

Demonstrações Financeiras

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

BPG Vilas Parque 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 Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG Vilas Parque 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.

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.

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

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balanços Patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.554	96
Contas a receber	5	1.220	1.289
Tributos a compensar e a recuperar		28	5
Outros ativos		7	-
Total do ativo circulante		3.809	1.390
Não circulante			
Propriedade para investimento	6	54.590	55.169
Total do ativo não circulante		54.590	55.169
Total do ativo		58.399	56.559
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	7	42.449	39.031
Fornecedores		168	68
Impostos e contribuições		47	201
Outras contas a pagar		337	675
Dividendos a pagar		-	117
Total do passivo circulante		43.001	40.092
Não circulante			
Impostos e contribuições diferidos	14	431	144
Total do passivo não circulante		431	144
Patrimônio líquido			
Capital social	9	18.104	15.094
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	900
Reserva Legal		22	22
Reserva de lucros		307	307
Prejuízos acumulados		(3.466)	-
Total do patrimônio líquido		14.967	16.323
Total do passivo e patrimônio líquido		58.399	56.559

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque 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)

	Notas	2025	2024
Receita operacional líquida	10	5.184	4.949
Custo de operações	11	(1.477)	(999)
Lucro bruto		3.707	3.950
Despesas gerais e administrativas	12	(585)	(1.564)
Outras receitas		468	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		3.590	2.386
Receitas financeiras	13	32	194
Despesas financeiras	13	(6.657)	(1.487)
Resultado financeiro		(6.625)	(1.293)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		(3.035)	1.093
Imposto de renda e contribuição social correntes	14	-	(614)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	(431)	(33)
Lucro (prejuízo) do exercício		(3.466)	446

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque 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	(3.466)	446
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(3.466)</u>	<u>446</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BPG Vilas Parque 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)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		47.517	-	-	-	-	47.517
Aumento/Redução de Capital Social		(32.423)	-	-	-	-	(32.423)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	900	-	-	-	900
Lucros do exercício		-	-	-	-	446	446
Constituição de reserva		-	-	22	-	(22)	-
Dividendos		-	-	-	-	(117)	(117)
Constituição de reserva de lucros		-	-	-	307	(307)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		15.094	900	22	307	-	16.323
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	2.110	-	-	-	2.110
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	9	3.010	(3.010)	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(3.466)	(3.466)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		18.104	-	22	307	(3.466)	14.967

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do fluxo 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		
Lucro (prejuízo) do exercício	(3.466)	446
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício		
Juros provisionados	6.459	1.339
Amortização de mais valia	165	37
Amortização de custo de captação	182	-
Impostos e contribuições sociais diferidos	431	33
Provisão de perda	-	43
Depreciações e amortizações	751	701
Variações nos ativos e passivos		
Redução (aumento) de contas a receber de clientes e outras	62	(351)
Redução (aumento) de impostos a recuperar	(23)	(2)
Aumento (redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(238)	343
Aumento (redução) de impostos e contribuições a pagar	(298)	10
Pagamento de juros	(6.454)	(2.585)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(2.429)</u>	<u>14</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Baixa (Aquisição) de benfeitorias e instalações em imóveis	(337)	(10.293)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(337)</u>	<u>(10.293)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de capital no exercício	-	900
Redução de capital no exercício	-	(32.423)
Adiantamento para futuro aumento de capital	2.110	-
Captação de empréstimos e financiamentos líquidos dos custos de captação	42.762	40.241
Pagamento de principal	(39.157)	-
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(374)	-
Dividendos pagos	(117)	(989)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>5.224</u>	<u>7.729</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.458</u>	<u>(2.550)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	96	2.646
Saldo final do exercício	2.554	96
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.458</u>	<u>(2.550)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

1. Contexto operacional

A BPG Vilas Parque Empreendimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “BPG Vilas Parque”) antiga denominação de Luggo Solar dos Campos 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 27 de outubro de 2022 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\$ 39.192 (R\$38.702 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração e sua emissão foi autorizada 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 Piqueri de forma indireta por meio da BPGM SP1.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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 Vilas Parque conforme Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Companhiaral 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	<u>270.644</u>	Total do passivo	<u>270.644</u>

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. Resumo das principais 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 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 Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais 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 9 - Provisões para riscos e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos

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:

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de mensuração--Continuação

b) Uso de estimativas--Continuação

i) Mensuração do valor justo--Continuação

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.

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

Nota explicativa 8 - Provisões para riscos e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

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 Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais 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.

2.5. 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 no município de Lauro Freitas, no estado da Bahia, 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.

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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

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

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.

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.

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

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

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.

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.

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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.11. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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.

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;

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

- 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.

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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

2. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Instrumentos financeiros--Continuação

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros--Continuação

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.

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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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
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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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 a 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 Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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	-	42
Aplicações financeiras	2.554	54
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.554</u>	<u>96</u>

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

5. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cientes Contrato Locação Residencial - BPG Vilas Parque	1.220	1.331
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(42)
Total	<u>1.220</u>	<u>1.289</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	685	636
Até 30 dias	17	94
31 a 60 dias	37	76
61 a 90 dias	13	64
91 a 180 dias	38	195
181 a 360 dias	154	203
361 a 720 dias	276	21
	<u>1.220</u>	<u>1.289</u>

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

6. Propriedade para investimento

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos	4.898	4.898
Edificações, instalações e outros	51.796	51.925
Móveis e Utensílios	849	548
Depreciação	(2.953)	(2.202)
Total de propriedade para investimento	<u>54.590</u>	<u>55.169</u>

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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, calculada pelo método linear, às taxas anuais de 1,7% 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.

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

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2024	Adições	Depreciação	Saldo em 31/12/2025
BPG Vilas Parque	Lauro de Freitas/BA	45.544	337	(751)	45.130
BPG Vilas Parque	Mais valia	9.625	-	(165)	9.460
		55.169	337	(916)	54.590

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

Propriedade	Localização	Saldo em 31/12/2023	Adições	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
BPG Vilas Parque	Lauro de Freitas/BA	45.605	640	(701)	45.544
BPG Vilas Parque	Mais valia	-	9.652	(27)	9.625
		45.605	10.292	(728)	55.169

A Companhia s anualmente estimam o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento - BPG Vilas Parque	12.882	87.100	12.882	81.900
Total	12.882	87.100	12.882	81.900

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Vilas Parque	12.882	8.5%	6.5%	95%	1%

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG Vilas Parque	12.882	8%	6%	97%	6%

Para a mensuração do valor justo da propriedade, a Companhia de avaliação considerou a metodologia abaixo:

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo por meio do fluxo de caixa descontado - modelo nominal (valor justo nível III), elaborado por especialistas externos, considerando qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas aplicáveis ao período projetado de dez anos. Nessa abordagem, pelo método da renda, projeta-se a receita de aluguel com base no desempenho atual e histórico, aplicando taxas de crescimento previstas contratualmente e incorporando os eventos contratuais pertinentes (reajustes, revisões e renovações), observada a periodicidade mínima estabelecida pela legislação de locações. Nos casos em que o aluguel vigente estiver acima ou abaixo do valor de mercado, são aplicadas revisões para alinhamento nas datas revisionais de cada contrato. Adicionalmente, quando houver aluguel percentual, as projeções consideram o maior valor entre as receitas calculadas.

7. Empréstimo e financiamentos

Em 30 de outubro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente de R\$39.157, referente a 1ª Notas Comerciais. A 1ª emissão de Notas Comerciais, foram emitidas em 30 de junho de 2022 pela incorporada BPGM SP1 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\$1.268.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

7. Empréstimo 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	CDI	2.50%	30/12/2025	-	39.157
Notas Comerciais Escriturais	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,60%	30/06/2026	42.762	-
Custos de captação amortizados						(339)	(147)
Juros Notas Comerciais						26	22
Saldo no final do exercício						42.449	39.031
					Curto prazo	42.449	39.031

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial a pagar	39.031	-
Captações/Incorporação	42.762	40.425
Custos de captação pagos	(374)	(511)
Custos de captação amortizados	182	364
Juros provisionados	6.459	1.339
Amortização de principal	(39.157)	-
Juros pagos	(6.454)	(2.585)
Saldo final a pagar	42.449	39.031

O saldo da dívida tem o seguinte cronograma de vencimento:

Ano	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	39.031
2026	42.449	-
Total	42.449	39.031

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”).

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

7. Empréstimo e financiamentos--Continuação

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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.

8. 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.

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$18.104, representado por 50.527.198 (R\$15.094 representado por 47.517.000 ações) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

9. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$900, com consequente emissão de 900.000 (novecentas 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 19 de dezembro de 2024, no valor de R\$800; e (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 27 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 100.

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$2.110, com consequente emissão de 2.110.000 (dois milhões, cento e dez 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 20 de junho de 2025, no valor de R\$1.850; e (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 27 de junho de 2025, no valor de R\$ 260.

b) Efeitos incorporação reversa

Em 31 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 Companhia S.A. O acervo líquido da BPGM SP1, respectivamente no montante de R\$77.240. A Companhia BPG Vilas Parque possui um percentual de participação de 21%, que representa R\$16.045. 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 Companhia, 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 Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

9. Patrimônio líquido--Continuação

c) Destinação do resultado do exercício

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.

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.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia registrou lucro líquido de R\$446, e destinou em dividendos a distribuir R\$117 do lucro líquido, e R\$22 destinado para a reserva legal.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apurou prejuízo de R\$3.466.

10. Receita Operacional

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita de aluguéis	5.856	5.504
Desconto sobre contrato de locação	(144)	(363)
(-) PIS	(94)	(34)
(-) COFINS	(434)	(158)
Total de receita operacional líquida	<u>5.184</u>	<u>4.949</u>

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras

Exercícios findos em 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	(561)	(212)
Amortização Mais Valia	(165)	(27)
Depreciação	(751)	(701)
Provisão para perdas	-	(59)
Total de custo de operação	<u>(1.477)</u>	<u>(999)</u>

12. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Água e esgoto	(26)	(33)
Provisão para perdas	(87)	-
Manutenção e reparos	(28)	(329)
Condomínio	(210)	(278)
IPTU	(3)	(206)
Seguros	(171)	(235)
Auditoria externa	(28)	(24)
Laudo avaliação e consultorias	(25)	(11)
Outros Serviços de terceiros	(6)	(412)
Taxas Diversas	-	(1)
Despesas com cartório	(1)	(2)
Honorários advocatícios	-	(3)
Publicações Oficiais	-	(3)
Outros	-	(27)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(585)</u>	<u>(1.564)</u>

13. Resultado Financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento de aplicação financeira	32	194
Total de receitas financeiras	<u>32</u>	<u>194</u>
Despesa bancárias	(12)	(4)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(3)	(1)
Amortização de encargos sobre empréstimo	(182)	(37)
Juros provisionados	(6.459)	(1.442)
Multas e Juros	(1)	(4)
Total de despesas financeiras	<u>(6.657)</u>	<u>(1.487)</u>
Resultado financeiro	<u>(6.625)</u>	<u>(1.293)</u>

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	-	(614)
Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferido	(431)	(33)
Total	(431)	(614)
Base de cálculo IRPJ - Corrente	31/12/2025	31/12/2024
(=) Lucro antes das compensações (32%)	(4.330)	1.875
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota imposto de renda (adicional 10%)	10%	10%
(=) Imposto de renda normal (15%)	-	281
(=) Imposto de renda adicional	-	164
Base de cálculo CSLL - Corrente	Total	Total
(=) Lucro antes das compensações	(4.330)	1.875
Alíquota contribuição social	9%	9%
(=) Imposto CSLL normal (9%)	-	169
Total	-	614
Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos	31/12/2025	31/12/2024
Depreciação contábil x fiscal	(1.007)	-
Amortização da mais valia - contábil x fiscal	(260)	-
Amortização da mais valia - contábil x fiscal	-	(422)
Base tributária	(1.267)	(422)
Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo/Passivo)	(431)	(144)
Resultado diferido de anos anteriores	-	(111)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado)	(431)	(33)

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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.

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.

BPG Vilas Parque Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas as demonstrações financeiras
Exercícios findos em 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

15.3. Risco de liquidez

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	2.554	96
Contas a receber clientes	1.220	1.289
Total	3.774	1.385
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Empréstimos e Financiamento	42.449	39.031
Fornecedores	168	68
Total	42.617	39.099

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.