

Draco
Empreendimentos
e Participações S.A

**Demonstrações financeiras em 31 de
dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da Draco Empreendimentos e Participações S.A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Draco Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 significativas 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 Draco Empreendimentos e Participações S.A em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus 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 dos auditores 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.

Outros assuntos - Exercício anterior não auditado

Chamamos a atenção para o fato de que não examinamos o balanço patrimonial da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, ou de quaisquer notas explicativas relacionadas e, conseqüentemente, não expressamos uma opinião sobre eles.

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.

Responsabilidades dos auditores 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 detectam 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.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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, 17 de junho de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Thaís de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

Draco Empreendimentos e Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	2024	2023 Não auditado	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2024	2023 Não auditado
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.966	-	Contas a pagar	10	359	-
Contas a receber	6	769	-	Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	15	146	-
Despesas antecipadas	7	174	-	Obrigações fiscais	12	108	-
Total do ativo circulante		<u>2.909</u>	<u>-</u>	Imposto de renda e contribuição social a pagar	13	141	-
				Outros passivos circulantes	14	<u>1.965</u>	<u>-</u>
				Total do passivo circulante		<u>2.719</u>	<u>-</u>
Não Circulante				Patrimônio líquido			
Contas a receber - partes relacionadas	8	1.363	-	Capital social	15	152.103	-
Despesas antecipadas	7	475	-	Reserva de lucros	15	438	-
Contas a receber	6	2.965	-	Reserva legal	15	<u>31</u>	<u>-</u>
Propriedades para investimentos	9	<u>147.579</u>	<u>-</u>	Total do patrimônio líquido		<u>152.572</u>	<u>-</u>
Total do ativo circulante		<u>152.382</u>	<u>-</u>				
Total do ativo		<u>155.291</u>	<u>-</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>155.291</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 de dezembro de 2023 (data do início das atividades)

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2024	2023 Não auditado
Receita líquida	16	1301	-
Custo dos serviços prestados	9	<u>(374)</u>	<u>-</u>
Lucro bruto		927	-
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	17	(171)	-
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		756	-
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	18	(141)	-
Lucro líquido do exercício		<u>615</u>	<u>-</u>
Lucro por ação - R\$ básico e diluído	15	0,0453	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 de dezembro de 2023 (data do início das atividades)

(Em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023 Não auditado
Lucro do exercício	615	-
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado abrangente total do exercício	<u><u>615</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 de dezembro de 2023 (data do início das atividades)

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de lucros		Lucro (Prejuízos)	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros	acumulados	
Constituição em 21 de dezembro de 2023		<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023		<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Lucro do exercício	15	-	-	-	-	615	615
Reserva de lucro	15	-	-	31	-	(31)	-
Dividendos distribuídos	15	-	-	-	-	(146)	(146)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	438	(438)	-
Aumento de capital social	15	10.000	(10.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	15	-	382	-	-	-	382
Acervo cindido	15	151.721	-	-	-	-	151.721
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>161.722</u>	<u>(9.619)</u>	<u>31</u>	<u>438</u>	<u>-</u>	<u>152.572</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e para o período de 21 de dezembro de 2023

(data do início das atividades)

(Em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	756	-
Depreciação e amortização	374	-
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber - partes relacionadas	(1.363)	-
Contas a receber	13	-
Despesas antecipadas	14	-
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	359	-
Obrigações fiscais	108	-
Outros passivos circulantes	1.965	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>2.226</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições as propriedades para investimentos	(642)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>(642)</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital social	382	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>382</u>	<u>-</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.966</u></u>	<u><u>-</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício/período	-	-
No fim do exercício/período	<u>1.966</u>	<u>-</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.966</u></u>	<u><u>-</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

1 Contexto operacional

Draco Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 21 de dezembro de 2023. A Companhia em 2023 não iniciou suas operações comerciais, não tendo movimentações financeiras, operacionais, patrimoniais ou fiscais.

Em 20 de janeiro de 2024, conforme 1ª Alteração de Contrato Social, a sociedade foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, passando a denominar – se “Draco Empreendimentos e Participações S.A.”, e não mais “Draco Empreendimentos e Participações LTDA”.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de *marketing* relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP), é responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação financeira

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta capital circulante positivo de R\$190.

Operação societária

Em 19 de dezembro de 2024, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação do acervo cindido da LPP I Empreendimentos e Participações S.A., no montante de R\$153.681, resultando em aumento do capital social no montante de R\$151.721.

A incorporação acarretará a simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da Companhia.

Os ativos e passivos incorporados estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
Ativos	
Poupança - Caução	1.960
Linearização	3.747
Comissão	663
Passivos	
Caução - aluguel	1.960
Capital social	151.721
Acervo cindido	153.681

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2024.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade à suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 17 de junho de 2025.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme

mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. *Divulgação do valor justo das propriedades para investimento*

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 9.

c. *Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)*

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

d. *Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas*

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

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.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (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).

3.3 *Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento*

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 *Caixa e equivalentes de caixa*

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	4,86%
31 a 60 dias em atraso	29,70%
61 a 90 dias em atraso	29,17%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6 Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, sendo a empresa optante pelo lucro presumido no exercício de 2024. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 32% do faturamento e de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre excedentes a R\$60 mil ao trimestre), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

3.7 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 9.

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.

3.8 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados e nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.9 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

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

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

3.10 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. 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, após o 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.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

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 ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.11 Lucro básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o lucro básico e diluído por ação é o mesmo.

4 Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e CPC 40). Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2024.

Futuros requerimentos

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2025, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS21)

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Aplicações financeiras	1.966	-
Total	1.966	-

6 Contas a receber

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Contas a receber de linearização de aluguel (i)	3.734	-
Total	3.734	-
Circulante	769	-
Não circulante	2.965	-

- (i) 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.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa 3.5.

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2024 está assim representado:

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
A vencer	3.734	-
Vencidos acima de 90 dias	-	-
Saldo fim do exercício	3.734	-

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Ano de 2025	16.019	-
Ano de 2026	16.019	-
Ano de 2027	15.434	-
Ano de 2028	14.276	-
Ano de 2029	12.884	-
Posteriores a 2029	3.627	-
Total	78.259	-

7 Despesas antecipadas

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Comissões pagas sobre locação (i)	649	-
Total	649	-

Circulante	174	-
Não circulante	475	-

- (i) Referem-se as comissões pagas sobre novas locações e renovações de contratos, correspondendo de 1,5 a 2 aluguéis e apropriadas mensalmente pelo prazo de locação do imóvel.

8 Partes relacionadas

Os valores registrados no ativo e passivo circulante estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

	31.12.2024	31.12.2023
Contas a receber		Não auditado
LPP I Empreend. e Partic.S.A.	1.363	-
Total	1.363	-

- (a) Refere-se ao aluguel de dezembro 2024 recebido pela LPP I Empreend. e Partic.S.A., após incorporação do ativo.

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores no exercício de 2024.

9 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2024	31.12.2023
Terrenos		21.722	-
Edificações, instalações e outros	40	167.396	-
Depreciação de edificações		(42.871)	-
Amortização acumulada (a)		(78)	-
Obras de melhoria em andamento (b)		1.410	-
Total		147.579	-

- (a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.
- (b) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão transferidos para edificações em conexão com a finalização das obras de melhoria.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2023	Cisão(i)	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31.12.2024
Terrenos	-	21.722	-	-	21.722
Edificações e instalações	-	124.821	-	(374)	124.447
Obras em andamento (propriedades para investimento)	-	768	642	-	1.410
Total	-	147.311	642	(374)	147.579

- (i) Os valores de entradas nos saldos de terrenos, edificações e obras em andamento, referem-se a incorporação parcial de ativos, do galpão Pavuna, aprovada em 19 de dezembro de 2024 conforme nota explicativa nº1.

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

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31.12.2024	31.12.2023
Valor justo		Não auditado
Propriedades para investimentos construídas	<u>160.638</u>	<u>-</u>

Em 2024 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios

de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Taxa de desconto	9,75%	-
Taxa de Capitalização	9,75%	-

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

10 Contas a pagar

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Contas a pagar	255	-
Provisões diversas (a)	104	-
Total	<u>359</u>	<u>-</u>

(a) Refere-se a provisão de serviços prestados no período e que serão pagos no exercício subsequente

11 Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável ou possível, conforme seus assessores jurídicos.

12 Obrigações fiscais

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Pis a recolher	9	-
Cofins a recolher	41	-
Pis/Cofins/CSLL retido	2	-
ISS a recolher	22	-
INSS a recolher	34	-
Total	<u>108</u>	<u>-</u>

13 Imposto de renda e contribuição social a pagar

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
CSLL a recolher	39	-
IRPJ a recolher	102	-
Total	<u>141</u>	<u>-</u>

14 Outros passivos

	31.12.2024	31.12.2023 Não auditado
Depósito caução (a)	1.965	-
Total	<u>1.965</u>	<u>-</u>

- (a) Referem-se aos depósitos de garantias de locação dos empreendimentos.

15 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social está representado por R\$ 161.722, correspondentes a 161.722.119 ações. Desse montante, R\$ 152.103 correspondentes a 152.103.262 ações estavam totalmente integralizadas. Foram integralizados em 2024 o montante de R\$ 382.

Em 21 de novembro de 2023, conforme instrumento particular de constituição foi aprovada, a emissão de 1.000 quotas no montante de R\$1. a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em 20 de fevereiro de 2024, conforme 1ª alteração e consolidação do contrato social foi aprovada, a transformação de 1.000 quotas para 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em ato contínuo aprovou a emissão de 10.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$ 382.

Em 19 de dezembro de 2024, em ata de assembleia geral extraordinária, aprovam em todos os seus termos, a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base no balanço patrimonial, levantado em 01 de dezembro de 2024, o qual atribuiu à parcela incorporada no valor de R\$151.721. Aprovaram o aumento do capital social em decorrência da incorporação, no valor de R\$151.721, mediante o aumento de 151.721.118 ações.

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 considerando 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.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia constituiu o montante de R\$31 de Reserva Legal.

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 Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos

Em 2024 foram destinados R\$438 do lucro do período para a reserva de lucros.

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.

A destinação do resultado para o período findo é conforme segue:

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Lucro líquido do período	615	-
Reserva legal – 5%	<u>(31)</u>	<u>-</u>
Base para cálculo dos dividendos	584	-
Dividendos mínimos obrigatórios – 25%	<u>(146)</u>	<u>-</u>
Retenção de lucro (a)	<u><u>438</u></u>	<u><u>-</u></u>

- (b) 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 Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Lucro básico e diluído por ação

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Lucro do exercício	615	-
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	13.582	1.000
Lucro diluído por ação - R\$	0,0453	0,0000

16 Receita líquida

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Receita bruta de aluguel	1.399	-
Descontos concedidos	(49)	-
Impostos incidentes	<u>(49)</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.301</u>	<u>-</u>

Em 2024, a Companhia possuía seis clientes que representam 33,02%, 27,37%, 17,27%, 10,51%, 8,35% e 3,48%, onde representam R\$ 462, R\$ 383, R\$ 242, R\$ 147, R\$ 117 e R\$ 49 da receita líquida total.

17 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Despesa com advogados, auditores e consultores	(13)	-
Manutenção predial e instalação	(105)	-
Outras despesas administrativas	<u>(53)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(171)</u>	<u>-</u>

18 Impostos de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Receita bruta de aluguéis	<u>1.351</u>	<u>-</u>

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
(=) Subtotal	1.351	-
(x) alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo	432	-
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(65)	-
Expectativa de CSLL - a alíquota de 10%	(37)	-
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(39)	-
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	(141)	-
Correntes	(141)	-

19 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31.12.2024	31.12.2023
		Não auditado
Contas a receber	3.734	-
Total	3.734	-
Circulante	769	-
Não circulante	2.965	-

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Gestão de risco de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2024	31.12.2023	Classificação
Ativos financeiros			
		Não auditado	
Caixa e equivalentes de caixa	1.966	-	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	3.734	-	Custo amortizado
Total	5.700	-	
Passivos financeiros			
Contas a pagar	359	-	Custo amortizado
Total	359	-	

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado, e não designam derivativos (“swaps” de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de “hedge” de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras e contas a receber, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2024, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

31 de dezembro de 2024

Operações	Risco	Valor	Cenário 1 14,40%	Cenário 2 10,80%	Cenário 3 7,20%
Aplicações financeiras	CDI	1.966	283	212	142
Impacto financeiro líquido		1.966	283	212	142

20 Eventos subsequentes

Até o dia 30 de abril de 2025 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$ 935 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.