

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Balancos patrimoniais em dezembro
Valores expressos em reais

Ativo	Notas	2025	2024	Passivo	Notas	2025	2024
Circulante				Circulante			
Bancos	3	1,00	-	Fornecedores	9	35.605,24	2.065,70
Aplicações Financeiras	4	23.846,69	-	Impostos a recolher	10	1.692.180,12	10.509,21
Estoque de imóveis	5	17.041,07	56.972,10	Demais Contas a Pagar	11	1.859.125,76	-
Demais Contas a Receber	6	9.627,62	-				
Total do ativo circulante		50.516,38	56.972,10	Total do passivo circulante		3.586.911,12	12.574,91
Não circulante				Não circulante			
Empréstimos partes relacionadas	7	4.058.443,53	4.484.125,03	Empréstimo e Mútuo	12	548.960,00	-
Depositos Judiciais	8	150.467,58	150.467,58			-	-
Total do ativo não circulante		4.208.911,11	4.634.592,61	Total do patrimônio líquido		548.960,00	-
				Patrimônio líquido	13		
				Capital social		98.761,37	123.975,00
				Reserva legal		24.795,00	24.795,00
				Reserva de lucros		-	4.530.219,80
				Total do patrimônio líquido		123.556,37	4.678.989,80
Total do ativo		4.259.427,49	4.691.564,71	Total do passivo		4.259.427,49	4.691.564,71

Ana Paula Salvador de Aguiar da Costa
Contador
CRC nº 1SP 228.935/O-8

Ricardo Doria Durazzo
Administrador
CPF nº 084.395.978-94

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Demonstrações dos resultados dos períodos findos em dezembro

Valores expressos em reais

	Notas	2025	2024
Receita bruta			
Receita venda de imóveis	14	22.690.000,00	8.650.257,50
Tributos sobre receitas	14	(1.377.145,00)	(315.734,40)
Receita Líquida		21.312.855,00	8.334.523,10
Custo	15	(7.752,00)	(178.409,96)
Lucro Bruto		21.305.103,00	8.156.113,14
Despesas operacionais			
Administrativas e gerais	16	(549.078,15)	(647.909,20)
Outras despesas	17	-	(24,09)
Resultado operacional		20.756.024,85	7.508.179,85
Resultado financeiro	18		
Receitas financeiras		14.300,92	-
Despesas financeiras		(22,56)	(38,28)
		14.278,36	(38,28)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		20.770.303,21	7.508.141,57
Imposto de renda e contribuição social	19	(1.160.946,70)	(252.027,93)
Resultado líquido do exercício		19.609.356,51	7.256.113,64

Ana Paula Salvador de Aguiar da Costa

Contador

CRC nº 1SP 228.935/O-8



Ricardo Doria Durazzo

Administrador

CPF nº 084.395.978-94

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 2025 e 2024
Valores expressos em reais

	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros	Total
Em 01 de janeiro de 2024	<u>123.975,00</u>	<u>24.795,00</u>	<u>4.530.219,80</u>	<u>4.678.989,80</u>
Redução de capital	(25.213,63)			(25.213,63)
Distribuição de lucros	-		(22.110.003,15)	(22.110.003,15)
Resultado do período	-		19.438.909,11	19.438.909,11
Deliberação de Lucros	-		(1.859.125,76)	(1.859.125,76)
Em 31 de Dezembro de 2025	<u>98.761,37</u>	<u>24.795,00</u>	<u>-</u>	<u>123.556,37</u>

Ana Paula Salvador de Aguiar da Costa
Contador
CRC nº 1SP 228.935/O-8



Ricardo Doria Durazzo
Administrador
CPF nº 084.395.978-94

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de Dezembro
Em reais

	2025	2024
Resultado líquido do exercício	19.609.356,51	7.256.113,64
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento) ou redução em ativos		
Tributos a Recuperar	0,06	
Estoque de imóveis	7.752,00	178.409,96
Outras contas a receber	(9.627,62)	-
Depositos Judiciais	-	(150.467,58)
Aumento ou (redução) em passivos		
Fornecedores	(6.504,76)	89,52
Impostos a recolher	511.291,11	10.509,21
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	502.910,79	38.541,11
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Empréstimos partes relacionadas	655.757,17	(227.760,03)
(=) Caixa líquido das atividades de investimentos	655.757,17	(227.760,03)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de lucros	(22.110.003,15)	(6.122.044,92)
Prejuízo de incorporação	-	(944.849,80)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamentos	(22.110.003,15)	(7.066.894,72)
Aumento / redução líquido de caixa	(1.341.978,68)	-
Caixa no início do período	1.365.826,37	-
Caixa no final do período	23.847,69	-
Aumento / redução líquido de caixa	(1.341.978,68)	-

Ana Paula Salvador de Aguiar da Costa
Contador
CRC nº 1SP 228.935/O-8



Ricardo Doria Durazzo
Administrador
CPF nº 084.395.978-94

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2025.

Em reais, exceto quanto indicado de outra forma.

1. Informações sobre a Empresa

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A. na Rua Benedito Fernandes, 545 - Conj. 517 - Sala 4 - Santo Amaro - São Paulo -SP – CEP 04746-110, é uma pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNAE sob nº 6810-2/01, tem como objetivo principal: Compra e venda de imóveis próprios.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, notadamente, em observação à norma NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas aprovada pela Resolução CFC nº 1.255/09 do Conselho Federal de Contabilidade, no que forem pertinentes e aplicáveis seus preceitos.

a) Estruturação societária

BCPAR Participações Investimentos Imobiliários Ltda, em busca de cumprir seu planejamento estratégico se estruturou societariamente da seguinte forma:

- Sr. Alexandre Doria Durazzo, 25% do capital investido, com valor R\$ 24.690,34;
- Sr. Celso Doria Durazzo, 25% do capital investido, com valor R\$ 24.690,34;
- Sr. Marcelo Doria Durazzo, 25% do capital investido, com valor R\$ 24.690,34;
- Sr. Ricardo Doria Durazzo, 25% do capital investido, com valor R\$ 24.690,35.

b) Moeda funcional

A moeda funcional da Empresa é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

c) 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 investimentos. O caixa e os equivalentes de caixa compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários e os investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, no momento do resgate. Para fins da demonstração de fluxo de caixa, o caixa e os equivalentes de caixa são classificados na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

d) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição ou construção, adicionado dos juros e demais encargos incorridos durante a construção. As depreciações acumuladas são computadas pelo método linear às taxas de depreciação, levando em consideração as taxas de vida útil dos bens e o seu valor de recuperação e sendo reconhecidas no resultado do exercício.

O valor contábil de um ativo é imediatamente reduzido para seu valor recuperável quando o valor contábil do ativo é maior do que sua expectativa de benefício econômico futuro.

e) Reconhecimento de Receita

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Empresa e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas e prestação de serviços.

A Empresa avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita.

e1 Receitas de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado.

e2 Impostos sobre receitas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas;
- O valor líquido dos impostos sobre rendimento de aluguel, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

f) Lucro por cota

A Empresa efetua os cálculos do lucro por cota utilizando a quantidade de cotas existentes na apuração do resultado do exercício.

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2025.

Em reais, exceto quanto indicado de outra forma.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

h) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação da demonstração financeira individual da Empresa não requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

i) Impostos

O imposto é calculado, de acordo com a legislação tributária da opção pelo cálculo com base no lucro presumido, sendo observadas as alíquotas regulares.

j) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

As despesas relativas a qualquer provisão são apresentadas na demonstração do resultado, líquidas de qualquer reembolso.

3. Bancos com Movimento

Itaú

2025	2024
1,00	-
1,00	-

4. Aplicações Financeiras Liquidez

Aplicação Automática Itaú

Itaú Renda Fixa

2025	2024
5,29	-
23.841,40	-
23.846,69	-

5. Estoque de imóveis

Lotes Riviera de São Lourenço

2025	2024
17.041,07	56.972,10
17.041,07	56.972,10

6. Demais Contas a Receber

Adtos. a Fornecedores Nacionais

2025	2024
9.627,62	-
9.627,62	-

7. Empréstimos partes relacionadas

Empréstimo Sócios

Espólio

Monumento

2025	2024
870.326,56	0,00
3.114.413,25	4.410.421,31
73.703,72	73.703,72
4.058.443,53	4.484.125,03

8. Depósitos Judiciais

Depósitos Judiciais

2025	2024
150.467,58	150.467,58
150.467,58	150.467,58

9. Contas a pagar

Contas a pagar

2025	2024
35.605,24	2.065,70
2.065,70	2.065,70

Referem-se a compromissos de curto prazo de fornecedores de serviços.

10. Impostos a recolher

PIS a recolher

COFINS a recolher

IRPJ a recolher

CSLL a recolher

Contribuições Retidas a Recolher

2025	2024
95.810,00	650,00
442.200,00	3.000,00
745.378,76	3.600,00
408.771,18	3.240,00
20,18	19,21
1.692.180,12	10.509,21

BCPAR Participações e Empreendimentos S.A.

CNPJ nº 14.406.679/0001-28

Notas explicativas às demonstrações contábeis encerradas em 31 de Dezembro de 2025.

Em reais, exceto quanto indicado de outra forma.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
11. Demais Contas a Pagar		
Lucros a Distribuir	1.859.125,76	-
	1.859.125,76	-
12. Empréstimo e Financiamentos		
Empréstimo e Mútuo	548.960,00	-
	548.960,00	-
13. Patrimônio líquido		
Capital social	98.761,37	123.975,00
Reserva legal	24.795,00	24.795,00
Reserva de Lucros	-	4.530.219,80
	123.556,37	4.678.989,80
O capital social da sociedade totalmente subscrito e totalmente integralizado em moeda corrente do país é de R\$ 98.761,37.		
14. Receitas Líquida		
Venda de Imóveis Atividade Imobiliária	22.690.000,00	8.650.257,50
Tributos e Contribuições Vendas Locais	(1.377.145,00)	(315.734,40)
	21.312.855,00	8.334.523,10
15. Custo de Vendas		
Custo das Mercadorias Revendidas	(7.752,00)	(178.409,96)
	(7.752,00)	(178.409,96)
16. Despesas administrativas e gerais		
Despesas com pessoal	(1.330,00)	(22.032,44)
Despesas com vendas	(5.541,50)	(387.161,00)
Despesas com bens móveis	(437.354,37)	(120.787,80)
Despesas com serviços prestados	(66.890,04)	(124.594,91)
Despesas com provisões	-	29.090,51
Despesas gerais	(37.962,24)	(22.423,56)
	(549.078,15)	(647.909,20)
17. Outras Contas Relacionadas		
Multas sobre Tributos e Contribuições	-	(24,09)
	-	(24,09)
18. Resultado Financeiro		
Receitas de Aplicações Financeiras		
Rendimento Bruto Fundos	(164,01)	-
Rendimento CDB e outros Títulos Financeiros	14.807,67	-
IOF	(342,74)	-
	14.300,92	-
Despesas Financeiras		
Outras despesas financeiras - juros, descontos e taxas	(22,56)	(38,28)
	(22,56)	(38,28)
19. Impostos federais - IRPJ e CSLL		
Tributos Federais		
IRPJ	(752.175,51)	(158.605,15)
CSLL	(408.771,19)	(93.422,78)
	(1.160.946,70)	(252.027,93)

Os tributos sobre o lucro são calculados pelo regime de lucro presumido, tendo como base de 32% do faturamento adicionada de outras receitas e ganhos para IRPJ e 12% para a CSLL com as mesmas adições. As alíquotas são 15% para o IRPJ, com adicional de 10% sobre o lucro presumido acima de R\$ 240 mil por ano e 9% para a CSLL.



Ana Paula Salvador de Aguiar da Costa
Contador
CRC nº 1SP 228.935/O-8

Ricardo Doria Durazzo
Administrador
CPF nº 084.395.978-94