

Demonstrações Financeiras

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

| | |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Balanço patrimonial | 4 |
| Demonstração do resultado | 5 |
| Demonstração do resultado abrangente | 6 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 7 |
| Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto | 8 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 9 |



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

**Shape the future
with confidence**

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 09 de março de 2026

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



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

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | Notas | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 153.947 | 10 |
| Total do ativo circulante | | 153.947 | 10 |
| Não circulante | | | |
| Adiantamento para aquisição de investimento | 5 | 6.482.201 | - |
| Total do ativo não circulante | | 6.482.201 | - |
| Total do ativo | | 6.636.148 | 10 |
| Passivo e patrimônio líquido | | | |
| Circulante | | | |
| Fornecedores | 6 | 340.620 | - |
| Impostos e contribuições correntes | 7 | 42.307 | - |
| Dividendos provisionados a pagar | | 29.426 | - |
| Contas a pagar com partes relacionadas | 8 | 1.929.219 | - |
| Total do passivo circulante | | 2.341.572 | - |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social | 10 | 4.200.100 | 100 |
| Capital a integralizar | | - | (90) |
| Reserva legal | | 6.195 | - |
| Reserva de lucros | | 88.281 | - |
| Total do patrimônio líquido | | 4.294.576 | 10 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 6.636.148 | 10 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | <u>Notas</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Despesas gerais e administrativas | 11 | (15.200) | - |
| Prejuízo antes do resultado financeiro | | (15.200) | - |
| Receitas financeiras | 12 | 197.750 | - |
| Despesas financeiras | 12 | (11.364) | - |
| Resultado financeiro líquido | | 186.386 | - |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | 171.186 | - |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | 13 | (47.284) | - |
| Lucro do exercício | | 123.902 | - |
| Lucro básico e diluído por ação - R\$ | | 0,0295 | 0,0000 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2025</u> |
|--|-----------------------|-------------------|
| Lucro do exercício | 123.902 | - |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | <u>123.902</u> | <u>-</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | Notas | Capital Social | (-) Capital a integralizar | Adiantamento para futuro aumento de capital | Reserva legal | Reserva de Lucros | Patrimônio Líquido |
|--|-------|------------------|----------------------------|---|---------------|-------------------|--------------------|
| Constituição da Companhia em 01 de outubro de 2024 | | - | - | - | - | - | - |
| Integralização de capital | | 100 | (90) | - | - | - | 10 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | | 100 | (90) | - | - | - | 10 |
| Integralização de capital | | - | 90 | - | - | - | 90 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 10 | - | - | 4.200.000 | - | - | 4.200.000 |
| Aumento de capital social | 10 | 4.200.000 | - | (4.200.000) | - | - | - |
| Lucro do exercício | | - | - | - | - | 123.902 | 123.902 |
| Constituição de reserva Legal | | - | - | - | 6.195 | (6.195) | - |
| Dividendos mínimos propostos | | - | - | - | - | (29.426) | (29.426) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | | 4.200.100 | - | - | 6.195 | 88.281 | 4.294.576 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|--------------------|-------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | 123.902 | - |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício | | |
| Impostos e contribuições sociais correntes | 47.284 | - |
| Variações de ativos e passivos | | |
| Adiantamento aquisição de investimentos | (4.552.982) | - |
| Fornecedores | 340.620 | - |
| Impostos e contribuições | (4.977) | - |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | <u>(4.046.153)</u> | <u>-</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 4.200.090 | 10 |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos | <u>4.200.090</u> | <u>10</u> |
| Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa | <u>153.937</u> | <u>10</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| Saldo inicial do exercício | 10 | - |
| Saldo final do exercício | 153.947 | 10 |
| Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa | <u>153.937</u> | <u>10</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGO RJ”), antiga “SX 019 Empreendimentos e Participações S.A.”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira – Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 1 de outubro de 2024 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding).

Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2025, o capital circulante líquido (CCL) da Companhia era negativo em R\$ 2.187.625 (positivo em R\$10 em 2024). A Administração da Companhia, considerando a atual aquisição da controlada TS-19 e respectiva expectativa de recebimento dos dividendos previstos com base nas operações dessa controlada, entende que a expectativa de geração de caixa é suficiente para liquidar os passivos da Companhia nos próximos 12 meses.

Não obstante conforme divulgado na NE 16 de eventos subsequentes, em 27 de janeiro de 2026 a Companhia recebeu dividendos no valor de R\$7.526.219.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 09 de março de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

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

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

b) Uso de estimativas

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

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

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

c) Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

O montante da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir:

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros sejam gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.5. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros não-derivativo

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

O montante da perda por *impairment* é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

2.7. Fornecedores

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

2.8. Provisões para riscos

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços. As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.9. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

2.10. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóvel, localizado em Brasília no Distrito Federal, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

2.11. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao Valor Justo por meio do Resultado - VJR) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são reconhecidos imediatamente no resultado.

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao Custo Amortizado (CA) ou ao valor justo dependendo da classificação dos ativos financeiros.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros-Continuação

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente ou parte dele como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Normas revisadas e interpretações emitidas

Novos requerimentos atualmente em vigor

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|-----------------------|---|
| 1º de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. |
| 1º de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. |

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| Data efetiva | Normas emitidas, mas não vigentes |
|-----------------------|---|
| 1º de janeiro de 2027 | <p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregateadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p> |
| 1º de janeiro de 2027 | IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. |
| 1º de janeiro de 2026 | Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação. |

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-----------------------|-------------------|
| Caixa e bancos | 273 | 10 |
| Aplicações financeiras | 153.674 | - |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | <u>153.947</u> | <u>10</u> |

Em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 96,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Adiantamento para aquisição de investimento

| | <u>31/12/2025</u> |
|--|-------------------------|
| Outros custos e despesas pagos antecipadamente | 520.547 |
| Adiantamento para aquisição - Conta caução | 4.032.435 |
| Adiantamento Projetos de Investimentos | 1.929.219 |
| Total de adiantamento para aquisição de propriedade para investimento | <u>6.482.201</u> |

Em 1º de setembro de 2025, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças “CCV” para aquisição da totalidade do capital social da TS-19 Participações Ltda., proprietária de 78% do domínio útil do empreendimento imobiliário Aqwa Corporate. O contrato estabelece um preço de aquisição total de R\$ 385.000.000, a ser pago da seguinte forma: (i) sinal de R\$ 3.850.000, depositado em Conta de Depósito em Garantia na assinatura do CCV; (ii) parcela de R\$ 375.000.000, devida na Data do Fechamento mediante assinatura do Termo de Fechamento do CCV; e (iii) depósito em garantia de R\$ 10.000.000, deduzido do valor nominal do sinal, também a ser aportado na Data do Fechamento.

Nos termos contratuais, o sinal permanece retido na Conta de Depósito em Garantia, investido em aplicações de renda fixa de baixo risco e liquidez diária, com seus rendimentos líquidos incorporados ao saldo. Até 31 de dezembro de 2025, o Fechamento ainda não havia ocorrido e, portanto, não havia transferência de controle da TS-19 à Companhia, tendo sido desembolsado apenas o sinal. O valor original de R\$ 3.850.000, atualizado pelos rendimentos da conta, totalizava R\$ 4.032.435 na referida data.

Adicionalmente, a rubrica de adiantamentos para investimentos incluía R\$ 520.547 referentes a custos incorridos no processo de aquisição, bem como R\$ 1.929.219 relativos a despesas de *due diligence* realizadas por partes relacionadas, cujos pagamentos ocorrerão apenas quando da efetiva conclusão da operação.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Fornecedores

Os saldos apresentados nesta rubrica, no montante total de R\$ 340.620, referem-se às obrigações existentes com terceiros relacionadas à prestação de serviços especializados contratados pela Companhia, sendo: R\$ 325.620 correspondente aos honorários e serviços jurídicos e R\$ 15.000 correspondente ao valor devido à empresa responsável pela auditoria independente das demonstrações financeiras.

7. Impostos e contribuições

| | <u>31/12/2025</u> |
|--|----------------------|
| IRRF | 4.958 |
| IRPJ | 24.046 |
| CSLL | 10.979 |
| COFINS | 1.999 |
| PIS | 325 |
| Total de impostos e contribuições correntes | <u>42.307</u> |

8. Partes relacionadas

| | <u>31/12/2025</u> |
|--|-------------------------|
| Brookfield Brasil Asset Management | 1.322.314 |
| Brookfield Brasil Ltda | 606.905 |
| Total de contas a pagar com partes relacionadas | <u>1.929.219</u> |

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia mantinha saldos provisionados decorrentes de operações com partes relacionadas. Esses valores referem-se a despesas pagas antecipadamente pela Brookfield Brasil Asset Management Ltda. e pela Brookfield Brasil Ltda., destinados à cobertura de despesas incorridas no processo de *due diligence* e estudos para a aquisição do Projeto Aqwa.

O reembolso desses adiantamentos está condicionado à conclusão do referido projeto, estando sua liquidação financeira vinculada à efetiva concretização da compra do Projeto Aqwa pela Companhia. Até a data-base das demonstrações financeiras, o desfecho do processo de aquisição permanecia em andamento.

Remuneração dos Administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Provisões de risco

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

Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

10. Patrimônio líquido

a) *Capital social*

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$42.200.100 (R\$ 100 em 31 de dezembro de 2024), dividido em 4.200.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

No dia 11 de julho de 2025, foi integralizado ao capital o valor de R\$90. Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$4.200.000, com consequente emissão de 4.200.000 (quatro milhões, duzentas mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, naquela data, pela acionista BPG IV Office Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Responsabilidade Limitada, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 22 de agosto de 2025 no valor de R\$4.000.000; e, (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 10 de dezembro de 2025 no valor de R\$200.000.

A acionista SF 987D Participações Societárias Ltda., manifestou na Assembleia, sua renúncia ao direito de preferência para a subscrição do aumento de capital da Companhia ora aprovado.

b) *Reserva legal*

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

c) *Reserva de lucros*

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

d) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou lucro de R\$123.902, e constituiu provisão para pagamento de dividendos no valor de R\$29.426.

e) Resultado por ação

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

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

| | <u>2025</u> |
|---|----------------------|
| Lucro (prejuízo) do exercício | 123.902 |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações | 4.200.100 |
| Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$ | <u>0,0295</u> |

11. Despesas gerais e administrativas

| | <u>31/12/2025</u> |
|---|------------------------|
| Despesa com advogados, auditores e consultores | (15.200) |
| Total de despesas gerais e administrativas | <u>(15.200)</u> |

12. Resultado financeiro

| | <u>31/12/2025</u> |
|--|------------------------|
| Rendimento sobre aplicações financeiras | 197.750 |
| Total de receitas financeiras | <u>197.750</u> |
| Despesas bancárias | (325) |
| Impostos e taxas sobre operações financeiras | (11.039) |
| Total de despesas financeiras | <u>(11.364)</u> |
| Resultado financeiro líquido | <u>186.386</u> |

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Imposto de renda e contribuição social corrente

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240 ao ano. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

| Imposto de Renda Apurado | 31/12/2025 |
|--|-------------------|
| Base de cálculo IRPJ | 171.186 |
| Alíquota IR Normal | 15% |
| Alíquota IR Adicional | 10% |
| (=) Imposto de Renda Normal (15%) | 25.678 |
| (=) Imposto de Renda Adicional | 6.199 |
| <hr/> | |
| Imposto CSLL Apurado | 31/12/2025 |
| Base de cálculo CSLL | 171.186 |
| Alíquota CSLL | 9% |
| (=) Imposto CSLL Normal (9%) | 15.407 |
| <hr/> | |
| Total apurado IRPJ/CSLL | 47.284 |

14. Gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

14.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: ao crédito bancário (bancos conta movimento e aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros.

A Companhia possui três locatário em seu galpão comercial e monitora, permanentemente, suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14.2. Risco de liquidez

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

| <u>Categoria dos instrumentos financeiros</u> | | <u>2025</u> |
|---|---|-------------|
| <u>Ativos financeiros</u> | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | - | 153.947 |
| <u>Passivos financeiros</u> | | |
| Fornecedores | - | 340.620 |

15. Seguros

A Companhia é coberta por apólice coletiva de Riscos Operacionais contratada pelo Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda, para o imóvel classificado como propriedade para investimento, por meio de apólice vigente até 27 de abril de 2027, com valor de cobertura total de R\$ 98.492.

16. Eventos subsequentes

Emissão de notas comerciais

Em 14 de janeiro de 2026, em Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a emissão de 385.000 notas comerciais escriturais, a ser convolada para garantia real, em série única, 1ª emissão da Companhia, para distribuição pública, sob rito de registro automático, no valor total de R\$ 385.000, a ser futuramente celebrado entre a Companhia e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, cuja destinação será realizada para compra de quotas representativas da integralidade do capital social da TS-19 Participações Ltda.

Fechamento da aquisição da TS-19 Participações Ltda.

Em 23 de janeiro de 2026, foi concluído o Fechamento da aquisição da totalidade das quotas da TS-19 Participações Ltda., ocasião em que houve a efetiva transferência da participação societária ao Comprador e o pagamento da Parcela do Fechamento, no montante de R\$ 375.000.000, bem como o desembolso de R\$ 6.150.000, correspondente ao valor líquido do Depósito em Garantia previsto contratualmente (R\$ 10.000.000 deduzidos do sinal já pago de R\$ 3.850.000). Adicionalmente, conforme o Certificado de Ajuste Pré-Fechamento, houve um ajuste a maior no preço de aquisição no valor de R\$ 14.291.885,60, dividido em duas parcelas: R\$ 7.526.219,26, pagos em 6 de fevereiro de 2026 (10 dias úteis após o Fechamento), e R\$ 6.765.666,34, cujo pagamento permanece condicionado à conclusão das providências relacionadas ao contrato de coworking.

Dividendos

Em 27 de janeiro de 2026, a Companhia, recebeu o montante de R\$ 7.526.219 à título de dividendos recebidos da TS-19 Participações Ltda.

BPGO RJ Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Período de 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 04 de fevereiro de 2026, foi celebrado o instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$ 1.100.000, para atendimento das necessidades de capital de giro da TS-19 Participações Ltda pela BPGO RK Empreendimentos e Participações S.A.