

**BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2025**

Link de acesso: [https://www.grupolider.com.br/  
informacoes-financeiras](https://www.grupolider.com.br/informacoes-financeiras)

**BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2025**

**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 IMOBILIARIA 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 2025 e 2024, 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 2025.

### **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), 02 de março de 2026.

**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.**  
Muriaé - MG

### Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis da **Bracom Imobiliária 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, exceto pelo efeito do assunto descrito no Parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Bracom Imobiliária S.A.** em 31 de dezembro de 2025, 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 com ressalva

A Companhia registrou no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, R\$558 mil decorrentes de receita de aluguéis de exercícios anteriores. Conforme requerido pelo CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro essa situação exige a reapresentação dos saldos comparativos das demonstrações contábeis. Consequentemente, o resultado do exercício está a maior em R\$ 495 mil, líquido de tributos.

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 com ressalva.

### 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 modo relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra maneira, 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;
- 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 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, 02 de março de 2026.



**BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.**  
**CRC 2 MG 009485/F-0**

**Gilberto Galinkin**  
**Contador CRC MG 035718/O-8**

**BRACOM IMOBILIARIA S.A.**

CNPJ: 32.179.822/0001-78

NIRE: 31300180727

**Balancos patrimoniais**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024		Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	504.657	4.836	Fornecedores de consumo	8	1.451	4.973
Créditos de terceiros	5	756.063	33.994	Empréstimos e financiamentos	9	6.886.823	4.868.404
Despesas antecipadas		-	740	Obrigações trabalhistas	10	-	23.146
<b>Total do circulante</b>		<b>1.260.720</b>	<b>39.570</b>	Tributos a recolher	11	253.470	252.774
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Realizável a longo prazo				Adiantamentos de clientes		58	123.785
Depósitos judiciais	6	-	43.918	Outras obrigações	12	-	500.000
Propriedade para investimentos	7	67.156.381	54.117.626	<b>Total do circulante</b>		<b>7.141.802</b>	<b>5.773.082</b>
<b>Total do não circulante</b>		<b>67.156.381</b>	<b>54.161.544</b>	<b>Não circulante</b>			
<b>Total do ativo</b>				<b>Total do não circulante</b>			
		<b>68.417.101</b>	<b>54.201.114</b>	Empréstimos e financiamentos	9	8.777.190	5.565.588
				Tributos diferidos	13	1.135.124	1.145.903
				<b>Total do não circulante</b>		<b>9.912.314</b>	<b>6.711.491</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	14.a	30.681.210	24.431.210
				Reserva estatutária	14.b	10.704.768	7.692.514
				Reserva legal	14.c	2.663.208	2.493.925
				Ajustes de avaliações patrimoniais	14.d	2.170.827	2.204.964
				Lucro a disposição da assembleia	14.e	3.216.382	3.012.254
				Lucros acumulados	14.f	1.926.590	1.881.674
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>51.362.985</b>	<b>41.716.541</b>
				<b>Total do passivo</b>			
						<b>68.417.101</b>	<b>54.201.114</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# BRACOM IMOBILIARIA S.A.

CNPJ: 32.179.822/0001-78

NIRE: 31300180727

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em Reais)

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional líquida	15.a	8.672.346	7.262.519
Custos com depreciação	7	(1.511.245)	(1.344.578)
<b>Lucro bruto</b>		<b>7.161.101</b>	<b>5.917.941</b>
Despesas administrativas	15.b	(702.778)	(571.858)
Outras receitas operacionais líquidas	15.c	14.259	32.915
<b>Lucro operacional antes dos resultados financeiros</b>		<b>6.472.582</b>	<b>5.378.998</b>
Receitas financeiras	16	27.257	17.558
Despesas financeiras	16	(2.149.612)	(1.414.381)
Receitas (despesas) financeiras, líquidas		<b>(2.122.355)</b>	<b>(1.396.823)</b>
<b>Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social</b>		<b>4.350.227</b>	<b>3.982.175</b>
( - ) Contribuição Social		(261.678)	(221.130)
( - ) Imposto de Renda		(702.884)	(590.251)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>3.385.665</b>	<b>3.170.794</b>
<b>Atribuível a:</b>			
Acionista controlador		1.804.976	1.690.423
Participação dos não controladores		1.580.689	1.480.371
		<b>3.385.665</b>	<b>3.170.794</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# BRACOM IMOBILIARIA S.A.

CNPJ: 32.179.822/0001-78

NIRE: 31300180727

## Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	3.385.665	3.170.794
Resultados abrangentes		
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>3.385.665</b>	<b>3.170.794</b>
<b>Atribuível a:</b>		
Acionista controlador	1.804.976	1.690.423
Participação dos não controladores	1.580.689	1.480.371
	<b>3.385.665</b>	<b>3.170.794</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**BRACOM IMOBILIARIA S.A.**

CNPJ: 32.179.822/0001-78

NIRE: 31300180727

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em Reais)**

	Capital Social	Reserva legal	Reserva estatutária	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros a disposição da assembleia	Resultado líquido do exercício	Lucros acumulados exercício anteriores	Total
Saldos finais 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)	-	-
Saldos finais 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
Aumento de capital	6.250.000	-	-	-	-	-	-	6.250.000
Ajustes de avaliação patrimoniais	-	-	-	(44.916)	-	-	44.916	-
Amortização tributos diferido	-	-	-	10.779	-	-	-	10.779
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	-	3.385.665	-	3.385.665
Reserva legal	-	169.283	-	-	-	(169.283)	-	-
Reserva estatutária	-	-	3.012.254	-	(3.012.254)	-	-	-
Lucro a disposição da assembleia	-	-	-	-	3.216.382	(3.216.382)	-	-
Saldos finais em 31 de dezembro de 2025	30.681.210	2.663.208	10.704.768	2.170.827	3.216.382	-	1.926.590	51.362.985

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# BRACOM IMOBILIARIA S.A.

CNPJ: 32.179.822/0001-78

NIRE: 31300180727

## Demonstrações do fluxo de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Das atividades operacionais</b>		
<b>Provenientes das operações:</b>		
Lucro líquido do exercício	3.385.665	3.170.794
Depreciação/amortização	1.511.245	1.344.578
Provisão de juros s/empréstimos	2.148.393	1.413.987
<b>( = ) Lucro líquido ajustado</b>	<b>7.045.303</b>	<b>5.929.359</b>
<b>(Decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos:</b>		
Pelo (aumento) diminuição de outros créditos	(722.069)	(5.579)
Pelo (aumento) diminuição da conta de despesas antecipadas	740	(740)
Pelo (aumento) diminuição do realizável a longo prazo	43.918	(31.253)
Pelo aumento (diminuição) da conta de fornecedores	(3.522)	725
Pelo aumento (diminuição) do contas a pagar	(646.177)	205.692
<b>( = ) Total dos (decrécimos)/acrécimos nos ativos e passivos</b>	<b>(1.327.110)</b>	<b>168.845</b>
<b>( = ) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>5.718.193</b>	<b>6.098.204</b>
<b>Das atividades de investimentos</b>		
Pela aquisição de terrenos	(14.550.000)	(4.500.000)
<b>( = ) Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos</b>	<b>(14.550.000)</b>	<b>(4.500.000)</b>
<b>Das atividades de financiamentos</b>		
Aumento (redução) de empréstimo e financiamento	9.800.000	1.500.000
Amortização de empréstimos	(6.718.372)	(5.598.619)
Aumento de capital pelos sócios	6.250.000	2.489.907
<b>( = ) Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos</b>	<b>9.331.628</b>	<b>(1.608.712)</b>
<b>(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>499.821</b>	<b>(10.508)</b>
<b>Demonstração do aumento/(redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalente de caixa no início do período	4.836	15.344
Caixa e equivalente de caixa no final do período	504.657	4.836
<b>(Redução)/aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>499.821</b>	<b>(10.508)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**1. Contexto operacional**

A Bracom Imobiliária S/A., (“Bracom Imobiliária” ou “Companhia”), inscrita no CNPJ 32.179.822/0001-78 com sede na cidade do Muriaé - MG. A Companhia é controlada pela J. L. Braz Participações S/A.

**2. Apresentação das demonstrações contábeis**

A emissão dessas demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 02 de março de 2026.

**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 contábeis foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

**2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis 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 2025**

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 2025. 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 Sociedade:

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
**(Em Reais)**

---

**a) 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**

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações contábeis da empresa.

**b) 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**

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações contábeis que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações contábeis da empresa.

Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em Reais)

---

**2.6. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2025**

A Administração 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 Empresa 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) IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações contábeis**

**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 contábeis. 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 contábeis;
- **Divulgação de medidas de desempenho definidas pela Administração:** transparência sobre métricas de desempenho não previstas nas IFRS, mas utilizadas pela Administração.

**b) 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.

**c) 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.

- d) **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.

- 2.7. Reforma tributária sobre o consumo - avaliação dos impactos e adequação operacional**

#### **Contextualização normativa**

Em decorrência da promulgação da Emenda Constitucional nº 132/2023, que alterou o Sistema Tributário Nacional previsto nos arts. 145 a 162 da Constituição Federal, instituiu-se a substituição gradual dos tributos incidentes sobre o consumo pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), além da criação do Imposto Seletivo (IS).

A regulamentação infraconstitucional vem sendo disciplinada por meio de Leis Complementares específicas, observadas as diretrizes constitucionais relativas à não cumulatividade ampla, ao princípio do destino e à transição federativa e empresarial.

Nos termos da NBC TG Estrutura Conceitual (Resolução CFC nº 1.374/2011) e da NBC TG 26 (R5) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, a entidade deve divulgar informações relevantes que possam influenciar as decisões econômicas dos usuários das demonstrações contábeis, inclusive mudanças legislativas com potencial impacto patrimonial, financeiro ou de desempenho.

Adicionalmente, a NBC TG 23 (R2) - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e a NBC TG 24 - Evento Subsequente estabelecem que alterações no ambiente normativo devem ser avaliadas quanto à necessidade de ajuste ou divulgação, conforme sua natureza e materialidade.

#### **Procedimentos adotados pela administração**

A administração da Companhia realizou análise técnica multidisciplinar com o objetivo de avaliar os impactos da Reforma Tributária sobre:

- a) Formação de preços e margens operacionais;

**Notas explicativas às demonstrações contábeis**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
**(Em Reais)**

---

- b) Estrutura de créditos tributários;
- c) Contratos com clientes e fornecedores;
- d) Parametrização de sistemas (ERP, emissão de documentos fiscais e apuração);
- e) Fluxo de caixa projetado;
- f) Projeções de resultados futuros e indicadores de desempenho.

Foram conduzidos testes de aderência às novas regras constitucionais e às normas complementares já publicadas, incluindo simulações com base no modelo de não cumulatividade plena do IBS e da CBS, avaliação de eventual efeito sobre ativos fiscais, bem como análise de eventuais reflexos em estimativas contábeis, conforme exigido pela NBC TG 32 - Tributos sobre o Lucro, quando aplicável.

**Conclusão quanto aos impactos contábeis**

Com base nas análises realizadas, a administração concluiu que:

I - Não foram identificadas alterações significativas na natureza das operações da Companhia; II - Não houve impacto relevante no reconhecimento, mensuração ou classificação de ativos e passivos na data-base das demonstrações contábeis; III - Não foram verificadas modificações que demandassem alteração de políticas contábeis ou reapresentação de informações comparativas, nos termos da NBC TG 23; IV - Não foram identificados indícios de redução ao valor recuperável de ativos (NBC TG 01), decorrentes exclusivamente da Reforma Tributária.

Contudo, as simulações realizadas indicam potenciais alterações no fluxo de caixa operacional durante o período de transição, em razão do novo regime de creditamento e da sistemática de recolhimento dos tributos sobre o consumo, bem como possíveis reflexos na formação de lucros futuros, especialmente em virtude do princípio da tributação no destino e da redefinição das alíquotas efetivas.

Tais impactos, até o momento, não são considerados materialmente relevantes para fins de ajuste nas demonstrações contábeis, sendo tratados como estimativas prospectivas sujeitas à evolução da regulamentação infraconstitucional e à definição final das alíquotas de referência.

**Monitoramento contínuo**

A administração manterá acompanhamento permanente da regulamentação complementar, incluindo atos do Comitê Gestor do IBS e normas federais relativas à CBS, avaliando tempestivamente eventuais reflexos contábeis futuros, em observância aos princípios da prudência, da relevância e da representação fidedigna previstos na NBC TG Estrutura Conceitual.

**Declaração final**

A Companhia declara que, até a presente data, encontra-se plenamente adaptada às exigências já publicadas da Reforma Tributária sobre o consumo, tendo realizado testes técnicos e operacionais suficientes para assegurar a conformidade normativa, não sendo identificadas alterações significativas em sua operação, estrutura patrimonial ou posição financeira, ressalvados os potenciais impactos prospectivos sobre fluxo de caixa e lucros futuros decorrentes do novo modelo tributário.

**3. Principais políticas contábeis**

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

**a) Apuração do resultado**

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

**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.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em Reais)**

---

**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.

**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>2025</u>	<u>2024</u>
Bancos	504.657	4.836
<b>Total</b>	<u><b>504.657</b></u>	<u><b>4.836</b></u>

**BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.****Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em Reais)****5. Créditos de terceiros**

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

	2025	2024
Adiantamentos	74.680	33.994
Empréstimos	681.383	-
<b>Total</b>	<b>756.063</b>	<b>33.994</b>

**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:

	2025	2024
Cível	-	43.918
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>43.918</b>

**7. Propriedade para investimentos**

A movimentação no período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está sumarizada da seguinte forma:

	Movimentação da propriedade para investimentos				
	2024		2025		
	Saldo líquido	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo líquido
Terrenos	26.683.471	14.550.000	-	-	41.233.471
Prédios e benfeitorias	27.434.155	-	-	(1.511.245)	25.922.910
<b>Total</b>	<b>54.117.626</b>	<b>14.550.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.511.245)</b>	<b>67.156.381</b>

	Movimentação da propriedade para investimentos				
	2023		2024		
	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
<b>Total</b>	<b>50.462.204</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(1.344.578)</b>	<b>54.117.626</b>

As depreciações/amortizações dos exercícios de 2025 e 2024 estão assim demonstradas:

	2025	2024
Despesas com depreciações	1.511.245	1.344.578
<b>Total</b>	<b>1.511.245</b>	<b>1.344.578</b>

Conforme requerido pela norma contábil, para efeito de divulgação, os valores venais das propriedades para investimento somam o montante de R\$143.031.012.

## BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

#### 8. Fornecedores

Os fornecedores de bens ou serviços dos exercícios de 2025 e 2024 estão assim demonstrados:

	2025	2024
Fornecedores de consumo	1.451	4.973
<b>Total</b>	<b>1.451</b>	<b>4.973</b>

#### 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").

		2025			2024	
Vencimento principal	Instituições	Circulante	Não circulante	Total	Total	
2030	Banco Itaú S/A	5.371.858	8.777.190	14.149.048	8.921.925	
2026	Recreio Rio Motos	1.514.965	-	1.514.965	1.512.067	
<b>Total</b>		<b>6.886.823</b>	<b>8.777.190</b>	<b>15.664.013</b>	<b>10.433.992</b>	

a) A Companhia não contratou nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 financiamentos com cláusulas restritivas ("Covenants").

#### 10. Obrigações trabalhistas

Valores de obrigações trabalhistas e previdenciárias estando assim demonstrados:

	2025	2024
Salários	-	1.129
Provisões de férias e encargos	-	19.487
Encargos - FGTS/INSS/Sindical	-	2.530
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>23.146</b>

#### 11. Tributos a recolher

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

	2025	2024
Federais - PIS/COFINS/IRRF	26.106	26.003
Federais - IRPJ/CSLL	227.364	226.771
<b>Total</b>	<b>253.470</b>	<b>252.774</b>

## BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

---

#### 12. Outras obrigações - passivo circulante

Valores a pagar relativos às demais obrigações estando assim demonstrados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pedro Amaral de França Couto (a)	-	500.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>500.000</b>

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

#### 13. Tributos diferidos

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impostos diferidos IRPJ/CSLL s/ avaliações patrimoniais	1.135.124	1.145.903
<b>Total</b>	<b>1.135.124</b>	<b>1.145.903</b>

#### 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 2025 o capital social está representado por:

<u>Sócio</u>	<u>Valor</u>	<u>Qtde. de ações</u>	<u>Percentual (%)</u>
J.L. Braz Participações S.A.	16.356.859	16.356.859	53,3123
Bráulio Braz Participações S.A.	6.521.137	6.521.137	21,2545
G.T. Braz Participações S.A.	4.095.574	4.095.574	13,3488
D.A. Tambasco Participações S.A.	3.707.640	3.707.640	12,0844
<b>Total</b>	<b>30.681.210</b>	<b>30.681.210</b>	<b>100</b>

##### b) Reserva estatutária:

Valor constituído no ano de 2025 em consonância ao artigo 26, inciso II, do estatuto da sociedade.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reserva estatutária	10.704.768	7.692.514
<b>Total</b>	<b>10.704.768</b>	<b>7.692.514</b>

## BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

---

#### c) 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>2025</u>	<u>2024</u>
Reserva legal	2.663.208	2.493.925
<b>Total</b>	<b><u>2.663.208</u></b>	<b><u>2.493.925</u></b>

#### d) 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>2025</u>	<u>2024</u>
Ajustes de avaliações patrimoniais	2.170.827	2.204.964
<b>Total</b>	<b><u>2.170.827</u></b>	<b><u>2.204.964</u></b>

#### e) Lucro do exercício a disposição da assembleia

Refere-se ao valor do lucro do exercício de 2025, 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>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro do exercício a disposição da assembleia	3.216.382	3.012.254
<b>Total</b>	<b><u>3.216.382</u></b>	<b><u>3.012.254</u></b>

#### f) Lucros acumulados

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucros acumulados	1.926.590	1.881.674
<b>Total</b>	<b><u>1.926.590</u></b>	<b><u>1.881.674</u></b>

## 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:

**BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.****Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em Reais)**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de aluguéis	9.000.879	7.537.805
<b>( = ) Receita bruta</b>	<b>9.000.879</b>	<b>7.537.805</b>
( - ) PIS	(58.507)	(49.024)
( - ) COFINS	<u>(270.026)</u>	<u>(226.262)</u>
( = ) Impostos	<b>(328.533)</b>	<b>(275.286)</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b><u>8.672.346</u></b>	<b><u>7.262.519</u></b>

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

**b) Despesas administrativas****Composição**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pessoal (salários, benefícios, encargos e pró-labore)	23.168	27.125
Provisão de férias, 13ºsalários e encargos sociais	10.425	28.491
Seguros diversos	603	5.580
Despesas com manutenção	11.200	64.147
Serviços prestados por pessoas físicas e jurídicas	19.331	16.607
Outros impostos e taxas	481.866	309.448
Vale transporte e PAT	1.917	5.081
Processamento de dados	16.729	21.344
Despesas diversas	<u>137.539</u>	<u>94.035</u>
<b>Total</b>	<b><u>702.778</u></b>	<b><u>571.858</u></b>

**c) Outras receitas operacionais:**

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Reversões de provisões de folhas de pagamentos	14.259	13.878
Receitas diversas	-	19.037
No fim do exercício	<b><u>14.259</u></b>	<b><u>32.915</u></b>

**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:

## BRACOM IMOBILIÁRIA S.A.

### Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em Reais)

	2025	2024
Variação monetária ativa	-	3.909
Receitas financeiras	87	19
Receitas de aplicações financeiras	26.955	13.630
Descontos obtidos	215	-
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>27.257</b>	<b>17.558</b>
Juros s/ empréstimos bancários	(1.929.193)	(1.282.721)
Juros s/ empréstimos de mútuos	(219.200)	(131.266)
Juros e despesas financeiras	(1.219)	(394)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(2.149.612)</b>	<b>(1.414.381)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(2.122.355)</b>	<b>(1.396.823)</b>

#### 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 fundamentos jurídicos consistentes que amparam 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 2025 e de 2024 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.

##### 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.

**Notas explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em Reais)**

---

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 conseqüente 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 2025 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