

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2539K-002-PB



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório de auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Administradores e Acionistas da  
**Lyon Simões Filho SPE S.A.**  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Lyon Simões Filho SPE S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre a data de constituição (09 de maio de 2024) e 31 de dezembro de 2024, 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 Lyon Simões Filho SPE S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período compreendido entre a data de constituição (09 de maio de 2024) e 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Base para opinião

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

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeira

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 obtivemos 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;
- obtivemos 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;
- concluímos 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; e

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo

Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

## Ativo

	Notas	2024
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.701
Outros ativos	5	39.513
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>47.214</b>
<b>Ativo não circulante</b>		
Propriedades para investimentos	6	64.713
Arrendamento mercantil	7	20
Outros ativos	5	5
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>64.738</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>111.952</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2024
<b>Passivo circulante</b>		
Fornecedores	8	7.925
Obrigações tributárias	-	288
Arrendamento mercantil	7	21
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>8.234</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
Contas a pagar	9	3.918
Imposto diferido	-	1
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>3.919</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	10	99.901
Prejuízos acumulados		(102)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>99.799</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>111.952</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Demonstrações do resultado  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

	Notas	2024
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>		
( - ) Despesas administrativas	11	(93)
( - ) Despesas tributárias	11	(1)
		<b>(94)</b>
<b>Resultado financeiro</b>		
( - ) Despesas financeiras	12	(16)
( + ) Receitas financeiras	12	10
		<b>(100)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		
Imposto de renda e contribuição social - correntes	13	(1)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	13	(1)
		<b>(102)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>		
Quantidade de ações		229.500.000
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,0004)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
para os exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

	2024
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(102)</b>
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>(102)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

	Notas	Capital		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Capital social subscrito	10	229.500	-	-	<b>229.500</b>
Capital social a integralizar		-	(129.599)	-	<b>(129.599)</b>
Prejuízo do exercício		-	-	(102)	<b>(102)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>229.500</b>	<b>(129.599)</b>	<b>(102)</b>	<b>99.799</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

	Notas	2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(102)</b>
<b>Itens que não afetam o caixa operacional:</b>		
Juros sobre arrendamento Mercantil	-	1
Depreciação sobre arrendamento mercantil	-	10
<b>Variações dos ativos e passivos operacionais</b>		
Outros ativos	5	(39.518)
Fornecedores	8	7.925
Obrigações tributárias	-	289
Contas a pagar	9	928
Arrendamento mercantil	7	(10)
<b>Caixa líquido proveniente das (consumido nas) atividades operacionais</b>		<b>(30.477)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Propriedades para investimentos	6	(61.723)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos</b>		<b>(61.723)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Integralização de capital	10	99.901
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>		<b>99.901</b>
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>7.701</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		7.701
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>7.701</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 09 de maio de 2024 sob a denominação de Lyon Simões Filho SPE S.A. ("Companhia"), com sede em São Paulo - SP. Seu objeto social é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no setor de logística, especificamente em imóvel situado na cidade de Simões Filho - BA. Para tanto, a Companhia poderá realizar a incorporação, compra e venda, além de locação de imóveis próprios.

### Descrição do projeto

O imóvel está localizado na Rodovia BA 093, nº 7.310, KM 7,3, no bairro Palmares, município de Simões Filho, estado da Bahia. Possui 65% da matrícula do imóvel de números 2.522, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho - BA. A Companhia está concentrando seus esforços no desenvolvimento deste imóvel para investimento, onde será construído um galpão logístico com 86.336 m<sup>2</sup>, com previsão de entrega para setembro de 2025.

Este galpão contará com a certificação LEED, padrão AAA, pé direito de 12 metros, capacidade de piso de 6 toneladas e climatização interna.

O galpão fará parte do "Complexo Logístico de Simões Filho", projetado para atender à crescente demanda por áreas logísticas de qualidade na região metropolitana de Salvador - BA. A localização estratégica, na Rodovia BA 093, oferece fácil acesso e interligação com outras rodovias do estado, o que torna o empreendimento ainda mais atrativo.

### Plano estratégico da Administração e fluxo de caixa da Companhia

Na fase de obras do imóvel, a Companhia receberá aportes dos acionistas nos montantes suficientes para honrar os fluxos de pagamentos da Companhia, inclusive para a construção do imóvel a ser desenvolvido. Até o momento foi aportado R\$ 99.901 para a compra do terreno e trabalhos preliminares, dessa forma, os demais aportes serão efetuados à medida que o projeto for se desenvolvendo.

## 2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

### Declaração de conformidade

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

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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto instrumentos financeiros mensurados aos seus valores justos no final de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 14 de março de 2025.

### Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação das demonstrações financeiras, a administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das práticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos e despesas.

As estimativas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção da vida útil e mensuração das propriedades para investimento.

Os valores justos das propriedades para investimento são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis**

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente em todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

São depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de três meses ou menos, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **b) Propriedades para investimento**

São registradas pelo método de custo com base no valor de aquisição, formação ou construção. A recuperação das propriedades de investimento por meio das operações futuras é acompanhada periodicamente.

Os encargos financeiros sobre as debêntures são voltados para o desenvolvimento da propriedade para investimento e são capitalizados durante sua formação agregando o custo de construção da propriedade.

#### **c) Instrumentos financeiros**

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: **(i)** mensurados ao valor justo por meio do resultado; e **(ii)** custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

#### **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

São ativos financeiros mantidos para negociação ativa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Nesse caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (“*impairment*”). Se houver alguma evidência, a perda mensurada como a diferença entre o valor recuperável e o valor contábil desse ativo financeiro é reconhecida na demonstração do resultado.

#### **Custo amortizado**

Incluem-se nessa categoria os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

**d) Avaliação do valor recuperável de ativos**

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar “impairment” ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**e) Passivos financeiros**

A Companhia classifica todos os passivos financeiros como mensurados subsequentemente ao custo amortizado, exceto por:

- i)** Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado. Esses passivos, incluindo derivativos que sejam passivos, devem ser mensurados subsequentemente ao valor justo;
- ii)** Passivos financeiros que surjam quando a transferência do ativo financeiro não se qualificar para reconhecimento ou quando a abordagem do envolvimento contínuo for aplicável;
- iii)** Contratos de garantia financeira;
- iv)** Compromissos de conceder empréstimo com taxa de juros abaixo do mercado; e
- v)** A contraprestação contingente reconhecida por adquirente em combinação de negócios a qual se aplica o CPC 15. Essa contraprestação contingente deve ser mensurada subsequentemente ao valor justo com as alterações reconhecidas no resultado.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários e pontos pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

**f) Passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas até as datas dos balanços.

No estudo elaborado pela administração, não foram identificados efeitos relevantes a serem registrados referentes a ajuste a valor presente. Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

**g) Passivo de arrendamento**

A companhia reconhece o passivo de arrendamento e o direito de uso através da mensuração ao valor presente dos pagamentos de arrendamentos descontados por meio da taxa CDI.

A companhia é qualificada como arrendatário após avaliar se um contrato é, ou contém, um arrendamento, conforme as seguintes premissas:

- i)** O arrendador não pode ter o direito substantivo de substituir o ativo por um ativo alternativo durante o prazo do arrendamento;
- ii)** A companhia tem substancialmente todos os benefícios econômicos do ativo de um contrato caso ele se beneficie da maior parte dos benefícios provenientes do produto principal, subproduto e outros benefícios que o ativo poderá gerar.

#### **h) Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC)**

Esta demonstração é preparada de acordo com o CPC03 (R2) através do método indireto.

#### **i) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido, sendo os percentuais de presunção correspondentes a 8% para imposto de renda e 12% para contribuição social.

As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescidas do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente a R\$ 60 no trimestre.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes reconhecidos no resultado.

#### **j) Permuta**

A permuta de imóveis é uma transação onde duas partes trocam propriedades sem envolver diretamente o pagamento de dinheiro. De acordo com as normas contábeis brasileiras, a permuta de imóveis deve ser registrada com base no valor justo dos bens envolvidos, considerando tanto o imóvel recebido quanto o imóvel dado em troca.

#### **k) Resultado por ação**

O resultado por ação foi calculado de acordo com o Art. 187 – inciso VII da Lei nº 6404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

#### **l) Adoção das normas novas e revisadas**

##### **Novas normas e alterações em vigor no exercício corrente:**

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2024:

- **CPC 11 Contratos de Seguro**

O IFRS 17/CPC 11 emitido pelo IASB em 2017 substituiu o IFRS 4 para o período de relatório anual iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023. Introduz uma abordagem internacionalmente consistente para a contabilização de contratos de seguros. Antes do CPC11/IFRS 17, existia uma diversidade significativa em todo o mundo relacionada com a contabilização e divulgação de contratos de seguro.

Dado que o CPC11/IFRS 17 se aplica a todos os contratos de seguro emitidos por uma entidade a sua adoção pode ter efeitos sobre não seguradoras. O Companhia realizou uma avaliação de seus contratos e operações e concluiu que a adoção do CPC 11/IFRS 17 não teve efeito nas demonstrações contábeis anuais.

- **CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis**

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 1/CPC 26 (R1). Alterações visam tornar as divulgações de políticas contábeis mais informativas, substituindo a exigência de divulgar ‘políticas contábeis significativas’ por ‘políticas contábeis materiais’. As alterações também fornecem orientação em que circunstâncias as informações sobre políticas provavelmente serão consideradas relevantes e, portanto, exigirão divulgação. Estas alterações não têm efeito na mensuração ou apresentação de quaisquer itens do Demonstrações Contábeis, mas afetam a divulgação das políticas contábeis.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### • CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro

As alterações à IAS 8/CPC 23, que adicionaram a definição de estimativas contábeis, clarificam que os efeitos de uma alteração num dado ou técnica de mensuração são alterações nas estimativas contábeis, a menos que resulte da correção de erros de períodos anteriores. Estas alterações esclarecem como as entidades fazem a distinção entre alterações nas estimativas contábeis e erros de política de períodos anteriores. Estas alterações não tiveram efeitos nas demonstrações contábeis anuais.

### • CPC 32 – Tributos sobre o Lucro

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações à IAS 12/CPC 32, que esclarecem se a isenção de reconhecimento se aplica a certas transações que resultam tanto em um ativo quanto em um passivo a ser reconhecido simultaneamente (por exemplo, uma locação no âmbito da IFRS 16/CPC 06 (R2)). As alterações introduzem um critério adicional para a isenção de reconhecimento inicial, segundo o qual a isenção não se aplica ao reconhecimento inicial de um ativo ou passivo que, no momento da transação, dá origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais. Estas alterações não tiveram efeito nas demonstrações contábeis anuais.

### Novas normas, interpretações e alterações ainda não efetivas

Há uma série de normas, emendas a normas e interpretações que foram emitidos pelo IASB que serão efetivos em períodos contábeis futuros que a Sociedade decidiu não adotar antecipadamente.

As seguintes alterações entram em vigor para o período iniciado em 1o de janeiro de 2025:

- Responsabilidade numa venda e *leaseback* (Emendas à IFRS 16/CPC 06 (R2) - Arrendamentos;
- Classificação do passivo como circulante ou não circulante (Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis);
- Acordos de financiamento de fornecedores (Emendas à IAS 7/CPC 03 (R2) - Demonstração de Fluxos de Caixa).
- A Sociedade está atualmente avaliando o impacto destas novas normas contábeis e alterações nas demonstrações contábeis.
- A Sociedade não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024
Aplicações financeiras	7.701
<b>Total</b>	<b>7.701</b>

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos de caixa são em aplicações sem risco, com remuneração de até 100% do CDI.

## 5. Outros ativos

Descrição	2024
Adiantamento a fornecedores (i)	39.513
Caução	5
<b>Total</b>	<b>39.518</b>
Circulante	39.513
<b>Não circulante</b>	<b>5</b>

(i) Valores pagos antecipadamente a fornecedores do projeto, que são baixados mensalmente, conforme o serviço é prestado.

## 6. Propriedades para investimento

Conforme descrito na nota explicativa no 1 os imóveis ainda estão em período de construção, ou seja, estão contabilizados pelo custo de construção, desta forma a administração da companhia entende que o valor contabilizado está próximo ao valor justo em 31 de dezembro de 2024.

Descrição	2024
Terreno (i)	6.194
Imóveis em construção (i)	58.109
Terreno 2 (ii)	4.510
(-) Cláusula suspensiva (ii)	(4.100)
<b>Total</b>	<b>64.713</b>

(i) Situado no município de Simões Filho, Bahia, corresponde a 65% do objeto da matrícula de no 2.522, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho – BA.

(ii) Localizado no município de Simões Filho, Bahia, objeto da matrícula de no 2.523, do 1º Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho – BA. O terreno está em processo de aquisição.

## 7. Arrendamento mercantil

Descrição	2024
<b>Ativo</b>	
Arrendamento mercantil - Direito de uso	30
(-) Depreciação - Arrendamento	(10)
<b>Total ativo</b>	<b>20</b>
<b>Passivo</b>	
Obrigações arrendamento	22
(-) Juros sobre arrendamento	(1)
<b>Total passivo</b>	<b>21</b>

Esse arrendamento refere-se à locação de um apartamento situado na Rua Santos Dumont, 1.983, na cidade de Lauro de Freitas. A duração do contrato é de 12 meses e a taxa anual utilizada é da CDI acumulada de agosto de 2024.

## 8. Fornecedores

Estão classificados os prestadores de serviços e fornecedores de materiais para desenvolvimento do projeto e que serão pagos de acordo com o cronograma apresentado no *aging*.

Descrição	2024
Fornecedores	7.925
<b>Total</b>	<b>7.925</b>

### Aging:

Vencimentos	A vencer	Vencido	Total geral
0 a 30 dias	5.404	969	<b>6.373</b>
31 a 60 dias	5	405	<b>410</b>
61 a 90 dias	-	364	<b>364</b>
Acima de 90 dias	-	778	<b>778</b>
<b>Total geral</b>	<b>5.409</b>	<b>2.516</b>	<b>7.925</b>

## 9. Contas a pagar

Descrição	2024
Retenção contratual	928
Adiantamento permuta.	2.990
<b>Total</b>	<b>3.918</b>

(i) Valores retidos de fornecedores, que serão pagos após a conclusão dos serviços previstos em contratos;

(ii) Por meio do Compromisso de Permuta, a proprietária prometeu dar o Imóvel à permutante que, em contrapartida, prometeu desenvolver empreendimento no Imóvel, observados os projetos anexos ao Compromisso de Permuta, referentes à construção de galpões logísticos (“Empreendimento”), e entregar à proprietária o equivalente a 10% (dez por cento) da(s) unidade(s) autônoma(s) futuras do Empreendimento

## 10. Patrimônio líquido

### Capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 18 de julho de 2024, os acionistas da Companhia deliberaram a subscrição e integralização de 229.500.000 novas ações ao preço de emissão de R\$ 1 cada, totalizando R\$ 229.500. Neste ato também houve a criação das Classes A e B de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, onde as ações têm as seguintes características:

- **Direito de voto:** as ações das Classes A e B terão idênticos direitos de votos, sendo cada ação, independente da Classe, correspondente a um voto nas assembleias gerais da Companhia;
- **Direitos econômicos:** as ações das Classes A e B terão idênticos direitos ao recebimento de dividendos; e
- **Resgate:** as ações das Classes A e B serão resgatáveis pela Companhia, mediante solicitação de seus titulares, atendidos os requisitos, pelo preço, no prazo e conforme a forma de pagamento previstos no Acordo de Acionistas da Companhia, sendo que as Ações das Classes A e B diferem em função das condições para tal solicitação de resgate.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social, subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 229.500 (sendo R\$ 99.901 integralizado e R\$ 129.599 a integralizar). O total de ações é representado por 229.500.000 ações, sendo 35.506.200 ações ordinárias de Classe A e 193.993.800 ações ordinárias da Classe B.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social é composto da seguinte forma:

Acionista	Participação	Ações
Lyon Logística Holding LTDA	1%	1.272
CSHS Logística	99%	228.228
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>229.500</b>

### Reserva legal

É constituída, quando aplicável, à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada período social nos termos do art. 193 da Lei nº 6.404/1.976, até o limite de 20% do capital social.

### Dividendos distribuídos

O Estatuto Social prevê que, do resultado apurado em cada exercício social, ajustado na forma da Lei nº 6.404/1.976, 25% serão distribuídos como dividendos mínimos obrigatórios.

## 11. Despesas administrativas

Descrição	2024
Serviços de terceiros	(93)
Despesas tributárias	(1)
<b>Total</b>	<b>(94)</b>

## 12. Resultado financeiro

<b>Despesas financeiras</b>	<b>2024</b>
Despesas bancárias	(1)
Juros e multas	(1)
IOF	(14)
<b>Total</b>	<b>(16)</b>
<b>Receitas financeiras</b>	<b>2024</b>
Receitas de rendimentos com aplicações financeiras	10
<b>Total</b>	<b>10</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(6)</b>

## 13. Imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

<b>Lucro presumido</b>	<b>2024</b>
Receitas não operacionais	10
Alíquota nominal ponderada agregada - % impostos calculados	24%
Imposto de renda e contribuição social	(2)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1)
Efeito do IRPJ e CSLL - diferidos	(1)
<b>Total imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(2)</b>

## 14. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa**

São classificados como ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado.

- **Fornecedores**

Decorrem diretamente das operações da Companhia e são classificados como passivos financeiros pelo custo amortizado.

### **Classificação dos instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas em 31 de dezembro de 2024:

### **Instrumentos financeiros por categoria**

<b>Ativo</b>	<b>Classificação</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio de resultado	4	7.701
<b>Total</b>			<b>7.701</b>
<b>Passivo</b>	<b>Classificação</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>
Fornecedores	Custo amortizado	8	7.925
Retenção contratual	Custo amortizado	9	928
Permuta	Valor justo por meio de resultado	9	2.990
<b>Total</b>			<b>11.843</b>

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de risco a seguir descritos na nota explicativa a seguir.

## 15. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito nas suas operações, que são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

**i) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços no mercado imobiliário - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

**ii) Risco cambial e taxas de juros**

Esse risco advém da possibilidade de a Companhia vir a incorrer em perdas por conta de flutuações nas taxas de juros de captação bem como pela exposição a oscilações de câmbio que aumentem as suas despesas financeiras relativas a empréstimos obtidos junto a instituições financeiras ou partes relacionadas.

**iii) Risco de crédito**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

Os saldos de contas a receber de clientes são apresentados nas demonstrações financeiras líquidos da provisão para perdas de crédito esperadas, estimada pela Companhia com base em análise individual, considerando o ambiente econômico atual.

A Companhia adotou a política de somente negociar com contrapartes confiáveis e de obter garantia adequada, quando apropriado, como meio de reduzir o risco de prejuízo financeiro devido à inadimplência. A Companhia utiliza outras demonstrações financeiras disponíveis ao público e seus registros para a classificação de crédito de seus principais clientes e fornecedores. A exposição da Companhia e o crédito de suas contrapartes são continuamente monitorados, e o valor global das transações concluídas é distribuído entre as contrapartes aprovadas.

**iv) Risco de liquidez**

A Companhia acompanha o risco de escassez de recursos por meio de avaliações regulares de sua administração, e mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

## **16. Provisão para contingências**

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

## **17. Remuneração da Administração**

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia não apresentou saldos de remuneração da Administração.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

**18. Transações que não afetam caixa**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as transações que não representam desembolso de caixa nas atividades de investimentos e financiamentos estão apresentadas a seguir.

<b>Descrição</b>	<b>2024</b>
Arrendamento Mercantil	20
Propriedade para investimento	2.990
<b>Total</b>	<b>3.010</b>

**19. Eventos subsequentes**

Até a presente data não houve fato relevante que deva ser divulgado.

\* \* \*