

LC Real Estate II S.A.

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

Ref.: Relatório nº 253BB-033-PB



Índice

	Página
Relatório de auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras referentes ao 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

Aos Administradores e Acionistas da
LC Real Estate II S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da LC Real Estate II 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 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 LC Real Estate II S.A. em 31 de dezembro de 2024, 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, 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, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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

LC Real Estate II S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Ativo

	Notas	2024	2023
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.807	279
Tributos a recuperar	-	26	24
Imóvel destinado a venda	5.a)	170.766	-
Outros ativos	-	39	7
Total do ativo circulante		175.638	310
Ativo não circulante			
Imóvel em construção	5.b)	28.563	-
Imobilizado	-	40	-
Propriedades para investimentos	6	-	49.483
Total do ativo não circulante		28.603	49.483
Total do ativo		204.241	49.793

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LC Real Estate II S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2024	2023
Passivo circulante			
Fornecedores	7	9.071	19
Obrigações tributárias	-	470	5
Contas a pagar	8	2.725	68
Total do passivo circulante		12.266	92
Passivo não circulante			
Debêntures a pagar	9	14.877	4.540
Total do passivo não circulante		14.877	4.540
Patrimônio líquido			
Capital social	10	295.614	48.598
Capital a integralizar	10	(118.199)	(3.183)
Prejuízos acumulados	-	(317)	(254)
Total do patrimônio líquido		177.098	45.161
Total do passivo e patrimônio líquido		204.241	49.793

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LC Real Estate II S.A.

Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	2024	2023
Despesas (receitas) operacionais			
(-) Despesas administrativas	11	(121)	(41)
(-) Despesas tributárias	11	(9)	(120)
(+/-) Outras despesas e receitas	11	-	(1)
		(130)	(162)
Resultado financeiro			
(-) Despesas financeiras	12	(14)	(4)
(+) Receitas financeiras	12	81	8
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(63)	(158)
Imposto de renda e contribuição social	13	-	(2)
Prejuízo do exercício		(63)	(160)
Quantidade de ações		295.613.808	48.597.934
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,0002)	(0,0033)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LC Real Estate II S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	2024	2023
Prejuízo do exercício	(63)	(160)
Resultado abrangente total do exercício	(63)	(160)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LC Real Estate II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	Capital		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Saldo em 31 de dezembro de 2022		48.598	(8.683)	(94)	39.821
Integralização de capital social	10	-	5.500	-	5.500
Prejuízo do exercício		-	-	(160)	(160)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		48.598	(3.183)	(254)	45.161
Integralização de capital social	10	247.016	(115.016)	-	132.000
Prejuízo do exercício		-	-	(63)	(63)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		295.614	(118.199)	(317)	177.098

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LC Real Estate II S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo do exercício		(63)	(160)
Itens que não afetam o caixa operacional:			
Depreciação	-	1	-
Variações dos ativos e passivos operacionais			
Outros ativos	-	(32)	(7)
Imóveis destinados a venda	5	(139.509)	-
Fornecedores	7	9.052	(1.174)
Obrigações tributárias	-	465	(146)
Contas a pagar	8	2.657	(416)
Tributos a recuperar	-	(2)	(1)
Caixa líquido proveniente das (consumido nas) atividades operacionais		(127.431)	(1.904)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Propriedades para investimentos	6	-	(5.358)
Aquisição de imobilizado	-	(41)	-
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos		(41)	(5.358)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Aumento de capital	10	132.000	5.500
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		132.000	5.500
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		4.528	(1.762)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	279	2.041
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	4.807	279
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		4.528	(1.762)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 27 de agosto de 2020 sob a denominação de LC Real Estate II S.A. (“Companhia”). A Companhia com sede em São Paulo – SP tem como objeto social o desenvolvimento do empreendimento imobiliário no setor de logística em imóvel situado na cidade de Itupeva – SP, podendo para tanto, realizar a incorporação, a compra e venda e a locação de imóveis próprios.

Descrição do projeto

O imóvel está localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835, no município de Itupeva, estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 152.250 do 1º Cartório e registro de Imóveis de Itupeva – SP, no qual a Companhia concentrou seus esforços no desenvolvimento do imóvel de sua propriedade para investimento e nele serão desenvolvidos dois galpões logísticos: o primeiro (G 300) possui 69.743,21 m² de área total construída, foi entregue em dez/2024 e tem como diferenciais a certificação LEED, padrão AAA, 12 metros de pé direito, 6 toneladas de capacidade de piso e climatização interna. O segundo (G 400) terá 50.563,43 m² de área total construída e previsão de início das obras no decorrer de 2025.

Esses galpões fazem parte do projeto “Complexo Logístico HGLG Itupeva” e visa atender à necessidade crescente por áreas logísticas de alta qualidade na região metropolitana de São Paulo – SP, devido a sua localização privilegiada, na Rodovia dos Bandeirantes, com facilidade na interligação com as demais rodovias do estado.

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\$ 177.415 para a compra do terreno e trabalhos preliminares, dessa forma, os demais aportes serão efetuados à medida que o projeto se desenvolve.

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

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) Apuração do resultado do exercício

A receita é calculada pelo valor a receber por arrendamento operacional. A receita é reconhecida ao resultado quando da apropriação dos contratos de locação pela competência.

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) 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.

c) Imóveis destinados à venda

São demonstrados ao custo de aquisição e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos empreendimentos que não excedem ao seu valor líquido de realização.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Debêntures

As debêntures são reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados ao valor justo de mercado do resultado.

Os encargos financeiros apurados sobre as debêntures são diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de propriedades para investimentos.

As debêntures são classificadas como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

j) Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC)

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

k) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social correntes e diferidos da Companhia são calculados com base no lucro real, a alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável anual.

l) 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).

m) 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 substitui 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

Referentes ao exercício findo 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 em um 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 em uma 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	2023
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras	4.806	278
Total	4.807	279

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os investimentos de caixa são em aplicações sem risco, com remuneração de até 100% do CDI.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

5. Imóveis destinados a venda

Em 2024, a Administração se comprometeu com um plano para vender a edificação que estava contabilizada no Ativo Não Circulante, “Propriedade para Investimento”. Desta forma, houve a transferência, em dezembro, para o Ativo Circulante, Imóveis destinados a venda.

a) Imóvel concluído

Descrição	2024	2023
Itupeva G300 (i)	170.766	-
Total	170.766	-

(i) Os esforços para venda do Galpão G300 já se iniciaram e, conseqüentemente, a venda deve ocorrer até o 1º semestre de 2025.

b) Imóvel em construção

Descrição	2024	2023
Itupeva G400	28.563	-
Total	28.563	-

Movimentação

Descrição	Saldo líquido em 2023	Transferência	Custo incorrido	Saldo líquido em 2024
Terreno	-	21.752	-	21.752
Edificações em andamento	-	23.438	139.448	162.886
Remuneração sobre debêntures	-	4.293	10.337	14.630
Seguro de obra	-	-	61	61
Total	-	49.483	149.846	199.329

6. Propriedades para investimento

Descrição	2024	2023
Terreno	-	21.752
Edificações em andamento	-	23.438
Remuneração das debêntures	-	4.293
Total	-	49.483

Movimentação em 2024	Saldo líquido em 2023	Transferência	Saldo líquido em 2024
Terreno	21.752	(21.752)	-
Edificações em andamento	23.438	(23.438)	-
Remuneração sobre debêntures	4.293	(4.293)	-
Total	49.483	(49.483)	-

Movimentação em 2023	Saldo líquido em 2022	Custo incorrido	Saldo líquido em 2023
Terreno	21.752	-	21.752
Edificações em andamento	18.080	5.358	23.438
Remuneração sobre debêntures	-	4.293	4.293
Total	39.832	9.651	49.483

O referido imóvel acima, está situado no município de Itupeva, São Paulo, objeto da matrícula de nº 152.250 do 1º Cartório Registro de Imóveis de Jundiá – SP.

Em 2024 a administração mudou a estratégia do negócio e disponibilizou para venda a propriedade, o que gerou a transferências dos custos para imóveis destinados a venda.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

7. Fornecedores

Descrição	2024	2023
Fornecedores	9.071	19
Total	9.071	19

Agindo de vencimento	2024	2023
Até 30 dias	5.746	4
De 60 a 90 dias	609	-
Acima de 90 dias	2.716	15
Total	9.071	19

8. Contas a pagar

Descrição	2024	2023
Retenção contratual (i)	2.725	68
Total	2.725	68

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

9. Debêntures

Descrição	2024	2023
Debêntures	14.877	4.540
Total	14.877	4.540

Movimentação das debêntures

Descrição	2023	Remuneração	2024
Captação	4.540	10.337	14.877
Saldo final	4.540	10.337	14.877

Descrição	2022	Remuneração	2023
Captação	247	4.293	4.540
Saldo final	247	4.293	4.540

O valor total de emissão foi de R\$ 247, onde foram emitidas 247.200 Debêntures com o valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real). As debêntures terão seu prazo de vencimento de 18 meses contados a partir da data de obtenção do “Habita-se” do empreendimento.

A emissão das debêntures foi autorizada pelos acionistas da emissora em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de junho de 2021. A presente escritura está dispensada de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários, por se tratar de emissão privada de valores mobiliários.

Os recursos oriundos das Debêntures serão aplicados pela Emissora na aquisição de imóvel situado na cidade de Itupeva, estado de São Paulo, objeto da matrícula no 152.250 do 1o Cartório Registro de imóveis de Jundiá. Os recursos que porventura excederem os necessários para aquisição do Imóvel serão utilizados no desenvolvimento do Empreendimento.

As Debêntures não terão garantia.

a) Antecipações

As debêntures vencerão antecipadamente, devendo o pagamento ser realizado em até 10 dias úteis contados a partir do evento que ocasionar o evento antecipado, nas seguintes hipóteses:

- i)** Caso o percentual de Locação do Empreendimento (PLE) seja superior a 90%; ou
- ii)** Caso a Companhia celebre com terceiro um contrato de locação especial não residencial, nos termos do Artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que tenha por objeto a integralidade do Empreendimento.

Também as debêntures vencerão antecipadamente caso a totalidade de ações de emissão da Companhia ou, ainda, caso o imóvel, venham a ser alienados a terceiros (exceto se tais terceiros forem acionistas da Emissora), por qualquer causa, devendo o pagamento excepcional ser realizado em até 05 (cinco) dias úteis após a celebração do contrato irrevogável e irretroatável que tiver por objeto a alienação em questão (sendo certo que tal contrato deverá prever lapso temporal para a realização do pagamento excepcional antes de sua consumação, de forma que nele sejam incluídas as ações da Classe B oriundas do pagamento ou a fração ideal do imóvel que as ações da Classe B oriundas do pagamento indiretamente representem).

A emissora poderá resgatar antecipadamente a totalidade das Debêntures, contra o pagamento a debenturista do valor total da emissão, minorado em 10% (dez por cento) a título de multa, se ocorrer qualquer das hipóteses de exercício da opção de compra de que trata o Capítulo 13 do Acordo de Acionistas da Emissora.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a companhia estava em conformidade com todos os covenants estabelecidos.

b) Conversão das debêntures

As Debêntures serão nominativas e obrigatoriamente conversíveis em ações da Classe B da Emissora (salvo no caso de resgate antecipado), nos termos:

- i)** A Debenturista representando a totalidade das Debêntures em circulação, em Assembleia Geral de Debenturista, exigirá, na data de vencimento, da data de vencimento antecipado ou na data de vencimento antecipado excepcional, conforme o caso, a conversão das Debêntures já integralizadas em ações da Classe B da Emissora, como forma de seu pagamento, na forma prevista nesta escritura;
- ii)** O aumento de capital decorrente da conversão das Debêntures em ações da Classe B, nos termos do inciso III do Artigo 166 da Lei das S.A., será deliberado em até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da notificação de conversão de debêntures enviada pela Debenturista e respectivos atos societários serão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo no prazo de 30 (trinta) dias após a sua efetivação; e
- iii)** As Debêntures convertidas serão canceladas.

As Debêntures serão obrigatoriamente conversíveis, sendo a conversão a única forma de pagamento (salvo na hipótese de resgate antecipado) na data de vencimento, ou na data de vencimento antecipado, conforme o caso, a Debenturista fará jus ao recebimento da quantidade de Ações da Classe B da Emissora calculada de acordo com a fórmula na escritura, em 1 (uma) única parcela, como pagamento das Debênture, isso só não será aplicado se as Debêntures (ou parte delas) forem objeto de Resgate Antecipado ou se ocorrer um vencimento antecipado excepcional.

10. Patrimônio líquido

Capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 30 de junho de 2021, os acionistas da Companhia deliberaram a subscrição e integralização de 9.752.800 novas ações ao preço de emissão de R\$ 1,00 cada, totalizando R\$ 9.753. 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.

Durante o exercício de 2023, a acionista CSHG Logística realizou integralização de capital no montante de R\$ 5.500, restando o total de R\$ 3.183 a integralizar.

Em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 25 de janeiro de 2024, os acionistas da Companhia deliberaram o aumento do capital social mediante a emissão de 247.524.276 novas ações ao preço de R\$ 0,99 cada, totalizando em R\$ 247.015.874. O total de ações é representado por 177.888.732 ações ordinárias de Classe A e 69.635.544 ações ordinárias da Classe B.

Durante o exercício de 2024, a acionista CSHG Logística realizou integralização de capital no montante de R\$ 132.000, restando o total de R\$ 118.199 a integralizar.

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

Acionista	Participação	Ações
LC Real Estate Holding Ltda.	0,6577%	1.944.318
CSHS Logística	99,3423%	293.669.490
Total	100%	295.613.808

Em dezembro de 2023, o capital social era composto da seguinte forma:

Acionista	Participação	Ações
LC Real Estate Holding Ltda.	4%	1.944.318
CSHS Logística	96%	46.653.616
Total	100%	48.597.934

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

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	2023
Serviços de terceiros	(121)	(41)
Despesas tributárias	(9)	(120)
Outros despesas e receitas	-	(1)
Total	(130)	(162)

12. Resultado financeiro

Despesas financeiras	2024	2023
Despesas bancárias	(4)	(1)
Juros e multas	(1)	(3)
IOF	(9)	-
Total	(14)	(4)

Receitas financeiras	2024	2023
Receitas de rendimentos com aplicações financeiras	84	8
(-) Pis e Cofins	(4)	-
Total	81	8

Resultado financeiro	67	4
-----------------------------	-----------	----------

13. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia adotou o regime de lucro real no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (lucro presumido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). No exercício de 2024, não houve apuração de IRPJ e CSLL devido ao prejuízo da companhia. Em 2023, os impostos foram calculados com base na receita financeira, com alíquotas diretas de 15% (IRPJ) e CSLL (9%).

Lucro real	2024
Resultado antes do IRPJ e CSLL	(64)
Alíquotas nominais vigentes	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	-
Demais adições e exclusões, líquidas	-
Parcela não reconhecida de crédito tributário	-
Despesa de IRPJ e CSLL	-

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

Lucro presumido	2023
Receita financeira	7
Base de cálculo IRPJ	7
Imposto de renda - 15%	1
Total IRPJ	1
Base de cálculo CSLL	-
Contribuição social - 9%	1
Total CSLL	1
Total IRPJ e CSLL	2

14. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

- **Caixa e equivalentes de caixa**

São classificados como ativos financeiros pelo custo amortizado.

- **Contas a receber de clientes e outros créditos**

Decorrem diretamente das operações da Companhia, são classificados como custo amortizado e estão registrados pelos seus valores originais, sujeitos a provisão para perdas e ajuste a valor presente, quando aplicável.

- **Fornecedores**

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

- **Empréstimos e financiamentos**

As operações são classificadas como passivos financeiros pelo custo amortizado e estão contabilizadas pelos seus valores contratuais, atualizados pela taxa efetiva de juros da operação. Os valores de mercado desses empréstimos são equivalentes a seus valores contábeis.

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 e 2023:

Instrumentos financeiros por categoria

Ativo	Classificação	Notas	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio de resultado	4	4.807	279
Total			4.807	279

Passivo	Classificação	Notas	2024	2023
Fornecedores	Custo amortizado	7	9.071	19
Retenção contratual	Custo amortizado	8	2.725	68
Debêntures a pagar	Custo amortizado	9	14.877	4.540
Total			26.673	4.627

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 e 2023, 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 e 2023 a Companhia não apresentou saldos de remuneração da Administração.

18. Transações que não afetam caixa

Descrição	2024	2023
Imóveis destinados à venda	49.483	-
Propriedades para investimentos	(49.483)	-
Total	-	-

19. Seguros

A Companhia mantém cobertura de seguros visando cobrir eventuais riscos operacionais, cujas coberturas são compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas foram contratadas junto a instituições seguradoras, por montantes considerados suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da atividade, os riscos envolvidos nas operações e com base na orientação de consultores de seguros.

As premissas de riscos, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

20. Eventos subsequentes

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

* * *