

Demonstrações Financeiras

BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

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

Opinião

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

Balço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.081	92
Caixa restrito	5	2.010	1.905
Contas a receber clientes	6	2.068	2.022
Custos contratuais	7	60	15
Outros ativos	8	3.515	3.308
Total do ativo circulante		<u>8.734</u>	<u>7.342</u>
Não circulante			
Contas a receber clientes	6	12.120	13.197
Custos contratuais	7	677	782
Propriedade para investimento	9	97.815	98.707
Total do ativo não circulante		<u>110.612</u>	<u>112.686</u>
Total do ativo		<u>119.346</u>	<u>120.028</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	3.063	2.355
Fornecedores		74	84
Impostos e contribuições correntes		84	77
Contas a pagar com partes relacionadas		92	88
Valores a pagar - aquisição de galpões	11	-	13.632
Outras contas a pagar	13	3.219	2.975
Total do passivo circulante		<u>6.532</u>	<u>19.211</u>
Não circulante			
Impostos e contribuições diferidos	20	839	76
Empréstimos e financiamentos	10	99.709	98.724
Total do passivo não circulante		<u>100.548</u>	<u>98.800</u>
Patrimônio líquido	15		
Capital social		29.920	6.770
Adiantamento futuro aumento de capital		-	3.150
Prejuízos acumulados		(17.654)	(7.903)
Total do patrimônio líquido		<u>12.266</u>	<u>2.017</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>119.346</u>	<u>120.028</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas operacional líquida	16	9.862	9.724
Custos de operações	17	(1.642)	(2.929)
Lucro Bruto		8.220	6.795
Despesas gerais e administrativas	18	(379)	(619)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		7.841	6.176
Receitas financeiras	19	306	168
Despesas financeiras	19	(17.134)	(14.099)
Resultado financeiro líquido		(16.828)	(13.931)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(8.987)	(7.755)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	(764)	(76)
Prejuízo do exercício		(9.751)	(7.831)
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,0011)	(0,0012)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(9.751)	(7.831)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(9.751)</u>	<u>(7.831)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva lucros	Prejuízos Acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		56.872	-	623	8.877	-	66.372
Redução de capital social		(56.872)	-	-	-	-	(56.872)
Integralização de capital social		6.770	-	-	-	-	6.770
Integralização de afacs no exercício		-	3.150	-	-	-	3.150
Efeito incorporação reversa		-	-	(623)	(8.877)	(72)	(9.572)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(7.831)	(7.831)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		6.770	3.150	-	-	(7.903)	2.017
Adiantamento para futuro aumento de capital	15	-	20.000	-	-	-	20.000
Integralização de AFAC.s no exercício	15	23.150	(23.150)	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(9.751)	(9.751)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		29.920	-	-	-	(17.654)	12.266

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo 31 de dezembro de 2025

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(9.751)	(7.831)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Impostos e contribuições sociais	764	76
Depreciações e amortizações	608	2.778
Linearização de receita de aluguel	1.077	(7.002)
Juros provisionados sobre empréstimos	15.580	11.093
Juros sobre aquisições de galpões	-	624
Amortização custo de transação	1.080	944
Variações no capital circulante		
Dividendos	-	(2.959)
Contas a receber de clientes	(46)	(945)
Custos contratuais	60	(797)
Outros ativos circulantes	(207)	(2.325)
Fornecedores e outras contas a pagar	234	284
Impostos e contribuições pagos	7	(5.795)
Partes relacionadas	4	88
Pagamento de juros	(14.872)	(8.738)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(5.463)</u>	<u>(20.505)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Efeito da incorporação	-	(1.009)
Caixa recebido em decorrência da incorporação	-	5.084
Baixa (aquisição) de mais valia sobre investimentos	603	-
Baixa (aquisição) de propriedade para investimento	(319)	(106)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	<u>284</u>	<u>3.969</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para futuro aumento de capital	20.000	3.150
Caixa restrito	(105)	(1.905)
Aumento de capital social	-	6.770
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(95)	-
Valores a pagar - aquisição de galpões	(13.632)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>6.168</u>	<u>8.015</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>989</u>	<u>(8.521)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	92	8.613
Saldo final do exercício	1.081	92
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>989</u>	<u>(8.521)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG Dutra III Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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.

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 Dutra III 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 nº 9 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de "impairment".
- Nota explicativa nº 14 - 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.

BPG Dutra III 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. Contas a receber

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

BPG Dutra III 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)

2.4.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

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

2.4.2. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

2.5. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de imóvel, localizado em Brasília no Distrito Federal, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

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

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

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.

BPG Dutra III 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)

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (“impairment”)

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

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

2.8. Impostos

2.8.1. Impostos correntes

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

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

2.8.2. Impostos diferido

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

BPG Dutra III 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)

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

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

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

2.9. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, no reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

i) Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

BPG Dutra III 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)

- 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.

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.

BPG Dutra III 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)

2.10. Resultado básico e diluído por ação

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

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

BPG Dutra III 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)

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
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 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.</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 congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p>
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	1	-
Aplicações financeiras	1.080	92
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.081</u>	<u>92</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 96,5% (100% em 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

BPG Dutra III 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. Caixa restrito

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa restrito	2.010	1.905
Total de caixa restrito	<u>2.010</u>	<u>1.905</u>

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

6. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Circulante		
Contas a receber de aluguéis (i)	991	945
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	1.077	1.077
	<u>2.068</u>	<u>2.022</u>
Não Circulante		
Contas a receber de aluguéis (i)	-	13.197
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	12.120	-
	<u>12.120</u>	<u>13.197</u>

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

Os saldos de linearização classificados como de longo prazo possuem vencimento conforme demonstrado abaixo:

BPG Dutra III 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 vencer em:	<u>31/12/2025</u>
2027	1.077
2028	1.077
2029	1.077
2030	1.077
2031	1.077
2032	1.077
2033	1.077
2034	1.077
2035	1.077
2036	1.077
2037	1.077
2038	273
	<u><u>12.120</u></u>

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

No exercício de 2025 e 2024 não foi realizada a provisão de perda esperada devido a Companhia não ter expectativa de perdas, conforme análise de histórico de inadimplência de seus locatários.

BPG Dutra III 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. Custos contratuais

A Companhia considera, como custos para obtenção de contratos de clientes os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

Dados da despesa do custo de transação			Vigência do contrato		Dados do cálculo			
Locatário	Valor total	Saldo a amortizar 31/12/2024	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mês	Montante amortizado	Saldo
GTEX BRASIL	903	797	30/04/2023	31/03/2038	180	5	(60)	737
Total						5	(60)	737

	31/12/2025	31/12/2024
Custos Contratuais - Circulante	60	15
Custos Contratuais - Não circulante	677	782
Total de custos contratuais	737	797

BPG Dutra III 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)

8. Outros ativos

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caução de locatários	3.265	2.953
Adiantamento a fornecedores	218	311
Despesas antecipadas	31	27
Total de custos contratuais	1	17
Total de outros ativos	<u>3.515</u>	<u>3.308</u>

9. Propriedades para investimentos

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, conforme o CPC 28 – Propriedade para Investimento.

As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

	Vida útil		
	média em anos	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		20.863	20.863
Edificações, instalações e outros	40	40.335	40.335
Obras de melhoria em andamento (a)		336	17
Depreciação		(1.997)	(1.389)
Mais Valia		38.278	38.881
		<u>97.815</u>	<u>98.707</u>

BPG Dutra III 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)

Movimentação das propriedades para investimentos:

31 de dezembro de 2025

Descrição	31.12.2024	Adições	Baixas	Depreciações e amortizações	31.12.2025
Terrenos	20.863	-	-	-	20.863
Edificações e instalações	40.335	-	-	-	40.335
Obras em andamento	17	319	-	-	336
Mais valia	38.881	-	(603)	-	38.278
Depreciação	(1.389)	-	-	(608)	(1.997)
Total	98.707	319	(603)	(608)	97.815

31 de dezembro de 2024

Descrição	31.12.2023	Adições	Baixas	Depreciações e amortizações	31.12.2024
Terrenos	20.864	-	-	-	20.864
Edificações e instalações	40.245	89	-	-	40.334
Obras em andamento	-	17	-	-	17
Mais Valia	-	-	40.270	(1.389)	38.881
Depreciação	-	-	-	(1.389)	(1.389)
Total	61.109	106	40.270	(2.778)	98.707

BPG Dutra III 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 estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Propriedades	Area Locável	Valor Justo	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento - BPG DUTRA III	35.910	186.700	35.910	176.000
Total	35.910	186.700	35.910	176.000

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG DUTRA III	35.910	9.25%	8%	100%	1%

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Empreendimento	Área Locável (m²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
BPG DUTRA III	35.910	9%	7,50%	90,30%	1%

10. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2025	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	OPEA	Itaú / Bradesco	CDI	1,50%	22/01/2029	106.097	105.389
Custos de transação a amortizar					22/01/2029	(3.325)	(4.310)
Saldo no final do exercício						102.772	101.079
					Circulante	3.063	2.355
					Não circulante	99.709	98.724

BPG Dutra III 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)

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	<u>Movimentação 2025</u>	<u>Movimentação 2024</u>
Saldo inicial a pagar	101.079	-
Captações	-	103.034
Custo de captação pagos	(95)	(5.254)
Custo de captação amortizados	1.080	944
Juros provisionados	15.580	11.093
Pagamento de principal amortizados	-	-
Pagamentos de juros amortizados	(14.872)	(8.738)
Saldo final a pagar	<u>102.772</u>	<u>101.079</u>

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

Ano	31/12/2025
2029	99.709
Total	<u>99.709</u>

Em 01 de janeiro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente aos saldos da 1ª emissão de Notas Comerciais emitidas em 19 de dezembro de 2023 pela NK 265, em série única, para colocação privada. O valor total da emissão foi de R\$101.525, com prazo de vigência até o dia 5 de fevereiro de 2024 “Data de Vencimento”, com incidência de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 2,30%. Em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, no valor de R\$101.525, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, tal NC Lastro emitida pela Companhia. Após o aditamento do Escritura de Emissão, a NC passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029. Em 31 de dezembro de 2024 os juros remuneratórios acumulavam o saldo de R\$214.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

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

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

BPG Dutra III 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 Alienação Fiduciária de Ações, identificadas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para pagamento pontual e integral das Obrigações Garantidas no âmbito do CRI.

Caso loan to value (“LTV”), definido como o valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários BSREP III na Data de Verificação do LTV dividido pelo valor de avaliação de todos os imóveis envolvidos na Operação, incluindo o Imóvel, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, seja superior a 70%, deverá haver reforço de garantia e caso não seja observado o prazo de cura estará sujeito à Evento de Resgate ou Amortização Obrigatórios.

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.

11. Valores a pagar - Galpões

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

(a) Parcela Fechamento: o valor de R\$ 96.450, pago em 22 de dezembro de 2023 através de parte dos recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais;

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a composição dos valores a pagar por aquisição de galpões é representada pelos respectivos valores:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Valores a Pagar – Aquisição de Galpões	-	13.000
Correção monetária	-	632
Total de valores a pagar - Aquisição de Galpões	-	13.632

BPG Dutra III 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)

12. Partes relacionadas

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

Remuneração dos Administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração exerceu o direito de recebimento de remuneração no valor de R\$371 (R\$90 em 31 de dezembro de 2024), registrados no resultado da companhia, sendo parte do seu custo de operação.

13. Outras contas a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caução de locatários	3.219	2.975
Total de outros contas a pagar	<u>3.219</u>	<u>2.975</u>

14. Provisões para riscos

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

BPG Dutra III 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. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$29.920, dividido em 29.920.100 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (R\$6.770 representados por 6.770.100 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024).

Em 30 de abril de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$3.150, com consequente emissão de 3.150.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) celebrado em 15 de outubro de 2024 no valor de R\$3.150.

Em 31 de dezembro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da companhia em R\$20.000, com consequente emissão de 20.000.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III 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 16 de janeiro de 2025 no valor de R\$600; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 26 de fevereiro de 2025 no valor de R\$350; (iii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de abril de 2025 no valor de R\$2.220; (iv) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 12 de maio de 2025 no valor de R\$200; (v) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 17 de junho de 2025 no valor de R\$13.100; (vi) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 17 de julho de 2025 no valor de R\$850; (vii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 15 de outubro de 2025 no valor de R\$2.700.

b) Reserva legal

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

BPG Dutra III 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) Reserva de lucros

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

d) Dividendos

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

Em 31 de dezembro de 2025, a companhia apresentou prejuízo de R\$9.751 (R\$ 7.831 em 31 de dezembro de 2024, sendo assim não houve distribuição de dividendos no exercício.

e) Resultado por ação

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	(9.751)	(7.831)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	<u>8.865.935</u>	<u>6.770.000</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,0011)</u>	<u>(0,00112)</u>

16. Receita líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita total	<u>10.812</u>	<u>9.837</u>
Receita bruta de aluguel	11.889	2.835
Receita de linearização	(1.077)	7.002
Deduções da receita total	<u>(950)</u>	<u>(113)</u>
Impostos e deduções	(950)	(113)
Total de receita operacional líquida	<u>9.862</u>	<u>9.724</u>

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

BPG Dutra III 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. Custo

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Comissões e Corretagem	(60)	(62)
Taxa de administração - Realty	(371)	(90)
Amortizações Mais Valia	(603)	(1.389)
Depreciação	(608)	(1.388)
Total de custo de operações	<u>(1.642)</u>	<u>(2.929)</u>

18. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxas e contribuições	-	(5)
Seguros	(81)	(271)
Legais e cartorais	(111)	(166)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(159)	(164)
Serviços e manutenções gerais	(22)	(5)
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(6)	(8)
Total de despesas gerais e administrativas	<u>(379)</u>	<u>(619)</u>

19. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(27)	(8)
Juros notas comerciais	-	(1.382)
Juros sobre empréstimos - CRI	(15.580)	(11.093)
Juros - Aquisição de galpões	(446)	(624)
Amortização de encargos sobre empréstimo	(1.080)	(988)
Outras despesas financeiras	(1)	(4)
Total de despesas financeiras	<u>(17.134)</u>	<u>(14.099)</u>
Rendimento de aplicação financeira	300	168
Variação monetária	6	-
Total de receitas financeiras	<u>306</u>	<u>168</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(16.828)</u>	<u>(13.931)</u>

BPG Dutra III 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)

20. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados através de 'lucro real trimestral'. Com base nesse regime, o lucro tributável corresponde a: i) 32% (locação) do faturamento da Companhia acrescido de 100% das outras receitas operacionais para fins de imposto de renda; e ii) 32% da mesma base tributável para fins de contribuição social.

O imposto de renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro presumido tributável, acrescido do adicional de 10%. A contribuição social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro presumido tributável.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo fiscal	-	-
Depreciação contábil x fiscal	(1.239)	(222)
Amortização da mais valia - contábil x fiscal	(1.230)	-
Base tributária	(2.469)	(222)
(X) Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo /Passivo)	(839)	(76)
Resultado diferido de anos anteriores	(76)	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado)	(764)	(76)

21. 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.

Os principais riscos financeiros são:

20.1. Risco de crédito

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

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros.

BPG Dutra III 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 possui três locatário em seu galpão comercial e monitora, permanentemente, suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

20.2. Risco de liquidez

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

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	1.081	92
Caixa restrito	2.010	1.905
Contas a receber	14.188	15.219
<u>Passivos financeiros</u>		
Custo amortizado:		
Fornecedores	(74)	(84)
Empréstimos e financiamentos	(96.646)	(101.079)
Aquisição galpões a pagar	-	(13.632)

22. Seguros

A Companhia possui apólice de seguro para seu empreendimento, com vencimento em 31 de Dezembro de 2026, o seguro possui cobertura de incêndio de bens e risco civil síndico e condomínio, possui o valor de cobertura de R\$ 64.196.97.

23. Eventos subsequentes

Em 16/01/2026, a Companhia celebrou AFAC de R\$ 300.000,00 com seu acionista controlador, destinado a capital de giro, com previsão de aporte até 19/01/2026 e futura capitalização em aumento de capital dentro do prazo regulamentar. O acionista minoritário renunciou ao direito de preferência, e o processo de assinaturas foi concluído em 21/01/2026.