

Demonstrações Financeiras

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanços Patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados.....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto	8
Notas explicativas as demonstrações financeiras	9



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários 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.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

- 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 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.

São Paulo, 30 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

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	714	59
Contas a receber	5	384	311
Tributos a compensar e a recuperar		38	-
Total do ativo circulante		1.136	370
Não circulante			
Propriedade para investimento	6	24.300	24.700
Total do ativo não circulante		24.300	24.700
Total do ativo		25.436	25.070
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	16.035	14.800
Fornecedores		258	261
Impostos e contribuições		16	65
Total do passivo circulante		16.309	15.126
Não circulante			
Impostos e contribuições diferidos	14	186	32
Total do passivo não circulante		186	32
Patrimônio líquido			
Capital social	9	14.349	13.259
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	200
Prejuízos acumulados		(5.408)	(3.547)
Total do patrimônio líquido		8.941	9.912
Total do passivo e patrimônio líquido		25.436	25.070

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita operacional líquida	10	1.703	1.563
Custo de operações	11	(585)	(448)
Lucro bruto		1.118	1.115
Despesas gerais e administrativas	12	(368)	3.340
Outras receitas (despesas operacionais)		87	1
Lucro operacional antes do resultado financeiro		837	4.456
Receitas financeiras	13	42	39
Despesas financeiras	13	(2.554)	(566)
Resultado financeiro		(2.512)	(527)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		(1.675)	3.929
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	-	(161)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	(186)	(15)
Lucro (prejuízo) do exercício		(1.861)	3.753

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(1.861)	3.753
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(1.861)</u>	<u>3.753</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		28.493	-	(7.300)	21.193
Aumento (Redução) de capital		(15.234)	-	-	(15.234)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	200	-	200
Lucro do exercício		-	-	3.753	3.753
Saldos em 31 de dezembro de 2024		13.259	200	(3.547)	9.912
Integralização de AFAC	9	200	(200)	-	-
Aumento de capital social	9	890	-	-	890
Prejuízo do exercício		-	-	(1.861)	(1.861)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		14.349	-	(5.408)	8.941

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado do exercício	(1.861)	3.753
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício		
Juros provisionados	2.449	546
Amortização de mais valia	-	14
Amortização de custo de captação	88	-
Impostos e contribuições sociais diferidos	186	15
Reversão de Impairment propriedade para investimento	76	(4.114)
Depreciações e amortizações	393	390
Variações nos ativos e passivos		
Redução (aumento) de contas a receber de clientes e outras	(72)	(158)
Redução (aumento) de impostos a recuperar	(38)	-
Aumento (redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(3)	151
Aumento (redução) de impostos e contribuições a pagar	(82)	31
Pagamento de juros	(2.447)	(980)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(1.311)</u>	<u>(352)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Baixa (Aquisição) de benfeitorias e instalações em imóveis	(69)	(66)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(69)</u>	<u>(66)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento (redução) de capital social	890	(15.234)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	200
Captação de empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de captação	16.214	15.233
Pagamento de principal	(14.847)	-
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(222)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>2.035</u>	<u>199</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>655</u>	<u>(219)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	59	278
Saldo final do exercício	714	59
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>655</u>	<u>(219)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

A BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “BPG Jardim Carvalho”) antiga denominação de Luggo Porto Aruba Incorporações LTDA. 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 9 de novembro de 2021 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

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

Em 31 de dezembro de 2025, o balanço patrimonial da Companhia apresentou excesso de passivo circulante sobre o ativo circulante no montante de R\$15.173 (R\$14.756 em 31 de dezembro de 2024) representado substancialmente pelo vencimento dos empréstimos em 30 de junho de 2026. Considerando a política de caixa mínimo da Companhia, a controladora da Companhia definiu aportes de capital regulares ao longo do exercício em favor da Companhia à medida que houver eventual necessidade de desembolso de caixa.

A Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas, quando aplicável. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

A Administração autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 30 de março de 2026.

1.1. Reorganização societária

Em 30 de outubro de 2024, foi realizada a incorporação reversa da totalidade do patrimônio líquido da controladora BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A (“BPMG SP1”) que detinha 100% das ações da Sociedade. Por conta deste evento, a Sociedade assumiu a totalidade do acervo líquido da BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A., motivado pela simplificação da estrutura societária das envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e (i) a racionalização da estrutura operacional da Sociedade, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

Após a reorganização societária, o BPG V Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“Fundo”) passou a ser detentor de 100% das ações ordinárias da entidade. Anteriormente o fundo detinha o controle da BPG Jardim Carvalho de forma indireta por meio da BPGM SP1.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Reorganização societária--Continuação

Seguem os saldos incorporados pela BPG Jardim Carvalho, conforme Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A.

	30/09/2024		30/09/2024
Ativo circulante	1.387	Passivo circulante	5.404
Caixa equivalente de caixa	222	Empréstimo e financiamento	5.217
Impostos a recuperar	641	Fornecedores	182
Dividendos a receber	523	Impostos a Recolher	0
Ativo não circulante	269.257	Outros Passivos	4
Investimentos	269.257		
BPG Cabral - Equivalência Patrimonial (100%)	25.598	Passivo não circulante	188.000
BPG Cabral - Mais-Valia PPI	4.293	Empréstimo e financiamento	188.000
BPG Piqueri - Equivalência Patrimonial (100%)	56.479		
BPG Piqueri - Mais-Valia PPI	19.940	Patrimônio Líquido	77.240
BPG Vilas Parque - Equivalência Patrimonial (100%)	47.325	Capital social	129.658
BPG Vilas Parque - Mais-Valia PPI	9.652	Resultados acumulados	- 37.704
BPG Parque Industrial - Equivalência Patrimonial (100%)	66.544	Resultado do período	- 14.715
BPG Parque Industrial - Mais-Valia PPI	17.910		
BPG Jardim Carvalho - Equivalência Patrimonial (100%)	21.516		
Total do ativo	270.644	Total do passivo	270.644

Exceto pela rubrica de caixa e equivalentes de caixa, as demais rubricas da Demonstração dos Fluxos de Caixa refletem efeitos não caixa, não impactando o fluxo de caixa efetivo da entidade na incorporação reversa.

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.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de 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. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo. exceto quando indicado de outra forma.

b) Uso de estimativas

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

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

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

Nota explicativa 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de mercado para fins de *impairment*.

Nota explicativa 7 - Provisões para riscos e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

- b) Uso de estimativas--Continuação
- i) Mensuração do valor justo

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

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

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

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

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

Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação evidencie uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Controladora e suas controladas.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.4. Contas a receber

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

A Administração analisou a estimativa de perda esperada sob os saldos de contas a receber e determinou que a atual probabilidade de inadimplência é muito baixa, uma vez que possui seguro inadimplência em seus contratos de locação.

2.5. Propriedade 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 de proprietária de imóveis, localizados na cidade de Porto Alegre no Rio Grande do sul, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados 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.

A depreciação será calculada pelo método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em aproximadamente 60 anos. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva.

2.6. 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.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)--Continuação

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.

2.7. 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.

2.8. 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.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do trimestre. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício. A Companhia adota, como regime de tributação, o Lucro Real Trimestral.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada trimestre de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.11. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos--Continuação

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.12. 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.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros--Continuação

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.

2.13 Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a necessidade de ajuste à contabilização da "linearização" das receitas de locação em bases lineares.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3. Normas e interpretações novas e revisadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027,	<p><i>IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras</i></p> <p>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. A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas "funções" identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements - PFS) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de "lucro ou prejuízo do período" para "lucro ou prejuízo operacional" e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente. A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none">> A receita de aluguel, a variação no valor justo de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.> As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.> Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (Management-defined performance measures - MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)). Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo o CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações financeiras (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congeradas 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.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
<p>O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.</p>	<p>IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações 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. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS. Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ele não é elegível para pela aplicação do IFRS 19.</p>
<p>As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.</p>	<p>Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 and IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (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. As principais alterações introduzidas são as seguintes: > Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção de política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação. > Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados. > Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados. > Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI). A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.</p>
<p>As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada.</p>	<p>Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11 Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade), IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa). Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.</p>

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de 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	16	5
Aplicações financeiras	698	54
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>714</u>	<u>59</u>

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cientes Contrato Locação Residencial - Jardim Carvalho	<u>384</u>	<u>311</u>
Total	<u>384</u>	<u>311</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	222	-
Até 30 dias	17	215
31 a 60 dias	10	27
61 a 90 dias	3	22
91 a 180 dias	39	29
181 a 360 dias	62	13
Acima de 365 dias	31	5
	<u>384</u>	<u>311</u>

Com base na análise realizada sobre a recuperabilidade dos saldos de contas a receber, a Administração não identificou expectativa de perda, razão pela qual não foi reconhecida provisão para perda esperada.

6. Propriedade para investimento

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos	4.659	4.659
Edificações, instalações e outros	23.507	23.438
Depreciação	(977)	(584)
Impairment	(2.889)	(2.813)
Total de propriedade para investimento	<u>24.300</u>	<u>24.700</u>

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Propriedade para investimento--Continuação

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação as taxas anuais de 1,7%, calculada pelo método Ross-Heidecke.

Este método, que combina a análise da idade real da edificação (Ross) com a avaliação do seu estado de conservação (Heidecke), o qual foi preparado por especialistas externos, permite uma compreensão detalhada da depreciação do imóvel ao longo do tempo, tendo a vida útil média sendo apurada em aproximadamente 60 anos, ajustada pela sua manutenção e condições atuais.

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2024	Adições	Depreciação	Impairment(i)	Saldo em 31/12/2025
BPG Jardim Carvalho	Porto Alegre/RS	24.700	69	(393)	(76)	24.300
		24.700	69	(393)	(76)	24.300

Movimentações ocorridas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2023	Adições	Depreciação	Impairment	Saldo em 31/12/2024
BPG Jardim Carvalho	Porto Alegre/RS	20.910	66	(390)	4.114	24.700
		20.910	66	(390)	4.114	24.700

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

Adicionalmente, o valor justo da propriedade para investimento foi apurado através do custo do imóvel:

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento - BPG Jardim Carvalho	3.906	24.300	3.906	24.700
Total	3.906	24.300	3.906	24.700

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Propriedade para investimento--Continuação

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025

Propriedade	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Jardim Carvalho	3.906	8.75%	6.5%	94%	1%

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024

Propriedade	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Jardim Carvalho	3.906	8%	6%	94%	1%

7. 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.

8. Empréstimos e financiamentos

Em 30 de outubro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa de sua controladora, o valor correspondente de R\$14.847, referente a 1ª emissão de Notas Comerciais, anteriormente registrada pela incorporada

A 1ª emissão de Notas Comerciais, foram emitidas em 30 de junho de 2022 pela antiga controladora BPGM SP1 Empreendimentos e Participações S.A

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 2,50% ao ano pagos semestralmente e na data da incorporação acumulava o valor de R\$442.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Em 30 de dezembro de 2025 as Notas Comerciais da 1ª Emissão tiveram seu vencimento, sendo que essas foram pagas com recursos oriundos da 2ª Emissão de Notas Comerciais, onde os pagamentos de Juros e Amortização da 2ª Emissão ocorrerão em seu vencimento em 30 de junho de 2026.

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2025	2024
Notas Comerciais Escriturais	VÓRTX	Bradesco	DI	2.50%	30/12/2025	-	14.847
Notas Comerciais Escriturais	VÓRTX	Bradesco	DI	1.60%	30/06/2026	16.214	
Custos de transação a amortizar						(189)	(55)
Juros Notas Comerciais						10	8
Saldo no final do exercício						16.035	14.800

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial a pagar	14.800	-
Captações/Incorporação	16.214	14.847
Custos de captação pagos	(222)	(194)
Custos de captação amortizados	88	138
Juros provisionados	2.449	9
Pagamentos Juros	(2.447)	-
Pagamento de principal	(14.847)	-
Saldo final a pagar	16.035	14.800

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária sobre ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emitente, presentes e futuras, outorgada pelos Garantidores, bem como os demais acessórios das ações ("Alienação Fiduciária de Ações").

Foram oferecidas garantias representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de determinados contratos de locação e de conta vinculada no âmbito do "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva". Adicionalmente foi celebrado pelos investidores o Compromisso de Aporte (Equity Support Agreement), de forma a garantir o pagamento pela Emissora tão somente da Remuneração (Juros).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia estava adimplente com todas as obrigações contratuais de natureza não financeira ("covenants não financeiros") previstas nos contratos de empréstimos e financiamentos.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não possuía obrigações contratuais de natureza financeira ("covenants financeiro") previsto nos contratos de empréstimos e financiamentos.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$14.349, representado por 29.582.687 (R\$13.259, representado por 28.493.000 cotas em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 11 de julho de 2025, foi aprovado pelos acionistas a destinação do lucro líquido apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 para a absorção dos prejuízos acumulados da Companhia.

Em 25 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$200, com consequente emissão de 200.000 (duzentas mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, observado o disposto no artigo 170 §1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG IV MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATEGIA, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de dezembro de 2024, no valor de R\$200.

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$890, com consequente emissão de 890.000 (oitocentas e noventa mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por ação, observado o disposto no artigo 170 §1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG IV MULTIFAMILY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATEGIA, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 31 de janeiro de 2025, no valor de R\$100; e (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 20 de junho de 2025, no valor de R\$ 790.

b) Efeitos incorporação reversa

Em 30 de Outubro de 2024, a acionista BPGM SP1 celebrou Ata da Assembleia Geral Extraordinária da qual foi deliberada a aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial S.A. O acervo líquido da BPGM SP1, respectivamente no montante de R\$77.240. A Companhia BPG Jardim Carvalho possui um percentual de participação de 8%, que representa R\$6.084. Este montante foi incorporado na Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da BPGM SP1, em razão da incorporação pela Empresa, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

9. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reserva legal

Constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76 até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva acrescido do montante das reservas de capital de que trata o § 1º do artigo 193 exceder de 30% do capital social.

Conforme o Estatuto Social da Companhia são garantidos aos acionistas dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício ajustado em conformidade com a Lei das S.A.

d) Destinação do resultado do exercício

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais. No exercício de 2025, a Companhia apresentou um prejuízo de R\$1.786.

10. Receita Operacional líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita de aluguéis	1.897	1.701
Desconto sobre contrato de locação	(20)	(77)
(-) PIS	(31)	(11)
(-) COFINS	(143)	(50)
Total de receita operacional líquida	<u>1.703</u>	<u>1.563</u>

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

11. Custo de operações

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração	(142)	(35)
Perdas Efetivas	(50)	(23)
Depreciação	(393)	(390)
Total de custo de operações	<u>(585)</u>	<u>(448)</u>

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Consultorias e auditorias	(117)	(249)
Honorários advocatícios	(17)	(68)
Legais e cartorais	-	(2)
Taxas e contribuições	(28)	(18)
Seguros	(108)	(84)
Condomínio	(86)	(175)
Serviços e manutenções gerais	66	(173)
Despesas Gerais	(2)	(5)
Reversão impairment	(76)	4.114
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(368)</u>	<u>3.340</u>

13. Resultado Financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento de aplicação financeira	42	39
Total de receitas financeiras	<u>42</u>	<u>39</u>
Despesa bancárias	(13)	(5)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(4)	(1)
Amortização de encargos sobre empréstimo	(88)	(14)
Juros provisionados	(2.449)	(546)
Total de despesas financeiras	<u>(2.554)</u>	<u>(566)</u>
Resultado financeiro	<u>(2.512)</u>	<u>(527)</u>

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

14. Imposto de renda e contribuição social

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.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada trimestre, entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro tributável pela Companhia.

	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	161
Imposto de renda e contribuição social diferido	(186)	(15)
Total	(186)	(176)

Imposto de Renda Apurado Corrente	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo IRPJ	(2.132)	543
Alíquota IR Normal	15%	15%
Alíquota IR Adicional	10%	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	-	(82)
(=) Imposto de Renda Adicional	-	(30)

Imposto CSLL Apurado Corrente	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo CSLL	(2.132)	543
Alíquota CSLL	9%	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	-	(49)
Total apurado IRPJ/CSLL	-	(161)

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

14. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Base de cálculo IRPJ/CSLL - Diferido	31/12/2025	31/12/2024
Depreciação contábil x fiscal	(548)	-
Receita diferida	-	(71)
Base tributária	(548)	(71)
Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo /Passivo)	(186)	(24)
Resultado diferido de anos anteriores	-	(9)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado)	(186)	(15)

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo. O risco de crédito é minimizado, pois os contratos de aluguel foram celebrados com cliente que possui boa situação financeira para honrar esse compromisso de longo prazo.

Os principais riscos financeiros são:

15.1. Risco de crédito

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

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas um locatário de seu galpão comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

15. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

15.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

15.3. Risco de liquidez

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

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	714	59
Contas a receber clientes	384	311
Total	1.098	370
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Empréstimos e Financiamento	16.035	14.800
Fornecedores	258	261
Total	16.293	15.061

BPG Jardim Carvalho Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

16. 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, que assegura proteção contra incêndio, danos materiais diversos e responsabilidade civil do condomínio e do síndico. O valor de cobertura associado ao empreendimento totaliza R\$ 98.492.