

Demonstrações Financeiras

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

BPG AV Mofarrej 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
BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG AV Mofarrej 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

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

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

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Balço patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.409	7.119
Caixa restrito	5	5.991	-
Contas a receber	6	3.467	-
Adiantamentos a fornecedores		73	324
Tributos a compensar e a recuperar	7	7.753	7.018
Comissões a receber		1.963	-
Outras contas a receber		3	681
Outros Ativos		8	52
Linearização de contratos	10	3.605	-
Total do ativo circulante		25.272	15.194
Não circulante			
Linearização de contratos	10	27.678	-
Propriedade para investimento	9	416.013	414.099
Total do ativo não circulante		443.691	414.099
Total do ativo		468.963	429.293
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	12	2.295	-
Fornecedores	11	11.826	4.808
Impostos e contribuições correntes		-	2
Partes relacionadas		347	286
Total do passivo circulante		14.468	5.096
Não circulante			
Impostos e contribuições diferidos	8	10.636	-
Empréstimos e financiamentos	12	340.000	337.955
Total do passivo não circulante		350.636	337.955
Patrimônio líquido			
Capital social		156.206	100.506
Reserva de Lucros		524	524
Reserva legal		37	37
Prejuízos acumulados		(52.908)	(14.825)
Total do patrimônio líquido	14	103.859	86.242
Total do passivo e patrimônio líquido		468.963	429.293

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas operacional líquida	15	39.799	-
Custos de operações	16	(6.791)	-
Lucro bruto		33.008	-
Despesas gerais e administrativas	17	(8.383)	(2.417)
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		24.625	(2.417)
Receitas financeiras	18	884	515
Despesas financeiras	18	(52.956)	(11.272)
Resultado financeiro		(52.072)	(10.757)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(27.447)	(13.174)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	(10.636)	(565)
Prejuízo do exercício		(38.083)	(13.739)
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,4386)	(0,1367)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(38.083)	(13.739)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(38.083)</u>	<u>(13.739)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social	Reserva Legal	AFAC	Reserva de Lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		82.506	37	-	524	(1.086)	81.981
Adiantamento para futuro aumento de capital		18.000	-	-	-	-	18.000
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(13.739)	(13.739)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		100.506	37	-	524	(14.825)	86.242
Adiantamento para futuro aumento de capital	14	-	-	55.700	-	-	55.700
Aumento de capital	14	55.700	-	(55.700)	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(38.083)	(38.083)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		156.206	37	-	524	(52.908)	103.859

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(38.083)	(13.739)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Juros provisionados	50.785	-
Amortização custo da transação	2.115	-
Linearização de contratos	(31.283)	-
Impostos diferidos	10.636	565
Depreciação	7.838	-
Variação ativos e passivos:		
Caixa restrito	(5.991)	-
Adiantamento a fornecedores	251	(303)
Outros ativos	44	(52)
Tributos a compensar e a recuperar	(735)	(966)
Demais Contas a Receber	(2.789)	(662)
Comissões	(1.963)	-
Fornecedores a pagar	7.018	(2.530)
Contas a pagar com partes relacionadas	61	(1.353)
Impostos e contribuições	(2)	(38)
Partes relacionadas	-	286
Juros pagos	(48.490)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(50.588)</u>	<u>(18.792)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custos incorridos aquisição propriedade para investimento	(9.752)	(113.283)
Títulos e valores mobiliários	-	67.822
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(9.752)</u>	<u>(45.461)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	55.700	18.000
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(70)	-
Empréstimos e financiamentos	-	35.921
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>55.630</u>	<u>53.921</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.710)</u>	<u>(10.332)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	7.119	17.451
Saldo final do exercício	2.409	7.119
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>(4.710)</u>	<u>(10.332)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Mofarrej”) anteriormente denominada Catuai 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, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída 11 de maio de 2018 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 acionista, no país ou no exterior (holding). Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

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.

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

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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

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).

2.5. 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

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. 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 do imóvel.

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 a 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).

Os custos de empréstimos que a Companhia considera são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo 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 e financiamentos devem ser reconhecidos como despesa.

2.9. 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.9. Provisões para riscos--Continuação

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.

2.10. Impostos

2.10.1. 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.

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240 ao ano. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

2.10.2. 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Impostos--Continuação

2.10.2. Impostos diferidos--Continuação

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

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

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

2.11. 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.11. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.11. Instrumentos financeiros--Continuação

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.12. 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 2024.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado 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.</p> <p>O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente. 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 rerepresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)). Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo o CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 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	1	3
Aplicações financeiras	2.408	7.116
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.409</u>	<u>7.119</u>

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

5. Caixa restrito

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa restrito	5.991	-
Total de caixa restrito	<u>5.991</u>	<u>-</u>

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

6. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contrato de locação – Clientes escritório	3.462	-
Contrato de locação – Clientes varejo	5	-
Total de caixa restrito	<u>3.467</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de contas a receber referia-se principalmente ao contrato de locação firmado com a WPP Blah Participações Ltda, no montante de R\$ 3.462.

A Companhia não reconheceu provisão para perdas esperadas em 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

7. Tributos e contribuições a compensar e a recuperar

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IR sobre aplicação financeira	138	969
IRPJ Saldo negativo 2022	1.565	1.565
IRPJ Saldo negativo 2023	4.483	4.483
IRPJ Saldo negativo 2024	1.147	-
PIS e COFINS	420	-
Outros	-	1
Total de tributos a compensar e a recuperar	<u>7.753</u>	<u>7.018</u>

8. Impostos diferidos

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

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

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo fiscal	-	-
Depreciação contábil x fiscal	-	-
Linearização	(31.282)	-
Base tributária	(31.382)	-
(X) Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo /Passivo)	(10.636)	-
Reversão diferido anos anteriores	-	-
Resultado diferido de anos anteriores	-	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado)	(10.636)	-

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um terreno localizado na Avenida Mofarrej, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 150m de frente para a Rua Othão, a começar do canto formado por essa rua com a Avenida Mofarrej, por 172,60m da frente aos fundos e limitando em curva de raio de 187,30m, numa extensão perimetral de 246m com a referida Avenida Mofarrej, confrontado com a rua e avenida já mencionadas, e com terreno de propriedade da São Paulo Light, ou sucessores, com a área de 19.350m².

	Vida útil média em anos	31/12/2025	31/12/2024
Edifícios	-	390.234	383.655
Edificações, instalações e outros	50	21.380	30.154
Obras de melhoria em andamento	-	4.399	290
		416.013	414.099

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

Descrição	31/12/2024	Baixas	Adições	Depreciações e	31/12/2025
				amortizações	
Edifícios	383.655	-	6.579	-	390.234
Edificações, instalações e outros	30.154	(936)	-	(7.838)	21.380
Obras de melhoria em andamento	290	-	4.109	-	4.399
Total	414.099	(936)	10.688	(7.838)	416.013

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

Descrição	31/12/2023	Baixas	Adições	Depreciações e	31/12/2024
				amortizações	
Edifícios	-	-	383.655	-	383.655
Edificações, instalações e outros	-	-	30.154	-	30.154
Obras de melhoria em andamento	-	-	290	-	290
Total	-	-	414.099	-	414.099

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III). O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, conseqüentemente, os imóveis da Mofarrej foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento – Mofarrej	57.751	817.400	57.751	746.100

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

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
Mofarrej	57.751	8,5%	8,25%	99%

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
Mofarrej	39280	8,75%	8%	68%

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

10. Linearização de contrato de arrendamento

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	-	-
Valores linearizados no exercício (i)	31.283	-
Total de linearização de contratos	<u>31.283</u>	<u>-</u>
Circulante	3.605	-
Não Circulante	27.678	-

- (i) A linearização positiva incorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$31.283 foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 15.

A receita de aluguel oriunda de arrendamento operacional é reconhecida pelo método linear durante o prazo do arrendamento em questão. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

11. Fornecedores

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores	8.710	2.078
Comissões a pagar	1.494	5
Cauções retidas (a)	1.622	2.725
Total de fornecedores	<u>11.826</u>	<u>4.808</u>

- (a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados em 31 de dezembro de 2025 pelo contrato de outorga de obras e por prestadores de serviços e compra de materiais e suprimentos diretamente relacionados as obras relativas à construção do novo empreendimento.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos

Em 17 de julho de 2024, foi assinado o Termo de Securitização, cuja data de emissão do CRI para investidores Profissionais foi 22 de julho de 2024, número de emissão 296° e tendo a Opea Securitizadora S.A como Emissora. O montante foi de R\$ 340.000 "Volume" e a liquidação ocorreu em 20 de agosto de 2024. O prazo de vencimento é 24 de julho de 2029, a remuneração é 100% do CDI + spread de 1,30% a.a., pagos trimestralmente e amortização do principal bullet. Parte do Volume, ou seja, R\$314 foi utilizado para realizar o resgate total de debenture existente. Por fim, o comissionamento bruto pago aos coordenadores foi de R\$8.400.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2025	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	Bradesco/Safra	CDI	1,30%	24/07/2029	340.000	340.000
Custos de transação a amortizar						(7.680)	(9.725)
Juros Provisionados						9.975	7.680
					Saldo no final do exercício	342.295	337.955
					Circulante	2.295	-
					Não circulante	340.000	337.955

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício:

	2025	2024
Saldo inicial a pagar	347.680	302.543
Captações	-	340.000
Liquidação de Debentures	-	(326.780)
Juros provisionados	50.785	39.002
Pagamento de juros amortizados	(48.490)	(7.085)
Saldo final	349.975	347.680
Saldo inicial	(9.725)	(509)
Custos provisionados	(70)	(13.984)
Custos amortizados	2.115	4.768
Saldo final	(7.680)	(9.725)
Total	342.295	337.955

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de Imóveis, identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, para pagamento pontual e integral das Obrigações Garantidas no âmbito dos CRIs.

Foram oferecidas garantias representadas pela totalidade dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel (Cessão Fiduciária de Recebíveis), em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

Foi oferecida como garantia a Corporate Guarantee, mediante o qual o BSREP III se compromete a aportar recursos para fins de pagamento de principal e juros dos CRI, até a Entrega Substancial (conforme definida no Contrato de Locação) do Imóvel.

O "Equity Support Agreement", mediante a qual o BSREP III se compromete a aportar recursos suficientes na Cedente para pagamento dos juros devidos no âmbito dos CRI para que a Cedente, por sua vez, realize o pagamento dos juros devidos no âmbito dos CRI à Securitizadora, conforme aportados pelo BSREP III, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, conforme aplicável, até o completo adimplemento das Obrigações Garantidas.

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

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

13. 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 em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Em 31 de dezembro de 2024 a companhia possuía um processo trabalhista de perda possível no montante de R\$377 (R\$377 em 2024).

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$156.206 (R\$100.506 em 31 de dezembro de 2024), dividido em 156.205.788 (82.505.788 ações em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 25 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$18.000, com consequente emissão de 18.000.000 (dezoito 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 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 13 de março de 2024, no valor de R\$1.000; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 03 de abril de 2024, no valor de R\$14.000; e, (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 16 de dezembro de 2024, no valor de R\$3.000.

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$55.700, com consequente emissão de 55.700.000 (cinquenta e cinco milhões e setecentas mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III 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 16 de janeiro de 2025, no valor de R\$13.600; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 22 de abril de 2025, no valor de R\$14.500; e, (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 14 de julho de 2025, no valor de R\$11.000; (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 14 de outubro de 2025, no valor de R\$16.000; (v) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 14 de novembro de 2025, no valor de R\$600.

b) Reserva legal

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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação

b) Reserva legal--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$40.715 (R\$13.739 em 31 de dezembro de 2024).

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>
Lucro (prejuízo) do exercício	(40.715)	(13.739)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	92.833	100.504
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,4386)</u>	<u>(0,1367)</u>

15. Receita operacional líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita de aluguéis	9.390	-
Linearização de aluguel galpões	31.283	-
Descontos sobre contratos de locações	(5)	-
(-) PIS	(155)	-
(-) COFINS	(714)	-
Total de receitas operacional líquida	<u>39.799</u>	<u>-</u>

16. Custos de operações

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Depreciação	(7.838)	-
Crédito de PIS e COFINS sobre depreciação	1.329	-
Taxa realty	(282)	-
Total de custos de operações	<u>(6.791)</u>	<u>-</u>

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

17. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas com imóvel	(8.146)	(2.021)
Consultorias gerais e administrativas	(181)	(396)
Comissões	(36)	-
Leasing	(20)	-
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(8.383)</u>	<u>(2.417)</u>

As despesas gerais e administrativas da Companhia representam desembolsos com contratos de assessoria técnica e jurídica, IPTU, taxas e custas de cartório incorridos em 2025 e 2024.

18. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas financeiras	884	515
Total de receitas financeiras	<u>884</u>	<u>515</u>
Despesas Bancárias	(2)	(3)
Multas e juros diversos	(6)	(10)
IOF	(6)	(46)
PIS Sobre Receita Financeira	(6)	(26)
COFINS Sobre Receita Financeira	(36)	(159)
Juros sobre empréstimos	(50.785)	(11.028)
Encargos sobre empréstimos	(2.115)	-
Total de despesas financeiras	<u>(52.956)</u>	<u>(11.272)</u>
Resultado Financeiro	<u>(52.072)</u>	<u>(10.757)</u>

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI.

19. Partes relacionadas

A Companhia possui 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 3,0% (três por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4% (quatro 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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

19. Partes relacionadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025, não foram registradas taxas relativas à taxa de gestão de obras incorporado ao custo das construções (R\$286 em 31 de dezembro de 2024).

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

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. 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:

20.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita refere-se a crédito bancário (aplicações financeiras).

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.

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.

BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos--Continuação

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.

Categoria dos instrumentos financeiros	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Aplicações financeiras	2.408	7.116
Total	2.408	7.116
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	11.826	4.808
Empréstimos e financiamentos	342.295	337.955
Total	354.121	342.763

21. Seguros

A Companhia é coberta por apólice coletiva de Riscos Operacionais contratada pelo Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda, para o imóvel classificado como propriedade para investimento, por meio de apólice vigente até 27 de abril de 2026, com cobertura total de R\$ 20.000.

22. Eventos Subsequentes

Em 15 de janeiro de 2026, a Companhia celebrou um Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) com seu acionista controlador, no valor de R\$ 8.500, destinado a atender necessidades imediatas de capital de giro. A acionista SF 855 renunciou ao direito de preferência na subscrição das novas ações. O processo de assinaturas eletrônicas foi concluído em 13 de fevereiro de 2026.