em conformidade à legislação em vigor.

i) Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas com base no método da taxa de juros efetiva.

j) Outros passivos financeiros

Outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, são inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

São representados por disponibilidades em moeda nacional.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancos	4.836	15.344
Total	<u>4.836</u>	<u>15.344</u>

5. Créditos de terceiros

Os valores são referentes a adiantamentos a fornecedores estão assim demonstrados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Adiantamentos	33.994	-
Total	<u>33.994</u>	<u>-</u>

6. Depósitos judiciais

Os valores em ações judiciais sobre questões trabalhistas e cíveis, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais como segue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Trabalhistas	-	12.665
Cível	43.918	-
Total	<u>43.918</u>	<u>12.665</u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

7. Propriedade para investimentos

A movimentação do imobilizado no período findo em 31 de dezembro de 2024 está sumarizada da seguinte forma:

	Movimentação da propriedade para investimentos				
	2023	2024			Saldo líquido
Saldo líquido	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido	
Terrenos	26.683.471	-	-	-	26.683.471
Prédios e Benfeitorias	23.778.733	5.000.000	-	(1.344.578)	27.434.155
Total	50.462.204	5.000.000	-	(1.344.578)	54.117.626

As depreciações/amortizações dos exercícios de 2024 e 2023 estão assim demonstradas:

	2024	2023
Despesas com depreciações	1.344.578	1.041.142
Total	1.344.578	1.041.142

Conforme requerido pela norma contábil, para efeito de divulgação, os valores venais das propriedades para investimento somam o montante de R\$125.264.330.

8. Fornecedores

Os fornecedores de bens ou serviços dos exercícios de 2024 e 2023 estão assim demonstrados:

	2024	2023
Fornecedores de consumo	4.973	4.248
Total	4.973	4.248

9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos, inicialmente, quando do recebimento dos recursos. Em seguida, os empréstimos e financiamentos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis").

BRACOM IMOBILIARIA S.A.
(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

Vencimento principal	Instituições	2024			2023
		Circulante	Não circulante	Total	Total
2024	Banco Volkswagen	-	-	-	1.184.082
2025	Banco Itaú S/A	3.356.337	5.565.588	8.921.925	11.934.542
2025	Recreio Rio Motos	1.512.067	-	1.512.067	-
Total		4.868.404	5.565.588	10.433.992	13.118.624

a) A Companhia não contratou nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 financiamentos com cláusulas restritivas (“Covenants”).

10. Obrigações trabalhistas

Valores de obrigações trabalhistas e previdenciárias estando assim demonstrados:

	2024	2023
Salários	1.129	1.412
Provisões de férias e encargos	19.487	22.108
Encargos - FGTS/INSS/Sindical	2.530	1.645
Total	23.146	25.165

11. Tributos a recolher

Valores de obrigações tributárias referentes aos impostos federais, estaduais e municipais, estando assim demonstrados:

	2024	2023
Federais - PIS/COFINS/IRRF	26.003	17.830
Federais - IRPJ/CSLL	226.771	150.975
Total	252.774	168.805

12. Outras obrigações - passivo circulante

Valores a pagar relativos às demais obrigações estando assim demonstrados:

	2024	2023
Plano Mega	-	19
Bradesco Vida e Previdência S/A	-	24
Pedro Amaral de França Couto (a)	500.000	-
Total	500.000	43

(a) A sociedade adquiriu no exercício de 2024 bens imóveis referente a terreno, prédios e benfeitorias na cidade do Rio de Janeiro, em Jacarepaguá.

BRACOM IMOBILIARIA S.A.
(anteriormente denominada Bracom Rio Imobiliária S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

13. Tributos diferidos

Valores relativos aos parcelamentos de tributos federais, tributos estaduais, tributos diferidos e outras contas estando assim demonstrados:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impostos diferidos IRPJ/CSLL s/ avaliações patrimoniais	1.145.903	1.156.683
Total	<u>1.145.903</u>	<u>1.156.683</u>

14. Patrimônio líquido

A Bracom Imobiliária S/A., foi transformada em Sociedade anônima de capital fechado em 31 de julho de 2012. Dessa forma a Companhia mantém o saldo de lucros acumulados do exercício de 2004 até 31/12/2012 e destina os resultados a partir do exercício de 2013.

a) Capital Social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social está representado por:

Sócio	Valor	Qtde. de Ações	Percentual (%)
J.L. Braz Participações S.A.	13.024.840	13.024.840	53,3123
Bráulio Braz Participações S.A.	5.192.731	5.192.731	21,2545
G.T. Braz Participações S.A.	3.261.274	3.261.274	13,3488
D.A. Tambasco Participações S.A.	2.952.365	2.952.365	12,0844
Total	<u>24.431.210</u>	<u>24.431.210</u>	<u>100</u>

b) Dividendos sobre lucros:

Movimentação

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldos no início do exercício	-	-
Provisionado no exercício	-	20.000
Pago no exercício	-	(20.000)
Saldos no fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

c) Reserva estatutária:

Valor constituído no ano de 2024 em consonância ao artigo 26, inciso II, do estatuto da sociedade.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reserva estatutária	7.692.514	7.692.514
Total	<u>7.692.514</u>	<u>7.692.514</u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

d) Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, limitada a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reserva legal	2.493.925	2.335.385
Total	<u>2.493.925</u>	<u>2.335.385</u>

e) Ajustes de avaliações patrimoniais:

Referem-se ao cálculo do custo atribuído de terrenos, prédios e benfeitorias realizados pela Companhia quando da convergência para normas internacionais de contabilidade.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ajustes de avaliações patrimoniais	2.204.964	2.239.100
Total	<u>2.204.964</u>	<u>2.239.100</u>

f) Lucro do exercício a disposição da assembleia

Refere-se ao valor do lucro do exercício de 2024, líquido da reserva legal de 5%, dos dividendos mínimos de 15%, conforme previsto nos artigos 26, inciso I, e 27, ambos do Estatuto da Sociedade, cuja destinação será deliberada em assembleia geral de acionistas.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro do exercício a disposição da assembleia	3.012.254	-
Total	<u>3.012.254</u>	<u>-</u>

g) Lucros acumulados

Lucros acumulados do exercício de 2004 até 31/12/2012.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucros acumulados	1.881.674	1.836.758
Total	<u>1.881.674</u>	<u>1.836.758</u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

15. Demonstrações das receitas líquidas, custos, despesas e outras receitas

a) Receitas líquidas e volumes de vendas de veículos:

Produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita de aluguéis	7.537.805	4.197.000
(=) Receita bruta	<u>7.537.805</u>	<u>4.197.000</u>
(-) PIS	(49.024)	(27.352)
(-) COFINS	(226.262)	(126.238)
(=) Impostos	<u>(275.286)</u>	<u>(153.590)</u>
Receita Operacional Líquida	<u>7.262.519</u>	<u>4.043.410</u>

As receitas de aluguéis da Companhia, são representadas substancialmente por contratos junto a partes relacionadas.

b) Despesas administrativas

Composição

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pessoal (salários, benefícios, encargos e pró-labore)	27.125	160.417
Provisão de férias, 13ºsalários e encargos sociais	28.491	45.442
Seguros diversos	5.580	2.127
Despesas com comunicação	-	3.593
Despesas com manutenção	64.147	4.992
Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas	16.607	121.655
Materiais de consumo	-	74
Água e energia elétrica	-	29.756
Outros impostos e taxas	309.448	347.833
Vale transporte e PAT	5.081	12.894
Processamento de dados	21.344	36.659
Despesas diversas	94.035	7.721
Total	<u>571.858</u>	<u>773.163</u>

c) Outras receitas operacionais:

Receitas oriundas de lucros recebidos, reversões de despesas e recuperações de impostos.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reversões de provisões de folhas de pagamentos	13.878	-
Reversão de despesas operacionais	-	28.392
Receitas diversas	19.037	5.943
No fim do exercício	<u>32.915</u>	<u>34.335</u>

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

16. Resultado financeiro

O resultado financeiro das movimentações dos instrumentos financeiros não derivativos, que incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas, produziram os seguintes efeitos reconhecidos em resultado:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Variação monetária ativa	3.909	7.647
Receitas financeiras	19	5.252
Receitas de aplicações financeiras	13.630	27.657
Total das Receitas Financeiras	17.558	40.556
Juros s/ empréstimos bancários	(1.282.721)	(1.807.623)
Juros s/ empréstimos de mútuos	(131.266)	(62.054)
Juros e despesas financeiras	(394)	(435)
Total das Despesas Financeiras	(1.414.381)	(1.870.112)
Resultado Financeiro	(1.396.823)	(1.829.556)

17. Demandas judiciais e administrativas

A Companhia é parte em ações judiciais na esfera cível, trabalhista e tributária e em processos tributários ainda na esfera administrativa, para os quais a expectativa de perda é possível. Neste contexto, sua Administração, lastreada na avaliação de seus consultores jurídicos considera ter sólido embasamento jurídico que fundamente os procedimentos adotados para a sua defesa.

18. Gestão de riscos financeiros

Estimativa de valor justo

Os principais instrumentos financeiros da Companhia em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos, cujos valores contábeis aproximavam-se valores justos.

Fatores de risco financeiro

a) Risco do fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

Não há ativos ou passivos significativos com incidência de juros. O resultado e os fluxos de caixa operacionais da Companhia são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado, haja visto a concentração dos financiamentos em Banco próprio da fábrica da qual a Companhia é concessionária.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

b) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de depósitos e aplicações em instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber de clientes em aberto.

O principal fator de risco de crédito que afeta o negócio é a concessão de crédito aos clientes. Para minimizar as possíveis perdas com inadimplência, a Companhia não efetua financiamentos diretos aos seus clientes, sendo os mesmos intermediados por instituições financeiras de boa reputação, existindo natural diluição de riscos de realização de contas a receber de clientes com consequente minimização de perdas individuais.

19. Eventos subsequentes

A Companhia adota procedimentos internos para identificação e, quando necessário, ajustes ou divulgações dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações financeira e a data de aprovação pela diretoria.

Entre 31 de dezembro de 2024 e essa data, a Administração não identificou eventos subsequentes que requeressem reconhecimento ou divulgação em suas demonstrações contábeis.

Ronald Tavares Costa Silva
Diretor
CPF/MF sob o n°: 066.444.386-95

José Carlos Monteiro
Diretor
CPF/MF sob o n°: 332.681.856-49

João Victor Goulart Zanon
Contador CRC/RJ n° 112915/O-0
CPF/MF sob o n°: 094.801.137-83