

Demonstrações Financeiras

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

BPG GRU II 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 GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

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

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

Base para opinião

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

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

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

São Paulo, 27 de março de 2026

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

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

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

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
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	18.034	3.117
Contas a receber	5	591	554
Outros ativos		2	1
Total do ativo circulante		18.627	3.672
Não circulante			
Propriedade para investimento	6	69.511	66.278
Total do ativo não circulante		69.511	66.278
Total do ativo		88.138	69.950
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		83	691
Impostos e contribuições		316	225
Valores a pagar - aquisição de imóvel	7	-	1.124
Dividendos provisionados a pagar		3.865	4.429
Empréstimos e financiamentos	9	345	-
Outros passivos		94	60
Total do passivo circulante		4.703	6.529
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	50.380	-
Total do passivo não circulante		50.380	-
Patrimônio líquido			
Capital social	11	19.200	49.200
Reserva legal		1.136	933
Reserva de lucros		12.719	13.288
Total do patrimônio líquido		33.055	63.421
Total do passivo e patrimônio líquido		88.138	69.950

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas operacional líquida	12	8.574	7.512
Custos de operações	12	(270)	(252)
Lucro Bruto		8.304	7.260
Despesas gerais e administrativas	14	(411)	(398)
Lucro antes do resultado financeiro		7.893	6.862
Receitas financeiras	15	440	139
Despesas financeiras	15	(3.179)	(2)
Resultado financeiro líquido		(2.739)	137
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		5.154	6.999
Imposto de renda e contribuição social correntes	16	(1.085)	(871)
Lucro líquido do exercício		4.069	6.128
Lucro básico e diluído por ação - R\$		0,1229	0,1400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro do exercício	4.069	6.128
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>4.069</u>	<u>6.128</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Patrimônio Líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		40.200	626	8.922	49.748
Aumento de capital		9.000	-	-	9.000
Lucro do exercício		-	-	6.128	6.128
Constituição de reservas		-	307	(307)	-
Dividendos		-	-	(1.455)	(1.455)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		49.200	933	13.288	63.421
Lucro do exercício		-	-	4.069	4.069
Redução de capital	11	(30.000)	-	-	(30.000)
Dividendos adicionais distribuídos durante o exercício	11	-	-	(570)	(570)
Constituição de dividendos mínimos obrigatórios	11	-	-	(1.017)	(1.017)
Constituição de dividendos adicionais		-	-	(2.848)	(2.848)
Constituição de reservas		-	203	(203)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		19.200	1.136	12.719	33.055

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	4.069	6.128
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Juros provisionados	3.085	-
Amortização custo de transação	77	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	1.085	-
Variações de ativos e passivos		
Contas a receber de clientes	(38)	(56)
Fornecedores e outras contas a pagar	(608)	(41)
Impostos e contribuições	(994)	3
Outros passivos	34	-
Juros pagos	(4.069)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>2.641</u>	<u>6.034</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custos incorridos as propriedades para investimentos	(3.116)	(1.411)
Rendimentos de aplicações financeiras recebidos (recursos vinculados à obra)	1.238	-
Valores pagos - aquisição de propriedade para investimento	(1.124)	(11.579)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(3.002)</u>	<u>(12.990)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	9.000
Redução de capital social	(30.000)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	51.059	-
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(782)	-
Dividendos pagos	(4.999)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>15.278</u>	<u>9.000</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>14.917</u>	<u>2.044</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	3.117	1.073
Saldo final do exercício	18.034	3.117
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>14.917</u>	<u>2.044</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto Operacional

A BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “BPG GRU II”), 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 (B2), Vila Gertrudes, foi constituída em 29 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 09 de julho de 2021, e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (holding). A BPG GRU II possui uma filial localizada na cidade Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

O BPG III Logístico Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Logístico” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado detém 100% das ações da Companhia.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos e destinado exclusivamente a investidores profissionais nos termos e condições da CVM com objetivo de investir em sociedades de investimento que, direta ou indiretamente detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 27 de março de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir, exceto as aplicações financeiras que são atualizadas a valor justo.

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.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

2.2. 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.

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. 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.

2.5. 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.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

2.5.1. 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. 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.

2.6. Propriedade para Investimento

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 imóveis, localizado na cidade de Guarulhos, no estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

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.

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, revitalização e manutenção dos imóveis.

2.8. Valores a pagar – Aquisição de imóveis

Se referem à valores a pagar de aquisição de imóveis, conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, assinada em 15 de julho de 2021, ajustado com o vendedor os valores devidos por meio de 42 notas promissórias, no valor de R\$804 cada uma, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE. Os valores da correção são adicionados ao valor do custo do estoque, conforme CPC 28.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

2.9. 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.

2.10. Impostos

2.10.1. Impostos correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, o qual a base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços, 8% sobre venda de mercadoria (12% para contribuição social) e de 100% das receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

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.

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.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Os 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. 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.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

A 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. Lucro 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.

2.13. Receita de Aluguel

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia avaliou seus contratos na data-base e não identificou contratos com diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, de tal forma que não houve a contabilização de "linearização" de receitas de locação para serem reconhecidas de forma linear.

3. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Novos requerimentos atualmente em vigor

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

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

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
1° de janeiro de 2027	<p>IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que 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>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congnacadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p>
1° de janeiro de 2027	<p>IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.</p>
1° de janeiro de 2026	<p>Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.</p>

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	2	1
Aplicações financeiras	<u>18.032</u>	<u>3.116</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>18.034</u>	<u>3.117</u>

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025, 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 96,5% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou o montante de R\$591 a receber relativo a contratos de aluguel (R\$554 em 31 de dezembro de 2024).

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Arcos Dourados Comércio de Alimentos Ltda	37	36
GDO Participações Ltda	421	400
NNP Participações e Serviços de Estacionamento Ltda	133	118
Total de contas a receber	<u>591</u>	<u>554</u>

Os contratos vigentes são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

Em 31 de dezembro de 2025, todos os saldos em aberto estavam a vencer.

A administração avaliou a estimativa de perda esperada dos montantes de contas a receber e concluiu que a expectativa atual de perda é insignificante.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

6. Propriedade para investimento

A Companhia é proprietária de um imóvel do Distrito de Guarulhos, Estado de São Paulo, conforme matrícula 147.345 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, no valor de R\$51.354 pagos aos vendedores mediante pagamento inicial de R\$17.586 e o saldo restante de R\$33.768 por meio de 42 notas promissórias.

A movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é representada da seguinte forma:

	Saldo 31/12/2024	Adições	Saldo 31/12/2025
Terrenos	57.551	-	57.551
Obras em andamento (a)	3.952	3.116	7.068
Juros e encargos capitalizados (b)	4.775	117	4.892
Total de propriedade para investimento	66.278	3.233	69.511

	Saldo 31/12/2023	Adições	Saldo 31/12/2024
Terrenos	57.551	-	57.551
Obras em andamento (a)	1.874	2.078	3.952
Juros e encargos capitalizados (b)	4.390	385	4.775
Total de propriedade para investimento	63.815	2.463	66.278

(a) Custos com o desenvolvimento das obras para construção e viabilização de novos galpões.

(b) Valores referente a juros capitalizados sobre parcelas de aquisição do terreno líquido do rendimento das aplicações.

A propriedade para investimentos é representada por uma área total de 90.940 metros quadrados, sendo (i) 84.743 metros quadrados de área não edificada e utilizados para fins de estacionamento e (ii) 6.197 metros quadrados destinados a restaurante e estacionamento.

Em 31 de dezembro de 2025, a propriedade para investimento da Companhia era representada pelo custo no montante de R\$69.511 (R\$66.278 em 31 de dezembro de 2024). O saldo registrado inclui, além do valor de aquisição do imóvel, os dispêndios relacionados às obras em andamento para a construção de um galpão, que permanecem reconhecidos como parte do custo da propriedade para investimento até sua conclusão. Por se tratarem de obras em andamento, não há depreciação a ser reconhecida no período, a qual somente será aplicável quando o galpão estiver concluído e disponível para uso.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

7. Valores a pagar – aquisição de imóveis

Conforme escritura pública de compra e venda do imóvel, foi ajustado com o vendedor que o saldo de R\$33.768 será pago em 42 parcelas, por meio de notas promissórias no valor de R\$804 cada uma com primeiro vencimento em 30 dias contados da data da escritura, todas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo que na ausência deste índice será aplicado o IGPM/IBGE. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a composição dos valores a pagar por aquisição de imóveis é representada pelas seguintes parcelas de curto e longo prazo:

Em 31 de dezembro, a movimentação está representada da seguinte forma:

Ano	Saldo anterior	Parcelas	Valor parcela	Parcelas pagas (acumulado)	Montante amortizado	Saldo(R\$)	Saldo parcelas
2024	12.318	12	804	41	(11.194)	1.124	1
2025	1.124	1	1.124	42	(1.124)	-	-
						2025	2024
Circulante						-	1.124
Não circulante						-	-
Total						-	1.124

8. Partes relacionadas

Em 1º de abril de 2020, foi celebrado contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente a 3,5% (três vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo referente a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa. Em 31 de dezembro de 2025, foram registradas taxas referentes ao resultado operacional no valor de R\$270 (R\$ 252 em 31 de dezembro de 2024).

Remuneração dos Administradores

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

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2025
Notas Comerciais Escriturais	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,58%	13/06/2029	51.404
Custos de transação a amortizar						(679)
Saldo no final do exercício						50.725
Circulante						345
Não circulante						50.380

Movimentação dos empréstimos e financiamentos no exercício:

	2025
Saldo inicial	-
Captações	51.059
Juros provisionados - Despesados	3.085
Juros provisionados – Capitalizáveis	1.329
Juros pagos	(4.069)
Saldo final	51.404
	2025
Saldo inicial	-
Custos de transação pagos	(782)
Custos amortizados	103
Saldo final	(679)
Saldo total	50.725

Em 13 de junho de 2025, a Companhia realizou a emissão da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, com garantia real, em Série Única, para distribuição pública, sendo o valor total da emissão equivalente a R\$ 51.059.

Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio das Notas Comerciais Escriturais serão utilizados para usos corporativos ordinários, pagamento de gastos e despesas de cunho imobiliário e reforço de caixa. Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 1,58% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento a vencer em 13 de dezembro de 2025.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) será pago em uma única parcela na data de vencimento em 13 de junho de 2029.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Garantias, finanças, hipotecas concedidas em favor de credores

Foram oferecidas como garantia a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora (“Ações”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (“Alienação Fiduciária de Ações”).

Foram oferecidas como garantia a alienação fiduciária do imóvel em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, em caráter irrevogável e irretratável, pela Emitente, a ser realizada nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças.

Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão, as Notas Comerciais contarão com garantia pessoal (Garantia Pessoal Corporativa), constituída pelas seguintes sociedades: (i) BSREP III BPY Hercules SUB L.P., (ii) BSREP III Hercules Sub-B L.P., (iii) BSREP III Hercules Sub-C L.P., e (iv) BSREP III Hercules Sub-D L.P.

A estrutura contará com o loan to value (“LTV”) como covenant, definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação do Empreendimento, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado Caso na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), a Debenturista deverá notificar a Emissora para que esta realize a amortização extraordinária das Debêntures, sem a incidência de multa ou prêmio, no montante necessário para fins de observância do LTV.

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.

10. 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.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

11. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$19.200 dividido em 19.200.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (R\$49.200 dividido 49.200.000 em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2024).

Em 20 de junho de 2025, os acionistas aprovaram a redução de capital social, em R\$30.000, mediante o cancelamento de 30.000.000 de ações da Companhia, sujeito ao decurso do prazo de 60 dias previsto no artigo 174 da Lei 6.404/76, por ser o capital social da Companhia excessivo em relação ao seu objeto, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76, com restituição de tal montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação.

b) Destinação do resultado do exercício

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

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

Em 1º de agosto de 2025, os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos no total de R\$ 5.000. Desse montante, R\$ 4.429 referiam-se ao saldo de dividendos a pagar decorrente de provisões de dividendos mínimos obrigatórios de exercícios anteriores. Já os R\$ 570 restantes provinham do saldo da Reserva de Lucros existente em 31 de dezembro de 2024, utilizados para complementar a distribuição a título de dividendos adicionais propostos.

Em 31 de dezembro de 2025, atendida a distribuição prevista acima, os acionistas aprovaram a destinação do lucro líquido apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 no valor de R\$4.069 (R\$ 6.128 em 2024), da seguinte forma: (i) R\$203 (R\$307 em 2024), para a Reserva legal da Companhia; (ii) R\$1.017 (R\$1.455 em 2024) a título de dividendos obrigatórios mínimos (iii) R\$ 2.668 a título de dividendos adicionais propostos e; (iiii) R\$181 para Reserva de lucros.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

c) Resultado por ação

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro do exercício	4.069	6.128
Média ponderada de ações ordinárias	<u>33.120</u>	<u>44.700</u>
Lucro básico e diluído por ação - R\$	<u>0,1229</u>	<u>0,1400</u>

12. Receitas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta de aluguel	8.899	7.797
PIS e COFINS	(325)	(285)
Total de receita operacional líquida	<u>8.574</u>	<u>7.512</u>

13. Custos de operações

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa Realty	(270)	(252)
Total de custo de operações	<u>(270)</u>	<u>(252)</u>

14. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas com imóvel	(308)	(329)
Consultorias gerais e administrativas	(103)	(69)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(411)</u>	<u>(398)</u>

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

15. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento aplicação Financeira	439	139
Variação monetária	1	-
Total de receitas financeiras	440	139
Despesas bancárias	(2)	-
Multas e juros diversos	(1)	(1)
Amortização encargos sobre empréstimos	(77)	-
Juros notas comerciais	(3.085)	-
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(14)	(1)
Total de despesas financeiras	(3.179)	(2)
Resultado financeiro líquido	(2.739)	137

16. Imposto de renda e contribuição social correntes

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.

Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2025		
Imposto de Renda Apurado	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo IRPJ	3.262	2.634
Alíquota IR Normal	15%	15%
Alíquota IR Adicional	10%	10%
(=) Imposto de Renda Normal (15%)	489	395
(=) Imposto de Renda Adicional	302	239
Imposto CSLL Apurado	31/12/2025	31/12/2024
Base de cálculo CSLL	3.262	2.634
Alíquota CSLL	9%	9%
(=) Imposto CSLL Normal (9%)	294	237
Total apurado IRPJ/CSLL	1.085	871

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

17. 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:

17.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita se divide em dois grupos: crédito bancário (aplicações financeiras) e crédito a clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de “rating”, nacionais ou estrangeiros. A Companhia possui apenas três locatários de seu imóvel comercial e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

17.2. 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.

17.3. 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.

BPG GRU II Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	18.034	3.117
Contas a receber	591	554
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Contas a pagar	83	691
Valores a pagar - aquisição de estoques	-	1.124

18. Seguros

A Companhia possui apólices de seguro contratadas para seus empreendimentos, todas com cobertura de incêndio de bens e risco civil do síndico e condomínio. A primeira apólice tem vencimento em 09 de outubro de 2026 e oferece cobertura de R\$ 6.000. A segunda apólice possui vencimento em 30 de junho de 2027, com cobertura de R\$ 7.110. A terceira apólice tem vencimento em 22 de agosto de 2026 e apresenta cobertura de R\$ 2.200.

19. Eventos subsequentes

Em 10 de fevereiro de 2026, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária na qual os acionistas aprovaram a distribuição de dividendos no valor total de R\$ 3.866, provenientes da reversão da Reserva de Lucros da Companhia. A aprovação ocorreu em conformidade com a legislação societária aplicável, incluindo os dispositivos da Lei nº 6.404/76 registrados na ata da assembleia.