

## **Demonstrações Financeiras**

### **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de dezembro de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

# **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

## **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2024

### 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 Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus 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, 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.

### **Outros assuntos**

#### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 2 de setembro de 2024 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.



**Shape the future  
with confidence**

### **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.

### **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.



**Shape the future  
with confidence**

- 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 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 da apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240-O

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Balço patrimonial  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	92	8.613
Caixa restrito	5	1.905	-
Contas a receber clientes	6	2.022	510
Custos contratuais	7	15	-
Outros ativos	8	3.308	985
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>7.342</b>	<b>10.107</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber clientes	6	13.197	6.762
Custos contratuais	7	782	-
Propriedade para investimento	9	98.707	61.109
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>112.686</b>	<b>67.871</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>120.028</b>	<b>77.978</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores		84	-
Impostos e contribuições correntes		77	5.872
Impostos e contribuições diferidos		-	-
Contas a pagar com partes relacionadas	12	88	-
Empréstimos e financiamentos	10	2.355	-
Valores a pagar - Aquisição de Galpões	11	13.632	-
Dividendos provisionados a pagar		-	2.959
Outros passivos	13	2.975	2.775
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>19.211</b>	<b>11.606</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Impostos e contribuições diferidos		76	-
Empréstimos e financiamentos	10	98.724	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>98.800</b>	<b>-</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	15	6.770	56.872
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	15	3.150	-
Reserva legal	15	-	623
Lucros (Prejuízos) acumulados	15	(7.903)	8.877
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.017</b>	<b>66.372</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>120.028</b>	<b>77.978</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas operacional líquida	16	9.724	2.335
Custos de operações	17	(2.929)	(341)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>6.795</b>	<b>1.995</b>
Despesas gerais e administrativas	18	(619)	(81)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	-	16.426
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>		<b>6.176</b>	<b>18.340</b>
Receitas financeiras	19	168	-
Despesas financeiras	19	(14.099)	(38)
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>(13.931)</b>	<b>(38)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>(7.755)</b>	<b>18.302</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	20	-	(5.843)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	(76)	-
<b>Lucro/ (Prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(7.831)</b>	<b>12.459</b>
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	15	(1,1567)	0,2141

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	(7.831)	12.459
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(7.831)</u>	<u>12.459</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Reserva legal	Reserva lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b> (Não auditado)							
Redução de capital social	15	9.879	-	-	-	-	9.879
Integralização de AFACs no exercício	15	46.992	-	-	-	-	46.992
Constituição de reserva legal	15	-	-	623	-	(623)	-
Dividendos	15	-	-	-	-	(2.959)	(2.959)
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	12.459	12.459
Transferência para reserva de lucros	15	-	-	-	8.877	(8.877)	-
		<b>56.872</b>	-	<b>623</b>	<b>8.877</b>	-	<b>66.372</b>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>							
Redução de capital social	15	(56.872)	-	-	-	-	(56.872)
Integralização de capital social	15	6.770	-	-	-	-	6.770
Integralização de AFACs no exercício	15	-	3.150	-	-	-	3.150
Efeito incorporação reversa	15	-	-	(623)	(8.877)	(72)	(9.572)
Lucro (Prejuízo) do exercício	15	-	-	-	-	(7.831)	(7.831)
		<b>6.770</b>	<b>3.150</b>	-	-	<b>(7.903)</b>	<b>2.017</b>
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>							

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	2024	2023
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(7.831)	12.459
<b>Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício</b>		
Outras Receitas (Multa Distrato)	-	(16.426)
Impostos e contribuições sociais	76	-
Depreciações e amortizações	2.778	340
Linearização de Receita de aluguel	(7.002)	(2.424)
Constituição/Reversão de mais valia	-	-
Apropriação despesa antecipada	-	52
Juros provisionados CRI (Nota 10)	11.093	38
Juros – Aquisição de Galpões	624	-
Amortização custo de transação	944	-
Outras movimentações em decorrência do acervo líquido	(868)	-
<b>Variações no capital circulante</b>		
Dividendos provisionados a pagar	(2.959)	-
Contas a receber de clientes	(945)	-
Custos Contratuais	(797)	-
Outros ativos circulantes	(2.325)	(115)
Fornecedores e outras contas a pagar	284	-
Impostos e contribuições pagos	(5.795)	5.873
Partes relacionadas	88	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(11.767)</b>	<b>(203)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS</b>		
Efeitos da incorporação	(1.009)	-
Caixa recebido em decorrência da incorporação	5.084	-
Adições as propriedades para investimentos	-	(1.064)
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	(106)	-
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<b>3.969</b>	<b>(1.064)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Adiantamento para futuro aumento de capital	3.150	-
Caixa restrito	(1.905)	-
Aumento de Capital Social	6.770	9.880
Pagamento de Juros	(8.738)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b>	<b>(723)</b>	<b>9.880</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(8.521)</b>	<b>(8.613)</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		
Saldo inicial do exercício	8.613	-
Saldo final do exercício	92	8.613
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(8.521)</b>	<b>8.613</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### **1. Contexto operacional**

A BPG DUTRA III EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia” ou “BPG DUTRA III”), atual denominação social da AUSTRAL, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade – Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída em 14 de abril de 2008 e tem por objeto social (a) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienas, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Em 20 de fevereiro de 2024, foi realizada a incorporação reversa da totalidade do patrimônio líquido da controladora NK 265 Empreendimentos e Participações S.A que detinha 100% das ações da Sociedade, evento do qual foi retroagido a data de 01 de janeiro de 2024. Mediante a incorporação, a Sociedade assumiu a totalidade do acervo líquido da NK 265, motivado pela simplificação da estrutura societária das envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e (i) a racionalização da estrutura operacional da Sociedade, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

Após a reorganização societária, o BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia passou a ser detentor de 100% das ações ordinárias da entidade.

#### Plano da administração de liquidez e fluxo de caixa da Companhia:

Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras da Companhia apresentaram o capital circulante líquido negativo de R\$11.869, representado substancialmente pelo valores a pagar pela aquisição de galpões.

No aspecto contábil, destacamos que os passivos relacionados à valores a pagar pela aquisições de galpões (Nota 11) estão integralmente registrados nas demonstrações financeiras, entretanto, as atuais práticas contábeis exigem que as receitas de aluguéis, bem como os aluguéis a receber devam ser registrados mensalmente pelo regime de competência, isso ocasiona, nesse momento, um descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante, mas que seria possível liquidar os referidos passivos com o respectivo recebimento dos aluguéis (Nota 16). E caso necessário, a Companhia contará com a contribuição adicional de recursos pelas acionistas. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

#### **2.1. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

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. Base de mensuração**

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

##### **a) Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

##### **b) Uso de estimativas**

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

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

- Nota explicativa nº 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de “impairment”.
- Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

### Mensuração do valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

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.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. O montante da perda por “impairment” é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir.

### **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.

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 2.4. Contas a receber

Valores de locações 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.

#### 2.4.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

Mensalmente a Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda estimada dos aluguéis com atraso superior a 360 dias. Em atendimento ao CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

#### 2.4.2. 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. Propriedades 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 proprietária de imóvel, localizado em Brasília no Distrito Federal, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado 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.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### **2.6. 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.

### **2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros ("impairment")**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesas de venda.

### **2.8. Impostos**

#### **2.8.1. Impostos correntes**

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### **2.8.2. Impostos diferido**

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período 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.

### **2.9. 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.

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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.

### **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.

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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.

### 2.10. 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 2024.

## 3. Novas normas revisadas e interpretações emitidas

### 3.1. CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas que são obrigatoriamente válidas em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nessas demonstrações financeiras.

<b>Data efetiva</b>	<b>Novas normas ou alterações</b>
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

### 3.2. CPCs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu 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>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 (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de "lucro ou prejuízo do período" para "lucro ou prejuízo operacional" e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e exercícios comparativos.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	-	5.838
Aplicações financeiras	92	2.775
Total	92	8.613

### 5. Caixa restrito

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa restrito (i)	1.905	-
Total	1.905	-

(i) 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.

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 6. Contas a receber

	31/12/2024	31/12/2023
Circulante		
Contas a receber de aluguéis (i)	945	-
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	1.077	510
	<u>2.022</u>	<u>510</u>
Não Circulante		
Contas a receber de aluguéis (i)	13.197	-
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	-	6.762
	<u>13.197</u>	<u>6.762</u>

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear

Valores de locações 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.

No exercício de 2024, com base no CPC 48, a Companhia não constituiu provisão de perda esperada, pois, conforme análise do histórico de inadimplência de seus locatários, não há expectativas de perdas.

### 7. Custos contratuais

A Companhia considera, como custos 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.

Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo		Prazo			
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mens	Montante amortizado	Saldo	CP	LP
GTEX BRASIL	903	30/04/2023	31/03/2038	180	5	(105)	(797)	15	782
Total					<u>5</u>	<u>(105)</u>	<u>(797)</u>	<u>15</u>	<u>782</u>
						<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>		
Custos Contratuais - Circulante						15			-
Custos Contratuais - Não circulante						782			-
Total de custos contratuais						<u>797</u>			-

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 8. Outros ativos

	31/12/2024	31/12/2023
Caução de locatários	2.953	-
Adiantamento a fornecedores	311	43
Tributos a compensar e a recuperar	27	-
Despesas antecipadas	17	942
Total de custos contratuais	3.308	985

### 9. Propriedades para investimentos

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena. Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, conforme o CPC 28 – Propriedade para Investimento. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

	Vida útil média em anos	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos		20.863	20.863
Edificações, instalações e outros	40	40.335	39.182
ITBI		-	1.064
Obras de melhoria em andamento		17	-
Depreciação		(1.389)	-
Amortização (Perda por redução de valor recuperável)		38.881	-
		98.707	61.109

#### Movimentação das propriedades para investimentos

31 de dezembro de 2024

Descrição	31.12.2023	Adições	Baixas(a)	Depreciações e amortizações	31.12.2024
Terrenos	20.863	-	-	-	20.863
Edificações e instalações	40.246	89	-	-	40.335
Obras em andamento	-	17	-	-	17
Mais Valia	-	-	40.270	(1.389)	38.881
Depreciação	-	-	-	(1.389)	(1.389)
Total	61.109	106	40.270	(2.778)	98.707

A Companhia estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

Propriedades	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento - BPG DUTRA III	35.910	176.000
<b>Total</b>	<b>35.910</b>	<b>176.000</b>

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG DUTRA III	35.910	9%	7,5%	90,3%	1%

## 10. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	OPEA	Itaú / Bradesco	CDI	1,50%	22/01/2029	105.389
Custos de transação a amortizar					22/01/2029	(4.310)
Saldo no final do exercício						<u>101.079</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	-
Captações	103.034
Custo de captação pagos	(5.254)
Custo de captação amortizados	944
Juros provisionados	11.093
Pagamento de principal amortizados	-
Pagamentos de juros amortizados	(8.738)
<b>Saldo final a pagar</b>	<b><u>101.079</u></b>

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	31/12/2024
2025	2.355
2029	98.724
Total	<u>101.079</u>

Em 01 de janeiro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente aos saldos da 1ª emissão de Notas Comerciais emitidas em 19 de dezembro de 2023 pela NK 265, em série única, para colocação privada. O valor total da emissão

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

foi de R\$101.525, com prazo de vigência até o dia 5 de fevereiro de 2024 “Data de Vencimento”, com incidência de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 2,30%. Em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, no valor de R\$101.525, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, tal NC Lastro emitida pela Companhia. Após o aditamento do Escritura de Emissão, a NC passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029. Em 31 de dezembro de 2024 os juros remuneratórios acumulavam o saldo de R\$214.

### **11. Valores a pagar - Galpões**

Em 31 de outubro de 2023, o GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia “GLP” e a NK 265 assinaram o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças “CVC” para aquisição da totalidade das ações BPG DUTRA III, detentora do imóvel, pelo valor de R\$ 45.200, pagos da seguinte forma:

(a) Parcela Fechamento: o valor de R\$ 96.450, pago em 22 de dezembro de 2023 através de parte dos recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais descritas no Nota Explicativa 7;

(b) Parcela Final: o valor de R\$13.000, correspondente ao saldo remanescente do Preço de Aquisição, sujeito a atualização monetária indexada pelo IPCA/IBGE, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente após o fim do prazo de 18 (dezoito) meses contados da Data de Fechamento.

Em decorrência da incorporação reversa da NK 265, os saldos de aquisição a pagar do imóvel originalmente registrados na controladora foram absorvidos pela companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição dos valores a pagar por aquisição de galpões é representada pelos respectivos valores:

	<u>2024</u>
Valores a Pagar – Aquisição de Galpões	13.000
Correção monetária	<u>632</u>
Total	<u><u>13.632</u></u>

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 12. Partes relacionadas

A Companhia possui contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária com a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, 22 de dezembro de 2023, cuja remuneração é calculada trimestralmente e é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) trimestral e, com relação à gestão das obras de construção dos ativos, o montante de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos no trimestre para construção de cada ativo alvo. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nesses honorários. Em 2024 a companhia registrou R\$90 de despesas referente aos honorários da Realty.

### 13. Outros passivos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caução de locatários (i)	<u>2.975</u>	<u>2.775</u>
Total	<u>2.975</u>	<u>2.775</u>

(i) Em 2024 a companhia manteve em seus registros os saldos relativos à caução de locatários, acrescidos dos rendimentos, com base nos termos descritos nos contratos de locação.

### 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 2024, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$6.770 (R\$56.872 em 2023) e está representado por 6.770.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

Em 20 de fevereiro de 2024, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi realizado o evento de incorporação reversa das entidades controladoras da companhia, resultando na redução de capital de R\$56.872 para R\$100, com o cancelamento das ações correspondentes a 56.871.742.

Em 08 de julho de 2024, foi aprovado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital da Companhia, passando de R\$100 para R\$6.770 com consequente emissão de 6.770.100 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

### b) Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social somado as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

#### Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleias para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

### c) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2024, a companhia apresentou prejuízo de R\$ 7.831, sendo assim não houve distribuição:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(7.831)	12.459
<b>Base para destinação</b>	<b>(7.831)</b>	<b>12.459</b>
Absorção de prejuízo acumulado da incorporada	(72)	-
5% para reserva legal até atingir 20% do capital social	-	(623)
<b>Base para dividendos</b>	<b>(7.903)</b>	<b>11.836</b>
25%, no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório	-	(2.959)
Lucros (Prejuízos) acumulados	<b>(7.903)</b>	<b>8.877</b>

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### d) 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>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro/Prejuízo do exercício	(7.831)	12.459
Média ponderada de ações por lote de mil ações	6.770	10.262
Lucro básico e diluído por ação - R\$	(1,1567)	1,2141

## 16. Receita líquida

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita total	9.837	5.116
Receita bruta de aluguel	2.835	2.693
Receita de linearização	7.002	2.423
Deduções da receita total	(113)	(2.781)
Descontos concedidos	-	(2.693)
Impostos e deduções	(113)	(88)
Total	<u>9.724</u>	<u>2.335</u>

A receita de locação é registrada de forma linear, considerando o prazo de vigência e tais condições especiais constantes do contrato.

## 17. Custo

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Comissões e Corretagem	(62)	-
Taxa de administração - Realty	(90)	-
Amortizações	(1.389)	-
Depreciação	(1.388)	(341)
Total	<u>(2.929)</u>	<u>(341)</u>

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 18. Informações sobre a natureza das despesas na demonstração do resultado

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IPTU	-	(37)
Despesa comissão	-	(14)
Taxas e contribuições	(5)	-
Seguros	(271)	(26)
Legais e cartorais	(166)	-
Despesa com advogados, auditores e consultores	(164)	(4)
Serviços e manutenções gerais	(5)	-
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(8)	-
Outras receitas operacionais	-	16.426
Total	<u>(619)</u>	<u>16.345</u>
Despesas gerais e administrativas	<u>(619)</u>	<u>(81)</u>
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	<u>-</u>	<u>16.426</u>
Total	<u>(619)</u>	<u>16.345</u>

### 19. Resultado financeiro

	31/12/2024	31/12/2023
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(8)	-
Juros notas comerciais	(1.382)	-
Juros sobre empréstimos - CRI	(11.093)	-
Juros – Aquisição de Galpões	(624)	-
Amortização de encargos sobre empréstimo	(988)	-
Outras despesas financeiras	(4)	(38)
Total	<u>(14.099)</u>	<u>(38)</u>
Rendimento de aplicação financeira	168	-
Juros recebíveis	-	-
Outras receitas financeiras	-	-
Total	<u>168</u>	<u>-</u>
Resultado financeiro líquido	(13.931)	(38)

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

### 20. Imposto de renda e contribuição social

#### a) Conciliação do imposto de renda e contribuição social correntes apresentado no resultado do exercício

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

#### Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2024

Imposto de Renda Apurado	31/12/2024	31/12/2023
(=) Lucro (Prejuízo) Antes das Compensações	(13.591)	(17.202)
Alíquota IR Normal	15%	15%
Alíquota IR Adicional	10%	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	-	(2.580)
(=) Imposto de Renda Adicional	-	(1.714)
<b>Imposto CSLL Apurado</b>	<b>Total</b>	<b>Total</b>
(=) Lucro Antes das Compensações	(13.591)	(17.202)
Alíquota CSLL	9%	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	0	(1.548)
<b>Total apurado IRPJ/CSLL</b>	<b>0</b>	<b>(5.843)</b>

#### b) Conciliação do imposto de renda e contribuição social diferidos apresentado no resultado do exercício

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período 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 considerando-se a expectativa de lucro tributável pela Companhia.

	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo fiscal	-	-
Depreciação contábil x fiscal	(222)	-
Base tributária	(222)	-
(X) Alíquota nominal	34%	34%
Imposto diferido ativo / (passivo)	(76)	-

### 21. Gerenciamento de riscos

## BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

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.

Os principais riscos financeiros são:

### 21.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: ao crédito bancário (bancos conta movimento e 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 três locatário em seu galpão comercial e monitora, permanentemente, suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

### 21.2. 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.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	<u>92</u>	<u>8.613</u>
Caixa restrito (Nota 5)	<u>1.905</u>	<u>-</u>
Contas a receber (Nota 6)	<u>15.219</u>	<u>7.272</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores	(84)	-
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(101.079)	-
Aquisição Galpões a pagar (Nota 11)	(13.632)	-

## 22. Aprovação das demonstrações financeiras

## **BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 31 de março de 2025.