

# **Demonstrações Financeiras**

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPGM PDC Empreendimentos e Participações 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 às 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  
**BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

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

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

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

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



**Shape the future  
with confidence**

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.
- 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.



**Shape the future  
with confidence**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', is written over a horizontal line.

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

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.180	1.199
Caixa restrito	5	1.325	-
Contas a receber clientes	6	1.345	116
Adiantamentos a fornecedores	7	265	2.283
Impostos a recuperar		186	65
Outros ativos		3	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>4.304</b>	<b>3.663</b>
<b>Não circulante</b>			
Propriedade para investimento	8	156.939	154.796
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>156.939</b>	<b>154.796</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>161.243</b>	<b>158.459</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	11	2.168	1.677
Fornecedores	9	2.425	20.325
Adiantamento de clientes		-	80
Valores a pagar - aquisição de edifícios	10	21.183	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>25.776</b>	<b>22.082</b>
<b>Não circulante</b>			
Impostos e contribuições diferidos	18	1.210	24
Empréstimos e financiamentos	11	110.315	110.761
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>111.525</b>	<b>110.785</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	13	57.751	18.511
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	21.540
Prejuízos acumulados		(33.809)	(14.459)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>23.942</b>	<b>25.592</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>161.243</b>	<b>158.459</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

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	14	4.325	204
Custo de Operações	15	(1.573)	(3.312)
<b>Resultado Bruto</b>		<b><u>2.752</u></b>	<b><u>(3.108)</u></b>
Despesas Gerais e administrativas	16	(1.388)	(2.635)
Outras receitas (despesas) operacionais		612	-
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		<b><u>1.976</u></b>	<b><u>(5.743)</u></b>
Receitas financeiras	17	191	69
Despesas financeiras	17	(20.307)	(8.051)
<b>Resultado financeiro</b>		<b><u>(20.116)</u></b>	<b><u>(7.982)</u></b>
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b><u>(18.140)</u></b>	<b><u>(13.725)</u></b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	18	-	(13)
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(1.210)	(24)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b><u>(19.350)</u></b>	<b><u>(13.762)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

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>
Prejuízo do exercício	(19.350)	(13.762)
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total Resultados Abrangentes</b>	<b><u>(19.350)</u></b>	<b><u>(13.762)</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

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
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>81.111</b>	-	<b>(697)</b>	<b>80.414</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	21.540	-	<b>21.540</b>
Redução de capital social no período		(62.600)	-	-	<b>(62.600)</b>
Prejuízo do período		-	-	(13.762)	<b>(13.762)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>18.511</b>	<b>21.540</b>	<b>(14.459)</b>	<b>25.592</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	13	-	17.700	-	<b>17.700</b>
Aumento de capital social no período	13	39.240	(39.240)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(19.350)	<b>(19.350)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>57.751</b>	-	<b>(33.809)</b>	<b>23.942</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

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>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do período	(19.350)	(13.762)
<b>Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício</b>		
Juros Provisionados	17.208	7.470
Amortização de custo de captação	1.370	566
Impostos e contribuições sociais diferidos	1.210	24
Depreciações e amortizações	1.573	3.312
<b>Variações de ativos e passivos</b>		
Redução (Aumento) de caixa restrito	(1.325)	-
Redução (Aumento) de contas a receber de clientes e outras	(1.232)	(116)
Redução (Aumento) de adiantamento a fornecedores	2.016	1.705
Redução (Aumento) de impostos a recuperar	(121)	(3)
Aumento (Redução) de adiantamento de clientes	(80)	80
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(17.900)	20.294
Aumento (Redução) de contas a pagar a partes relacionadas	-	(17)
Aumento (Redução) de Impostos e contribuições	(22)	-
Pagamento de juros	(16.725)	(5.793)
<b>Caixa gerado (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u><b>(33.378)</b></u>	<u><b>13.760</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Valores a pagar - aquisição de edifícios	21.183	-
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimentos	(3.716)	(66.994)
Baixa (Aquisição) de benfeitorias e instalações em imóveis	-	(16.924)
<b>Caixa gerado (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<u><b>17.467</b></u>	<u><b>(83.918)</b></u>
<b>Fluxo De Caixa Das Atividades De Financiamentos</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	17.700	-
Redução de capital no período	-	(62.600)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	21.540
Captação de empréstimos e financiamentos	1.008	113.400
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(2.816)	(3.205)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b>	<u><b>15.892</b></u>	<u><b>69.135</b></u>
<b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><b>(19)</b></u>	<u><b>(1.023)</b></u>
<b>Caixa E Equivalentes De Caixa</b>		
Saldo inicial do exercício	1.199	2.222
Saldo final do exercício	1.180	1.199
<b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><b>(19)</b></u>	<u><b>(1.023)</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

## **1. Contexto operacional**

A BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGM PDC”) antiga denominação de NK 271 Empreendimentos e Participações S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira - Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 13 de setembro de 2023 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.

A Companhia é proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo no estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações residenciais à moradia de longo prazo com serviços no modelo atualmente conhecido como “*long stay*”.

O BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado, exclusivamente, a investidores profissionais que detém 100% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 29 de dezembro de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura. Em 23 de Outubro de 2023 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

### 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\$21.472 (R\$18.419 em 31 de dezembro de 2024) representado substancialmente pelo vencimento dos valores a pagar por aquisição de edifícios. 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 30 de março de 2026.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis materiais**

#### **2.1. Base de elaboração**

As demonstrações 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.

#### **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 serem 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:

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(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

Nota explicativa 8 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*.

Nota explicativa 12 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

##### c) Mensuração do valor justo

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

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

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

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 evidências de 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. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$) que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo exceto quando indicado de outra forma.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.4. Caixa e equivalentes de caixa**

A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento normalmente se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo por exemplo: três meses ou menos a contar da data da contratação.

#### **2.5. 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.

#### **2.6. Propriedade para investimento**

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

A Companhia é proprietária de imóveis, localizados na cidade de São Paulo no estado de São Paulo, 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. A administração estimou a vida útil da propriedade para investimento em 41,4 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.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.7. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

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

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

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

#### **2.8. 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.

#### **2.9. 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.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.10. 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.

#### **2.11. 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.

#### **2.12. Imposto de renda e contribuição social**

A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de caixa. A provisão para Imposto de Renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$240. A Contribuição Social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

O Imposto de Renda e a Contribuição Social diferidos são calculados com base nas diferenças temporárias no reconhecimento de receitas e despesas para fins contábeis (competência) e fiscais (caixa).

#### **2.13. 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.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.13. Instrumentos financeiros--Continuação**

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

##### **i. Classificação dos ativos e passivos financeiros**

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

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.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **2.13. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### **ii. Baixa de ativos e passivos financeiros**

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

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

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

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

#### **2.14. 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.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

(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"><li>&gt; 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.</li><li>&gt;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.</li><li>&gt; 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 Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas 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.</li></ul>

# BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

## 3. Normas e interpretações novas e revisadas--Continuação

<b>Data efetiva</b>	<b>Normas emitidas, mas não vigentes</b>
O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.	<b>IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações</b> 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.

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.

### **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.

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.

### **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.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(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	1	1
Aplicações financeiras	1.179	1.198
<b>Total de caixa e equivalente de caixa</b>	<b><u>1.180</u></b>	<b><u>1.199</u></b>

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 entre taxas de 96,5% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Caixa restrito

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa restrito	1.325	-
<b>Total de caixa restrito</b>	<b><u>1.325</u></b>	<b><u>-</u></b>

Os saldos relativos ao caixa restrito da Companhia estão atrelados ao Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI", que determina que os recebíveis provenientes da receita devem ser registrados na conta securitizadora da dívida como garantia do pagamento dos juros atrelados a operação.

### 6. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cientes contrato locação residencial - BPG PDC	1.345	116
<b>Total de contas a receber</b>	<b><u>1.345</u></b>	<b><u>116</u></b>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	1.060	116
181 a 365 dias	285	-
	<b><u>1.345</u></b>	<b><u>116</u></b>

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 6. Contas a receber--Continuação

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é insignificante.

### 7. Adiantamentos a fornecedores

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Adiantamentos - ADM Parque da Cidade	265	2.283
<b>Total de adiantamento a fornecedores</b>	<b><u>265</u></b>	<b><u>2.283</u></b>

Em 23 de novembro de 2023, a Companhia e a NK 251 Empreendimentos e Participações, celebraram o acordo para a Constituição de Pool de locações e outras avenças, que tem como objetivo principal a submissão das totalidades dos imóveis das proprietárias, localizados no Condomínio do Parque da Cidade, a um sistema associativo de locações, com gestão centralizada e unificada. Nesta mesma data assinaram contrato de Gestão com a ADM Parque da Cidade Administradora Imobiliária LTDA, na figura de (“Administradora”), para a prestação do serviço de gestão de pagamentos dos custos das Obras de Adaptação dos imóveis, para adequação à operação de locação residencial ,e dos Investimentos em *Furniture, Fixtures, and Equipment* (“FF&E”) nos imóveis, e administração Imobiliária dos Imóveis, gestão das locações, gestão dos pagamentos dos investimentos e/ou prestação de serviços correlatas aos Imóveis, não compreendida das Obras de Adaptação.

A Administradora, mensalmente, encaminhará o orçamento e cronograma referente as obras de adaptação e aos investimentos em FF&E, e em 10 (dez) dias da aprovação pela Companhia, a Administradora obriga-se a celebrar os contratos de prestação de serviços com os fornecedores e prestadores de serviços. Após o recebimento da previsão de desembolso, a Companhia realiza o pagamento para a Administradora. O saldo é consumido a medida que ocorrem as prestações de contas realizadas pela Administradora.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 8. Propriedade para investimento

Em 24 de novembro de 2023 a Companhia adquiriu da BR SP Participações S.A. 47 imóveis residenciais localizados no subcondomínio residencial integrante do Condomínio Parque da Cidade, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Em 13 de dezembro de 2024, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, a Companhia adquiriu junto a NK 251 Empreendimentos e Participações S.A, 30 unidades imobiliárias residenciais localizadas no subcondomínio residencial integrante do Condomínio Parque da Cidade, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

O investimento em imóveis da Companhia é classificado como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais de 2,4% a.a., conforme o CPC 28 - Propriedade para Investimento. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

A propriedade para Investimento, em 31 de dezembro de 2025, representava o montante líquido de R\$156.895 (R\$154.796 em 31 de dezembro de 2024):

Propriedade	Localização	Valor de Custo 31/12/2024	Adições	Depreciação	Custo Líquido 31/12/2025
Empreendimento - PDC	São Paulo / SP	154.796	3.716	(1.573)	156.939
<b>Total</b>		<b>154.796</b>	<b>3.716</b>	<b>(1.573)</b>	<b>156.939</b>

Propriedade	Saldo inicial 31/12/2024	Aquisição de Edifícios	Benfeitorias e Manutenções	Depreciação	Custo Líquido 31/12/2025
Empreendimento - PDC	74.190	66.994	16.924	(3.312)	154.796
<b>Total</b>	<b>74.190</b>	<b>66.994</b>	<b>16.924</b>	<b>(3.312)</b>	<b>154.796</b>

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 8. Propriedade para investimento--Continuação

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.

	<u>Area locável</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Area locável</u>	<u>Valor justo</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Propriedades</b>				
Empreendimento - PDC	9.481	211.800	9.481	206.200
	<b>9.481</b>	<b>211.800</b>	<b>9.481</b>	<b>206.200</b>

### 9. Fornecedores

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores (i)	2.425	20.325
<b>Total de fornecedores</b>	<b>2.425</b>	<b>20.325</b>

(i) Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços diretamente relacionados a gestão do empreendimento.

### 10. Valores a pagar – aquisição de edifícios

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Valores a pagar – aquisição de edifícios (i)	19.500	-
Correção monetária	1.683	-
<b>Total de valores a pagar – aquisição de edifícios</b>	<b>21.183</b>	<b>-</b>

(i) Em 13 de dezembro de 2024, foi celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóveis com a vendedora NK 251 Empreendimentos e Participações S.A., no valor total de R\$64.443, com uma parcela de R\$19.500, a ser pagos no prazo de 18 (dezoito) meses contados da data de assinatura do referido contrato.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 11. Empréstimos e financiamentos

Em 18 de janeiro de 2024, a Companhia financiou R\$67.100 através de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com vencimento em parcela única em 18 de janeiro de 2028. Os recursos captados foram utilizados para o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas com relação à totalidade das unidades autônomas que compõem o Empreendimento.

Em 13 de dezembro de 2024, a Companhia obteve um financiamento no valor de R\$47.300 por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com vencimento em parcela única em 20 de dezembro de 2028. Do montante total, R\$46.300 foram recebidos em dezembro de 2024 e os R\$1.000 restantes foram recebidos em janeiro de 2025. Os recursos captados foram utilizados para aquisição de 30 (trinta) unidades autônomas que compõem o Empreendimento.

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2025	2024
Certificados De Recebíveis Imobiliários (CRI)	OPEA	Votorantim	CDI	1,50%	18/01/2028	67.100	67.100
Certificados De Recebíveis Imobiliários (CRI)	OPEA	Votorantim	CDI	1,50%	20/12/2028	47.300	46.300
Custos de transação a amortizar						(4.085)	(2.639)
Juros CRI						2.168	1.677
Saldo no final do exercício						<b>112.483</b>	<b>112.438</b>
					Curto prazo	<b>2.168</b>	<b>1.677</b>
					Longo prazo	<b>110.315</b>	<b>110.761</b>

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios

	Movimentação 2025	Movimentação 2024
<b>Saldo inicial a pagar</b>	<b>112.438</b>	-
Captações	1.008	113.400
Custo de captação pagos	(2.816)	(3.205)
Custo de captação amortizados	1.370	566
Juros provisionados	17.208	7.470
Pagamentos de juros amortizados	(16.725)	(5.793)
<b>Saldo final a pagar</b>	<b>112.483</b>	<b>112.438</b>

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	31/12/2025	31/12/2024
2028	110.315	110.761
Total	<b>110.315</b>	<b>110.761</b>

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **11. Empréstimos e financiamentos--Continuação**

#### Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária das unidades imobiliárias autônomas de Propriedade da Cedente identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram, ainda que não averbados nas matrículas dos Imóveis.

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária da totalidade dos direitos creditórios devidos ao Cedente, no âmbito do "Contrato de Administração de Bens de Terceiros". A Cedente se comprometeu, durante toda a vigência do Contrato de Cessão Fiduciária, (i) a contratar uma Carta Fiança; ou (ii) a constituir e manter o Fundo de Reserva, cujos recursos deverão ser depositados na Conta do Fundo de Reserva.

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.

### **12. Provisões de Contingências**

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 movidos contra a Companhia.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **13. Patrimônio líquido**

#### **a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$57.751, representado por 57.751.225 (R\$18.511, representado por 18.511.000 ações em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 25 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$21.540, com consequente emissão de 21.540.000 (vinte e um milhões, quinhentas e quarenta mil) 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 MULTIESTRATÉGIA, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 11 de outubro de 2024, no valor de R\$500; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de março de 2024, no valor de R\$ 3.000; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de junho de 2024, no valor de R\$1.000; (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de agosto de 2024, no valor de R\$ 2.700; (v) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de setembro de 2024, no valor de R\$500; (vi) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de maio de 2024, no valor de R\$ 2.000; (vii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de junho de 2024, no valor de R\$2.600; (viii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 18 de outubro de 2024, no valor de R\$2.100; (ix) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 11 de abril de 2024, no valor de R\$ 3.000; (x) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 18 de abril de 2024, no valor de R\$1.800; e, (xi) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de dezembro de 2024, no valor de R\$2.340.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **13. Patrimônio líquido--Continuação**

#### **a) Capital social--Continuação**

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$17.700, com consequente emissão de 17.700.000 (dezessete milhões e setecentas 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 MULTIESTRATÉGIA, 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 janeiro de 2025, no valor de R\$ 1.200; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 30 de janeiro de 2025, no valor de R\$ 100; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 06 de fevereiro de 2025, no valor de R\$ 150; (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 14 de fevereiro de 2025, no valor de R\$2.150; (v) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 19 de março de 2025, no valor de R\$ 1.000; (vi) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 22 de abril de 2025, no valor de R\$ 4.000; (vii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 05 de maio de 2025, no valor de R\$ 1.000; (viii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de julho de 2025, no valor de R\$ 3.800; e (ix) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 22 de setembro de 2025, no valor de R\$ 4.300.

A acionista SF 871 PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA, manifestou na Assembleia, sua renúncia ao direito de preferência para a subscrição do aumento de capital da Companhia ora aprovado.

#### **b) 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.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 13. Patrimônio líquido--Continuação

#### c) 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\$19.350 (R\$13.762 em 31 de dezembro de 2024).

### 14. Receita Operacional

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receita de aluguéis	4.895	280
Desconto sobre contrato de locação	(126)	(68)
(-) PIS e COFINS	(444)	(8)
	<u>4.325</u>	<u>204</u>

### 15. Custo de Operações

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depreciação e amortizações	(1.573)	(3.312)
	<u>(1.573)</u>	<u>(3.312)</u>

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 16. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Consultorias e auditorias	(93)	(155)
Honorários advocatícios	(2)	(16)
Legais e cartoriais	-	(4)
Taxas e contribuições	(265)	(524)
Publicações oficiais	(4)	(5)
Seguros	(34)	(34)
Condomínio	(994)	(1.897)
Serviços e manutenções gerais	(96)	-
Recuperações de despesas	138	-
Despesas gerais	(38)	-
<b>Total de despesas gerais e administrativas</b>	<b><u>(1.388)</u></b>	<b><u>(2.635)</u></b>

### 17. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento de aplicação financeira	180	69
Outras receitas financeiras	11	-
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b><u>191</u></b>	<b><u>69</u></b>
Despesa bancárias	(2)	(1)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(44)	(6)
Amortização de encargos sobre empréstimo	(1.370)	(574)
Juros sobre empréstimos	(17.208)	(7.470)
Juros sobre aquisições	(1.683)	-
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b><u>(20.307)</u></b>	<b><u>(8.051)</u></b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b><u>(20.116)</u></b>	<b><u>(7.982)</u></b>

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 18. Imposto de renda e contribuição social

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.

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.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente	-	(13)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferido	(1.210)	(24)
<b>Total</b>	<u>(1.210)</u>	<u>(37)</u>

#### Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo fiscal	-	-
Receita diferida	-	(71)
Depreciação contábil x fiscal	(3.558)	-
Base tributária	(3.558)	(71)
Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos</b>	<b>(1.210)</b>	<b>(24)</b>

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **19. 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:

#### **19.1. 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.

#### **19.2. 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.

## BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.

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

### 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

#### 19.3. 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.

#### 19.4 Risco de liquidez

Categoria dos instrumentos financeiros	2025	2024
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.180	1.199
Contas a receber	1.345	166
Caixa restrito	1.325	-
<b>Total</b>	<b>3.850</b>	<b>1.365</b>
<hr/>		
Categoria dos instrumentos financeiros	2025	2024
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	2.425	20.325
Valores a pagar - aquisição de edifícios	21.183	-
Empréstimos e financiamentos	112.483	112.438
<b>Total</b>	<b>136.091</b>	<b>132.763</b>

### 20. 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.

## **BPGM PDC Empreendimentos e Participações S.A.**

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

### **21. Eventos subsequentes**

Em 09 de janeiro de 2026, a Companhia firmou com o acionista controlador (BPG IV Multifamily FIP) um Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$ 1.400, destinado a capital de giro. A acionista SF 871 Participações anuiu aos termos e renunciou ao direito de preferência. O instrumento foi assinado eletronicamente entre 12 e 13 de janeiro de 2026.