

Demonstrações Financeiras

BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

BPGM Barra Funda 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 Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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



**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



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

BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A.

Balancos 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
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	208	105
Impostos a recuperar		4	2
Total do ativo circulante		212	107
Não circulante			
Despesas pagas antecipadamente		79	-
Adiantamentos para aquisição de propriedade para investimentos	5	267	145
Total do ativo não circulante		346	145
Total do ativo		558	252
Passivo e patrimônio líquido			
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		27	47
Impostos a recolher		7	-
Total do passivo circulante		34	47
Patrimônio líquido			
Capital social	7	753	253
Adiantamento futuro aumento de capital		-	150
Prejuízos acumulados		(229)	(198)
Total do patrimônio líquido		524	205
Total do passivo e patrimônio líquido		558	252

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações 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	31/12/2025	31/12/2024
Despesas gerais e administrativas	8	(41)	(167)
(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		(41)	(167)
Receitas financeiras	9	12	13
Despesas financeiras	9	(1)	(1)
Resultado financeiro líquido		11	12
(Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		(30)	(155)
Imposto de renda e contribuição social correntes		(1)	-
(Prejuízo) do exercício		(31)	(155)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações 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>
Prejuízo do exercício	(31)	(155)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(31)</u>	<u>(155)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A.

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

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		253	-	(43)	210
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	150	-	150
Prejuízos do exercício		-	-	(155)	(155)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		253	150	(198)	205
Aumento de capital social no período	7	500	(150)	-	350
Prejuízos do exercício		-	-	(31)	(31)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		753	-	(229)	(524)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(31)	(155)
Variações nos ativos e passivos		
(Aumento) redução de impostos a recuperar	(2)	(1)
Aumento (Redução) de contas a pagar a fornecedores e outros	(20)	21
Impostos e contribuições	7	-
Despesas antecipadas	(79)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(125)</u>	<u>(135)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Adiantamento aquisições de investimentos	(122)	(25)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(122)</u>	<u>(25)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Aumento de capital	350	150
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	350	150
Aumento (redução) saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>103</u>	<u>(10)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	105	115
Saldo final do exercício	208	105
Aumento (redução) saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>103</u>	<u>(10)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPGM Barra Funda 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 Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPGM Barra Funda”) antiga denominação de NK 203 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 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.

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 e 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 15 de dezembro de 2022 o FIP adquiriu a totalidade das ações da Companhia.

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

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

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

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia. A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

BPGM Barra Funda 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

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

b) Uso de estimativas

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

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

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

BPGM Barra Funda 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

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.

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.

BPGM Barra Funda 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. 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.

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

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

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

BPGM Barra Funda 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

2.6. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

2.7. Fornecedores

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

2.8. Provisões para riscos

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

2.9. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

BPGM Barra Funda 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. 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;
- 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).

BPGM Barra Funda 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. Instrumentos financeiros--Continuação

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros--Continuação

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.

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.

BPGM Barra Funda 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">> 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.

BPGM Barra Funda 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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.	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.

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 Barra Funda 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	-
Aplicações financeiras (a)	207	105
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>208</u>	<u>105</u>

- (a) As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Adiantamentos para aquisição de propriedade para investimento

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Adiantamentos para aquisições de propriedade para investimento	267	145
Total	<u>267</u>	<u>145</u>

Em 29 de dezembro de 2022, a BPGM Barra Funda Empreendimentos e Participações S.A. assinou o compromisso de venda e compra de unidades autônomas e outras avenças com a vendedora Lavvi Capri Empreendimentos LTDA("Lavvi"), cujo imóvel está localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua da Várzea, números 372, 382, 390 e 394, e na Rua Joaquim Manoel de Macedo, número 202, Barra Funda. O preço total de aquisição será de R\$ 55.541, a serem pagos da seguinte forma: R\$47.210 corresponde a 85% do preço de aquisição vencendo em 05 dias úteis da data de celebração do Termo de Aceitação Definitiva da Torre das Unidades Autônomas e o valor de R\$8.331 que corresponde a 15% do preço da aquisição em uma única parcela que será pago 180 dias da data de celebração da escritura definitiva de venda e compra. Em 31 de dezembro de 2025, o empreendimento estava com avanço físico próximo a 90% com término de obra previsto para maio de 2026.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia havia desembolsado R\$267 em despesas com *due diligence* técnica e ambiental do terreno da Lavvi e estudo de viabilidade de compra e venda das unidades autônomas (R\$145 em 2024).

BPGM Barra Funda 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. Provisões para 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

7. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$753, representado por 753.100 (R\$253 representado por 253.100 ações em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$150, com consequente emissão de 150.000 (cento e cinquenta 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) o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 30 de abril de 2024, no valor de R\$150.

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

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$350, com consequente emissão de 350.000 (trezentas e cinquenta 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) o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de julho de 2025, no valor de R\$150; e (ii) o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 10 de dezembro de 2025, no valor de R\$200.

BPGM Barra Funda 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)

7. Patrimônio líquido--Continuação

a) *Capital social*--Continuação

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

b) *Reserva legal*

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.

c) *Dividendos*

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.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia registrou prejuízo de R\$ 31 (R\$ 155 em 2024), assim, não houve saldo de reserva legal, tal como, não houve dividendos pagos e juros sobre capital próprio a registrar.

8. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Seguros	-	(118)
Auditoria externa	(27)	(26)
Taxas e Contribuições	-	(1)
Outros serviços de terceiros	(14)	(22)
Total	(41)	(167)

BPGM Barra Funda 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)

9. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento de aplicação financeira	12	13
Total receita financeira	12	13
Despesa bancárias	(1)	(1)
Total de despesa financeira	(1)	(1)
Resultado financeiro	11	12

10. 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:

10.1. 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.

BPGM Barra Funda 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)

10. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

10.2. 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.

10.3. Risco de liquidez

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

Categoria dos instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Custo amortizado:

Caixa e equivalentes de caixa

Total

31/12/2025 **31/12/2024**

208 105

208 **105**

Passivos financeiros

Custo amortizado:

Fornecedores

Total

31/12/2025 **31/12/2024**

27 47

27 **47**