

Demonstrações Financeiras

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 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 9º 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
GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da GRU V Airport 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.



**Shape the future
with confidence**

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

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.



**Shape the future
with confidence**

- 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.

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

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Balço patrimonial

Exercícios findos 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
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	141.084	92.213
Adiantamentos a fornecedores		43	292
Impostos a recuperar		2.779	20
Despesas a apropriar		1	-
Total do ativo circulante		143.907	92.525
Não circulante			
Propriedade para investimento	5	198.612	10.224
Total do ativo não circulante		198.612	10.224
Total do ativo		342.519	102.749
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	6	10.864	1.270
Empréstimos e financiamentos	7	207	303
Total do passivo circulante		11.071	1.573
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	7	322.780	91.653
Total do passivo circulante		322.780	91.653
Patrimônio líquido			
Capital social	9	9.693	8.113
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	1.580
Prejuízos acumulados	9	(1.025)	(170)
Total do patrimônio líquido		8.668	9.523
Total do passivo e patrimônio líquido		342.519	102.749

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas gerais e administrativas	10	(210)	(180)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(210)</u>	<u>(180)</u>
Receitas financeiras	11	99	75
Despesas financeiras	11	(744)	(16)
Resultado financeiro líquido		<u>(645)</u>	<u>59</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(855)</u>	<u>(121)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	12	-	(5)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	(16)
Prejuízo líquido do exercício		<u>(855)</u>	<u>(142)</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,09)	(0,01)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos 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>
Prejuízo do exercício	(855)	(142)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(855)</u>	<u>(142)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		3.211	-	(28)	3.183
Integralização de capital social		4.902	-	-	4.902
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	1.580	-	1.580
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(142)	(142)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		8.113	1.580	(170)	9.523
Adiantamento para futuro aumento de capital	9	-	-	-	-
Aumento de capital social	9	1.580	(1.580)	-	-
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(855)	(855)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		9.693	-	(1.025)	8.668

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos 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>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(855)	(142)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício		
Impostos e contribuições sociais diferidos	-	16
Variações monetárias diversas	3	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais		
Impostos a recuperar	(2.762)	(14)
Adiantamento a fornecedores	250	(292)
Despesas antecipadas	(1)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais		
Contas a pagar a fornecedores e outros	9.593	718
Pagamento de juros	(28.514)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(22.286)</u>	<u>286</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custos incorridos - Obras Propriedade para investimento	(173.292)	(7.186)
Rendimentos de aplicações financeiras recebidos (recursos vinculados à obra)	13.551	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>(159.741)</u>	<u>(7.186)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralização de capital no exercício	-	4.902
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.580
Captação de empréstimos e financiamentos	234.961	92.942
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(221)	(1.296)
Pagamento do principal	(3.842)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>230.898</u>	<u>98.128</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>48.871</u>	<u>91.228</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	92.213	985
Saldo final do exercício	141.084	92.213
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>48.871</u>	<u>91.228</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

GRU V Airport 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 GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “GRU V Airport”), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 14.401, 15º andar, Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 18 de abril de 2022 e tem por objeto social: (a) a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais; (b) a locação, cessão e subcessão de imóveis; (c) o desenvolvimento, exploração e administração de bens, inclusive galpões logísticos em áreas de concessão em aeroportos; e (d) a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

O BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“BPG III” ou “Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado e destinado exclusivamente a investidores profissionais, detém 85% das ações da Companhia. O Fundo foi constituído em 20 de maio de 2021 e iniciou suas operações em 14 de agosto de 2021, com prazo de duração de dez anos, tendo por objetivo investir em sociedades que, direta ou indiretamente, detenham, operem, desenvolvam ou administrem ativos de infraestrutura, nos termos da regulamentação aplicável da CVM.

A Dojo Re Fundo de Investimentos em Participações Infraestrutura (“Dojo”) é uma sociedade empresária limitada que detém 15% das ações da Companhia.

A “GRU V Airport” é um investimento em conjunto, controlado pelos investidores BPG III detentor de 85% das ações e da “Dojo” que detém os 15% restantes.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas pela Administração da Companhia em 27 de março de 2025.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de elaboração

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

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

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

GRU V Airport 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. 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:

- Nota explicativa 5 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de *impairment*, após a conclusão das obras.
- Nota explicativa 8 - 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.

GRU V Airport 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)

- 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.

2.4. Propriedade para investimento - Direito de uso

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 possui direito de uso sobre imóveis, localizados na cidade de Guarulhos, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. Os imóveis não serão ocupados pela Companhia.

GRU V Airport 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 Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação/amortização e qualquer provisão para perda acumulada. Os direitos de uso de terrenos e galpões logísticos em construção são registrados pelo custo histórico de aquisição e pelos custos incorridos de construção que incluem todos os gastos diretamente vinculados à construção do centro logístico.

2.5. 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 às obras relativas à construção do imóvel.

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. Impostos

2.7.1. 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.

GRU V Airport 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)

2.7.2. Impostos diferidos

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.

2.8. 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.

GRU V Airport 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)

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. 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.

GRU V Airport 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 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.

2.9. Resultado básico e diluído por ação

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

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

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.

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.

GRU V Airport 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>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
1° de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1° de janeiro de 2027	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.
1° de janeiro de 2026	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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	6	4
Aplicações financeiras	141.078	92.209
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>141.084</u>	<u>92.213</u>

Em 31 de dezembro de 2025, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 97% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

GRU V Airport 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)

5. Propriedade para investimento - direito de uso

Em 15 de junho de 2022, a Companhia firmou o contrato de cessão de área aeroportuária com a Concessionária do Aeroporto Internacional de Guarulhos S.A relacionado a três lotes de terreno de área total 262.145 m², sendo divididos em: Lote A com 132.015 m², Lote B com 81.890 m² e Lote C com 48.240 m², localizado no Aeroporto Internacional de São Paulo.

A concessão tem por objetivo a construção de galpões logísticos e exploração da subcessão a terceiros que explorarão e operarão os imóveis pelo prazo de 40 anos. De acordo com a concessão, a construção da propriedade para investimento deverá ser concebida dentro das especificações contratuais, considerando-se parâmetros mínimos nos padrões AAA, certificações LEED e outros itens de infraestrutura necessários à galpões logísticos de primeira linha e dentro de um prazo de construção é de 16 meses do início das obras.

Conforme o contrato de concessão a Companhia, em contrapartida ao direito de uso, pagará mensalmente a Concessionária uma participação sobre a receita obtida através da locação do imóvel a ser definida conforme termos do contrato.

Dessa forma, de acordo com o direito de uso que foi concedido à “GRU V AIRPORT” iniciarem-se as obras de construção dos galpões logísticos, sendo que a movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, é representada da seguinte forma:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	10.224	2.727
Encargos e custos financeiros captação recursos obras	15.096	230
Obras em andamento - Direito de uso	<u>173.292</u>	<u>7.267</u>
Saldo no final do exercício	<u>198.612</u>	<u>10.224</u>

(a) O montante é representado pelos custos incorridos na construção em andamento e decorrente de contratos de materiais e serviços incorridos até 31 de dezembro de 2025.

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo dos galpões localizados no terreno, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III). O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Considera-se as premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, consequentemente, os imóveis foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

GRU V Airport 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)

Propriedades	Área Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025
Galpão G400 - Aeroporto de Guarulhos	30.572	175.050
Total	30.572	175.050

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Galpão G400 - Aeroporto de Guarulhos	30.572	9,7%	-	100%	1%

6. Fornecedores

	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores (a)	6.956	1.258
Cauções retidas de fornecedores (b)	3.908	12
Total de fornecedores	<u>10.864</u>	<u>1.270</u>

(a) Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos.

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

7. Empréstimos e financiamentos

Em 13 de dezembro de 2024, a Companhia financiou R\$407.000 através de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados pelas Debêntures da primeira emissão, com vencimento em parcela única em 24 de dezembro de 2029. O valor obtido com a integralização dos CRI será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, sem prejuízo de recursos eventualmente utilizados para pagamento das Despesas dos CRI, para pagamento das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Em 13 de dezembro de 2024, a Companhia financiou R\$407.000 através da emissão de Debêntures com vencimento em parcela única em 20 de dezembro de 2029. Os recursos serão liberados uma vez a cada três meses contados a partir da primeira data de integralização das Debêntures. Os recursos obtidos serão utilizados integralmente no desenvolvimento do empreendimento.

GRU V Airport 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)

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índic e	Cupom (%) a.a.	Venciment o	2025	2024
Certificados de Recebíveis Imobiliários	VÓRTX	ICATU	CDI	2,25%	24/12/2029	324.060	92.942
Juros Notas Comerciais						207	303
Custos de transação a amortizar						(1.280)	(1.289)
Saldo no final do exercício						322.987	91.956
					Curto prazo	207	303
					Longo prazo	322.780	91.653

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2025	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	91.956	-
Captações	234.961	92.942
Custo de captação pagos	221	(1.296)
Custo de captação amortizados	-	7
Juros provisionados	28.418	303
Pagamento de principal amortizados	(3.842)	-
Pagamentos de juros amortizados	(28.514)	-
Amortização de custos de transação	229	-
Saldo final a pagar	322.987	91.956

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

Ano	31/12/2025
2029	322.780
Total	322.780

Garantias, fianças, 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 cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do Empreendimento (“Direitos Creditórios”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”).

GRU V Airport 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)

Foram oferecidas como garantia a Garantia Pessoal Corporativa, prestada por prazo determinado, e continuará em vigor até, dos dois o que ocorrer primeiro, entre (i) o adimplemento integral das Obrigações Garantidas; ou (ii) a conclusão das obras de construção do Empreendimento, a ser formalizada por meio do Relatório de Obras divulgado pela Emissora, bem como da obtenção do Termo de Aceite Final das Obras emitido pela concessionária. A Garantia Pessoal Corporativa será constituída pelas seguintes sociedades: BSREP III Hercules Sub L.P., BSREP III Hercules Sub-B L.P., BSREP III Hercules Sub-C L.P., e BSREP III Hercules Sub-D L.P (“Garantidoras”).

Covenants

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.

8. 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.

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$9.693 (R\$8.113 em 2024), dividido em 9.693.100 (8.113.100 em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$1.580, com consequente emissão de 1.580.000 (um milhão, quinhentas e oitenta mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas pelas acionistas de forma proporcional à participação deles no capital social da companhia, sendo (a) 1.343.000 (um milhão, trezentas e quarenta e três mil) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 19 de agosto de 2024, no valor de R\$450; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 09 de setembro de 2024, no valor de R\$1.000; e (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 10 de dezembro de 2024, no valor de R\$130.

a) Destinação do lucro

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$855 e R\$142, respectivamente.

10. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Consultorias gerais e administrativas	(204)	(158)
Seguros	(6)	(22)
Total	<u>(210)</u>	<u>(180)</u>

GRU V Airport 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. Resultado financeiro

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimento aplicação Financeira	96	75
Variação monetária	3	-
Total receitas financeiras	99	75
Despesas bancárias	(2)	(1)
Multas e juros	(13)	(3)
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(729)	(12)
Total despesas financeiras	(744)	(16)
Resultado financeiro	(645)	59

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

12. Imposto de renda e contribuição social correntes

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.

	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	-	(5)
Total	-	(5)

Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2025 e 2024

Imposto de Renda Apurado	31/12/2025	31/12/2024
(=) Base de cálculo IRPJ	-	22
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota imposto de renda (adicional 10%)	10%	10%
(=) Imposto de renda normal (15%)	-	3
(=) Imposto de renda adicional	-	-
Imposto CSLL apurado	Total	Total
(=) Base de cálculo CSLL	-	22
Alíquota contribuição social	9%	9%
(=) Imposto CSLL normal (9%)	-	2
Total	-	5

GRU V Airport Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

13. Impostos diferidos

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.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Base de cálculo negativa	-	(47)
Base tributária	-	(47)
Alíquota nominal	34%	34%
Total apurado Imposto diferido ativo (passivo)	-	(16)

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. Os instrumentos financeiros da Companhia são reconhecidos e mensurados pelo custo amortizado, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias Companhias.

A administração dos riscos financeiros é realizada por meio da definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de risco ("rating") e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

14.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeita está relacionado ao 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.

GRU V Airport 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)

14.2. 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.

14.3. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Categoria dos instrumentos financeiros - Custo amortizado	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	141.084	92.213
Total	<u>141.084</u>	<u>92.213</u>
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores	10.864	-
Empréstimos e financiamentos	322.987	91.956
Total	<u>333.851</u>	<u>91.956</u>

15. Seguros

A Companhia mantém apólice de seguro vigente para seu empreendimento, com validade até 27 de abril de 2027. A cobertura contratada contempla incêndio de bens e responsabilidade civil do síndico e do condomínio, totalizando um valor segurado de R\$72.000.