

Demonstrações Financeiras

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

| | |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Balanço patrimonial | 4 |
| Demonstração do resultado | 5 |
| Demonstração do resultado abrangente | 6 |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido | 7 |
| Demonstração 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 10º 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
IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da IBC 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



**Shape the future
with confidence**

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
- 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 a administração 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, 27 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

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------|----------------|----------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 15.657 | 636 |
| Contas a receber clientes | 5 | - | 2.784 |
| Adiantamento de fornecedores | | 81 | 67 |
| Tributos a compensar e a recuperar | | 93 | 1.090 |
| Linearização de contratos | 6 | 11.788 | 4.490 |
| Custos contratuais | 7 | 213 | 213 |
| Outros ativos | | 8 | 63 |
| Total do ativo circulante | | 27.840 | 9.343 |
| Não circulante | | | |
| Custos contratuais | 7 | 1.241 | 1.454 |
| Propriedade para investimento | 10 | 401.487 | 404.572 |
| Outros ativos | 8 | 3.132 | 2.927 |
| Total do ativo não circulante | | 405.860 | 408.953 |
| Total do ativo | | 433.700 | 418.296 |
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 12 | 737 | 348.178 |
| Fornecedores | 11 | 1.677 | 658 |
| Impostos e contribuições | | 235 | 262 |
| Impostos diferidos | 9 | - | 1.527 |
| Partes relacionadas | 13 | 291 | 259 |
| Total do passivo circulante | | 2.940 | 350.884 |
| Não circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 12 | 402.618 | - |
| Impostos diferidos | 9 | 6.436 | - |
| Total do passivo não circulante | | 409.054 | - |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social | | 101.375 | 118.875 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | | - | 4.500 |
| Prejuízos acumulados | | (79.669) | (55.963) |
| Total do patrimônio líquido | 15 | 21.706 | 67.412 |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | | 433.700 | 418.296 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Receitas operacional líquida | 16 | 39.998 | 25.231 |
| Custos de operações | 17 | (3.830) | (1.260) |
| Lucro Bruto | | 36.168 | 23.971 |
| Despesas gerais e administrativas | 18 | (82) | (215) |
| Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro | | 36.086 | 23.756 |
| Receitas financeiras | 19 | 1.780 | 1.517 |
| Despesas financeiras | 19 | (56.663) | (43.901) |
| Resultado financeiro líquido | | (54.883) | (42.384) |
| Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social | | (18.797) | (18.628) |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 9 | (4.909) | (14.023) |
| Prejuízo do exercício | | (23.706) | (32.651) |
| Prejuízo básico e diluído por ação – R\$ | | (0,1986) | (0,2747) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Prejuízo do exercício | (23.706) | (32.651) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | <u><u>(23.706)</u></u> | <u><u>(32.651)</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

| | Notas | Capital Social | Adiantamento para futuro aumento de Capital | Lucros (Prejuízos) acumulados | Patrimônio Líquido |
|---|-------|----------------|---|-------------------------------|--------------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | 118.875 | - | (23.312) | 95.563 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | | - | 4.500 | - | 4.500 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (32.651) | (32.651) |
| | | - | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | | 118.875 | 4.500 | (55.963) | 67.412 |
| Aumento (redução) de capital social | 15 | (30.000) | - | - | (30.000) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 15 | - | 8.000 | - | 8.000 |
| Integralização de AFAC | 15 | 12.500 | (12.500) | - | - |
| Prejuízo do exercício | | - | - | (23.706) | (23.706) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | | 101.375 | - | (79.669) | 21.706 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Prejuízo líquido do exercício | (23.706) | (32.651) |
| Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício | | |
| Imposto de renda e contribuição diferidos | 4.909 | 14.023 |
| Juros provisionados | 55.065 | 42.721 |
| Linearização de Receita de aluguel | (7.298) | 4.115 |
| Amortização custo de transação | 1.350 | 1.174 |
| Depreciação | 3.304 | |
| Outros | (7) | - |
| Variações de ativos e passivos | | |
| Tributos a compensar e a recuperar | 997 | 659 |
| Contas a receber clientes | 2.784 | (304) |
| Adiantamentos a fornecedores | (14) | (22) |
| Custos Contratuais | 213 | 213 |
| Estoques - imóveis | - | (2.141) |
| Outros ativos | (142) | (191) |
| Fornecedores | 1.019 | (1.657) |
| Partes relacionadas | 32 | 7 |
| Impostos e contribuições | (27) | 28 |
| Pagamento de juros | (58.526) | - |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | (20.047) | 25.974 |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | |
| Títulos e valores mobiliários | - | 7.010 |
| Custos incorridos - propriedade para investimento | (218) | - |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos | (218) | 7.010 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Redução de capital | (30.000) | - |
| Empréstimos a receber | - | 4.253 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 8.000 | 4.500 |
| Captação de empréstimos | 417.000 | - |
| Pagamento de principal | (345.000) | - |
| Pagamento de Juros | - | (42.826) |
| Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos | (14.713) | - |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos | 35.287 | (34.073) |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa | 15.022 | (1.089) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| Saldo inicial do exercício | 636 | 1.725 |
| Saldo final do exercício | 15.657 | 636 |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa | 15.022 | (1.089) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A IBC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “IBC”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de julho de 2019 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”).

A IBC possui uma filial localizada na cidade de Barueri, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 27 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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

As principais políticas contábeis adotadas estão descritas a seguir.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os 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.

2.4. Títulos e Valores imobiliários

Os títulos de valores imobiliários são os recursos obtidos através de empréstimos destinados exclusivamente à aquisição e a construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques. Os rendimentos considerados como redutores dos encargos financeiros dos imóveis em construção conforme CPC 16 (R1) e CPC 20 (R1).2.4.

2.5. Contas a Receber

Valores de locação de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

2.5.1. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

2.5.2. Custos contratuais

A Companhia considera, como custos contratuais os gastos incorridos para obtenção de contratos de clientes, os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2.6. Tributos a Compensar e a Recuperar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF compensar conforme regime do lucro real.

2.7. Propriedade para investimentos

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

A Companhia é de proprietária de imóveis, localizados na cidade de Barueri, 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 80 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.

2.8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e à construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1).

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Os custos de empréstimos, que a Companhia considera, são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo e financiamento de recursos. De acordo com a CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos incluem:

- 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.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

2.9. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção, revitalização e manutenção dos imóveis.

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. Impostos

2.11.1. Impostos correntes

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

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2.11.2. Impostos diferidos

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

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

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

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

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

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) são acrescidos ao 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 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 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:

- 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.

Todos os passivos financeiros são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são, subsequentemente, mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

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

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

2.13. Resultado básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

3. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Novos requerimentos atualmente em vigor

| Data efetiva | Novas normas ou alterações |
|-----------------------|---|
| 1º de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. |
| 1º de janeiro de 2025 | Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. |

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Empresa avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Empresa está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| <u>Data efetiva</u> | <u>Normas emitidas, mas não vigentes</u> |
|-----------------------|--|
| 1° de janeiro de 2027 | <p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: 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.</p> <p>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas 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.</p> |
| 1° de janeiro de 2027 | <p>IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: 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.</p> |
| 1° de janeiro de 2026 | <p>Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (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.</p> |

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Caixa e bancos | 12 | 1 |
| Aplicações financeiras | <u>15.645</u> | <u>635</u> |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | <u>15.657</u> | <u>636</u> |

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 97% (100% em 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber de clientes

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Contrato de locação – Mercado Livre | - | 2.784 |
| Total de contas a receber clientes | - | 2.784 |

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de contas a receber referia-se exclusivamente ao contrato de locação firmado com o Mercado Livre, no montante de R\$ 2.784. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não apresentava saldo a receber, uma vez que o locatário efetuou o pagamento de forma antecipada.

A Companhia não reconheceu provisão para perdas esperadas em 2024 ou 2025, conforme previsto no CPC 48, uma vez que, com base na análise do histórico de inadimplência de seus locatários, não foram identificadas evidências ou expectativas de perdas relacionadas aos valores a receber.

6. Linearização de contrato de arrendamento

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo no início do exercício | 4.490 | 8.605 |
| Valores linearizados no exercício (i) | <u>7.298</u> | <u>(4.115)</u> |
| Saldo no final do exercício | <u>11.788</u> | <u>4.490</u> |

(i) A linearização positiva incorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$7.298 (R\$4.115 em 2024) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 16.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|----------------|-----------------|
| Depreciação contábil x fiscal | (7.140) | - |
| Linearização de receita de locação | (11.788) | (4.490) |
| Base tributária | (18.928) | (4.490) |
| (X) Alíquota nominal de | 34% | 34% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo /Passivo) | (6.436) | (1.527) |
| Reversão diferido anos anteriores | - | (12.496) |
| Resultado diferido de anos anteriores | 1.527 | - |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado) | (4.909) | (14.023) |

10. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um terreno plano em Barueri/SP, onde se encontram construídos o galpão, expedição, manutenção, enlombamento, sala de brigada, 3 residências, cabine primária, vestiários, prédio administrativo, refeitório e áreas de estacionamento e manobras, com área total de 214.683m² e área construída de 101.333m², conforme publicado no Diário Oficial da União em 24 de dezembro de 2019. Em 1º de dezembro de 2022 a Companhia recebeu o auto de conclusão das obras e iniciou a implementação das operações logísticas e processo de conclusão de obras.

| | Vida útil média em anos | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-------------------------------|----------------|----------------|
| Edificações, instalações e outros | 80 | 402.706 | 402.480 |
| Obras e capitalizações para locatários | | 2.085 | 2.092 |
| Depreciação | | (3.304) | - |
| | | <u>401.487</u> | <u>404.572</u> |

Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| Descrição | 31/12/2024 | Adições | Baixas | Depreciações | 31/12/2025 |
|--|----------------|------------|----------|----------------|----------------|
| Edificações e instalações | 402.480 | 218 | - | (3.304) | 399.402 |
| Obras e capitalizações para locatários | 2.092 | - | - | - | 2.085 |
| Total | <u>404.572</u> | <u>218</u> | <u>-</u> | <u>(3.304)</u> | <u>401.487</u> |

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

| Descrição | 31/12/2023 | Adições (a) | Custos | Depreciações e amortizações | 31/12/2024 |
|---|------------|----------------|----------|-----------------------------|----------------|
| Edificações e instalações | - | 402.480 | - | - | 402.480 |
| Obras em andamento e capitalizações para locatários | - | 2.092 | - | - | 2.092 |
| Total | - | 404.572 | - | - | 404.572 |

(a) Adições em decorrência da transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024.

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo do galpão situado no terreno utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado, no formato nominal, classificado como valor justo de Nível III. O valor justo corresponde ao montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração.

A mensuração foi preparada por especialistas externos e considerou as características físicas do ativo, premissas e estimativas fundamentadas em informações do mercado imobiliário e em tendências macroeconômicas projetadas para um período de dez anos. A abordagem adotada está em conformidade com o CPC 46 – Valor Justo, e os imóveis são registrados pelo valor efetivamente pago, considerado representativo de seu valor justo na data da aquisição.

| Propriedades | Area Locável | Valor Justo | Area Locável | Valor Justo |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2024 |
| Empreendimento – Barueri | 111.384 | 597.900 | 111.384 | 582.400 |
| Total | 111.384 | 597.900 | 111.384 | 582.400 |

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

| Propriedade/Empreendimento | Área Locável (m ²) | Taxa média de desconto real | Cap rate | Taxa de ocupação | Taxa de crescimento real na perpetuidade |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|--|
| Empreendimento - Barueri | 111.384 | 8.25% | 7.5% | 100% | 1% |

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

| Propriedade/Empreendimento | Área Locável (m ²) | Taxa média de desconto real | Cap rate | Taxa de ocupação | Taxa de crescimento real na perpetuidade |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|--|
| Empreendimento - Barueri | 111.384 | 8% | 7,5% | 91,2% | 1% |

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

11. Fornecedores

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------|------------|------------|
| Fornecedores | 1.677 | 658 |
| Total | 1.677 | 658 |

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados a operação dos galpões, bem como custos contratuais relacionados aos empréstimos da companhia.

12. Empréstimos e financiamentos

| | Agente fiduciário | Banco liquidante e escriturador | Índice | Cupom (%) a.a. | Vencimento final | 2025 | 2024 |
|--|----------------------|---------------------------------------|--------|-------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial | | | | | | | |
| CRI- 1ª emissão Principal (a) | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 1,70% | 23/11/2025 | - | 163.000 |
| CRI- Juros a Pagar | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 1,70% | 23/11/2025 | - | 1.892 |
| CRI - emissão Principal (b) | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 1,70% | 23/11/2025 | - | 182.000 |
| CRI - Juros a Pagar | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 1,70% | 23/11/2025 | - | 2.306 |
| Debentures - 4ª emissão principal (d) | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 1,25% | 25/10/2030 | 230.000 | - |
| Debentures - Juros a pagar | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 1,25% | 25/10/2030 | 414 | - |
| CRI - emissão principal (c) | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 0,60% | 25/10/2030 | 187.000 | - |
| CRI - Juros a Pagar | VÓRTX | VÓRTX | CDI | 0,60% | 25/10/2030 | 323 | - |
| Custos de transação a amortizar | | | | | | (14.382) | (1.020) |
| Saldo no final do exercício | | | | | | 403.355 | 348.178 |
| Circulante | | | | | | 737 | 348.178 |
| Não circulante | | | | | | 402.618 | - |
| Total | | | | | | 403.355 | 348.178 |

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

| CRI: | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Saldo inicial | 349.198 | 349.303 |
| Captação | 417.000 | - |
| Juros provisionados | 55.065 | 42.629 |
| Juros pagos | (58.526) | (42.734) |
| Amortização de principal | (345.000) | - |
| Saldo final | <u>417.737</u> | <u>349.198</u> |
| Custos de transação: | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Saldo inicial | (1.020) | (2.194) |
| Custos adicionados | (14.712) | - |
| Custos amortizados | 1.350 | 1.174 |
| Saldo final | <u>(14.382)</u> | <u>(1.020)</u> |

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

- (a) Em 23 de novembro de 2022, a Companhia realizou a emissão do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Certificados De Recebíveis Imobiliários "CRI", da 1ª série da 87ª emissão da OPEA, lastreados em créditos devidos pela Companhia, no montante de R\$163.000, bem como do Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para colocação privada da Companhia. A liquidação ocorreu em 01.12.22.
- (b) Em 23 de novembro de 2022, a Companhia realizou a emissão da 3ª emissão de Debêntures da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, no montante de R\$182.000, com juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% do CDI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 dias úteis, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,70% a.a.

Em 23 de novembro de 2025 ocorreram os vencimentos das Debêntures (3ª Emissão) e dos CRI (87ª emissão da OPEA) da companhia, sendo que essas dívidas foram pagas com os recursos oriundos da 4ª Emissão de Debêntures e da Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Emissão 485ª da Opea.

- (c) Em 15 de novembro de 2025, a Companhia realizou a emissão do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Certificados De Recebíveis Imobiliários "CRI", de série única da 485ª emissão da OPEA, no montante de R\$187.000, lastreados em R\$246.131 representados por recebíveis oriundos dos contratos de locação. Os juros remuneratórios, da 485ª emissão de CRI da OPEA, correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 0,60% ao ano, pagos mensalmente e o valor principal amortizado em uma única parcela 25 de novembro de 2030.
- (d) Em 10 de novembro de 2025, a Companhia realizou a emissão do Instrumento Particular de Escritura da 4ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para distribuição pública sob o rito automático de registro, no montante de R\$230.000, sendo que a liquidação ocorreu em 25 de novembro de 2025. Os juros remuneratórios, das Debêntures da 4ª emissão, correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 1,25% ao ano, pagos mensalmente e o valor principal amortizado em uma única parcela 25 de novembro de 2030.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram no Imóvel.

Adicionalmente, foi celebrado pelos Patrocinadores e pela Cedente, o *Equity Support Agreement*, instrumento contratual regido pelas leis de *New York*, por meio do qual os Patrocinadores, caso a Cedente não possua recursos suficientes para fazer frente a pagamento da Remuneração dos CRI nas respectivas datas de pagamento se comprometerão a aportar recursos na Cedente.

Covenants

A partir da Primeira Data de Verificação, a razão entre (i) o saldo devedor das Debêntures e dos CRI; e (ii) o Valor Atualizado do Imóvel (conforme definido no Contratos das Dívidas), deverá ser igual ou inferior a 70% (LTV). Caso o resultado da apuração do LTV Máximo, em uma Data de Verificação, não seja observado as dívidas estarão sujeitas à Evento de Amortização Obrigatória

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

13. Partes relacionadas

Em 1º de abril de 2020, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,5% (três vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2025, foram registradas taxas referentes ao resultado operacional no valor de R\$291 (R\$ 259 em 31 de dezembro de 2024).

Remuneração dos Administradores

A Companhia não possui administradores estatutários remunerados diretamente, motivo pelo qual não houve pagamento de salários, pró-labore ou benefícios à Administração nos exercícios de 2025 e 2024.

14. Provisões para riscos

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.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$101.375 (R\$118.875 em 31 de dezembro de 2024), dividido em 101.374.925 (118.874.925 em 31 de dezembro de 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Em 25 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$4.500, com consequente emissão de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III Logistica Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 22 de novembro de 2024, no valor de R\$4.500.

Em 10 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$8.000, com consequente emissão de 8.000.000 (oito milhões) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III Logistica Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de fevereiro de 2025, no valor de R\$800; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 20 de maio de 2025, no valor de R\$6.800; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 11 de setembro de 2025, no valor de R\$400.

Nesta mesma data, houve a aprovação da redução do capital social da companhia, no valor de R\$30.000, mediante o cancelamento de 30.000.000 (trinta milhões) de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da companhia e de titularidade da acionista BPG III Logistica Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, por ser considerado excessivo em relação ao seu objeto social.

b) Destinação do resultado do exercício

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

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

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou prejuízo de R\$23.706 (Prejuízo de R\$32.651 em 2024).

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

c) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Prejuízo do exercício | (23.706) | (32.651) |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações | <u>119.379</u> | <u>118.875</u> |
| Prejuízo básico e diluído por ação - R\$ | <u>(0,1986)</u> | <u>(0,2747)</u> |

16. Receita líquida de aluguel

A receita operacional líquida de aluguel, é composta conforme abaixo:

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita de aluguéis | 36.040 | 34.450 |
| Linearização de Aluguel Galpões | 7.298 | (4.115) |
| Descontos sobre contratos de locações | (6) | (2.113) |
| (-) PIS | (595) | (534) |
| (-) COFINS | <u>(2.739)</u> | <u>(2.457)</u> |
| Receita líquida | 39.998 | 25.231 |

17. Custos de operações

Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis logísticos os seguintes gastos:

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Condomínio | - | (10) |
| Seguros | (78) | (13) |
| Comissões e corretagens | (213) | (213) |
| Depreciação | (2.402) | - |
| Serviços de administração de imóveis | <u>(1.137)</u> | <u>(1.024)</u> |
| Total | (3.830) | (1.260) |

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

18. Despesas gerais e administrativas

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxas e Contribuições | - | (1) |
| Consultorias e auditorias | (32) | (121) |
| Honorários advocatícios | (29) | (47) |
| Serviços e manutenções gerais | (2) | (1) |
| Assessoria Técnica | - | (36) |
| Laudo de avaliação e consultorias | (9) | (9) |
| Publicações oficiais | (10) | - |
| Total | (82) | (215) |

19. Resultado financeiro líquido

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Receitas financeiras | | |
| Rendimento aplicação financeira | 1.558 | 1.130 |
| Outras Receitas | 222 | 387 |
| Multas e juros | | - |
| Total | 1.780 | 1.517 |
| Despesas financeiras | | |
| Juros sobre financiamento e empréstimos | (55.066) | (42.629) |
| Multas e Juros | (53) | (12) |
| IOF | (111) | (13) |
| PIS demais receitas | (12) | (10) |
| COFINS demais receitas | (71) | (63) |
| Total | (56.663) | (43.901) |
| Resultado financeiro | (54.883) | (42.384) |

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e compromissadas e juros referente a empréstimos a receber.

As despesas financeiras estão relacionadas principalmente aos encargos e juros sobre empréstimos atribuíveis a operações da Companhia, considerando a conclusão das obras do imóvel e reconhecimento contábil dos custos financeiros das captações de dívidas.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

20. 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. Os instrumentos financeiros da Companhia são reconhecidos e mensurados pelo custo amortizado, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

A administração dos riscos financeiros é realizada por meio da 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 risco (“rating”) e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. 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.

IBC Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

| <u>Categoria dos instrumentos financeiros – Custo amortizado</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Ativos financeiros</u> | | |
| Aplicações financeiras | 15.645 | 636 |
| Total | 15.645 | 636 |
| <u>Passivos financeiros</u> | | |
| Fornecedores | 1.677 | 658 |
| Empréstimos e financiamentos | 737 | 348.178 |
| Total | 2.414 | 348.836 |

21. Seguros

A Companhia mantém apólice de seguro vigente para seu empreendimento, com validade até 27 de abril de 2027. A cobertura contratada contempla incêndio de bens e responsabilidade civil do síndico e do condomínio, totalizando um valor segurado de R\$ 222.767.