

LPP III
Empreendimentos
e Participações S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de março de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido controladora e consolidado	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjunto Térreo ao 801 - Parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

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 individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da LPP III Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LPP III Empreendimentos e Participações S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da LPP III Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de março de 2025 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 individuais e consolidadas”. 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 pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 15 de agosto de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



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

LPP III Empreendimentos e Participações S.A.
Balancos patrimoniais em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024			31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	5	128.491	8.682	128.491	13.968	Empréstimos e financiamentos	11	-	75.205	-	75.205
Contas a receber de clientes	6	-	11.223	-	11.330	Contas a pagar		324	1.082	324	1.038
Impostos e contribuições a compensar	7	4.102	119	4.102	119	Imposto de renda e contribuição social a pagar	12	-	66	-	510
Outros ativos circulantes		3.500	3.889	3.500	4.027	Obrigações fiscais		85	866	85	971
Total dos ativos circulantes		<u>136.093</u>	<u>23.913</u>	<u>136.093</u>	<u>29.444</u>	Adiantamentos de clientes	13	1.462	1.429	1.462	1.429
						Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	16	57.423	2.156	57.423	2.156
						Provisão para perda em investimentos	8	5	-	-	-
						Outros passivos circulantes	15	40.316	10.472	40.321	10.477
						Total dos passivos circulantes		<u>99.615</u>	<u>91.276</u>	<u>99.615</u>	<u>91.786</u>
Não circulantes						Não circulantes					
Contas a receber de clientes	6	622.398	13.133	622.398	13.769	Empréstimos e financiamentos	11	-	315.598	-	315.598
Depósitos judiciais	14	24.599	23.133	24.599	23.133	Provisão para contingências	14	58.001	47.485	58.001	47.485
Impostos diferidos	20	-	36.617	-	36.617	Impostos diferidos passivos	22	107.664	-	107.664	-
Investimentos em controladas	8	-	171.969	-	-	Total dos passivos não circulantes		<u>165.665</u>	<u>363.083</u>	<u>165.665</u>	<u>363.083</u>
Propriedades para investimento	10	-	1.033.602	-	1.199.914	Patrimônio líquido					
Total dos ativos não circulantes		<u>646.997</u>	<u>1.278.454</u>	<u>646.997</u>	<u>1.273.433</u>	Capital social	17	317.430	831.986	317.430	831.986
						Reservas de legal	17	13.140	1.051	13.140	1.051
						Reservas de lucros		187.240	14.971	187.240	14.971
						Total do patrimônio líquido		<u>517.810</u>	<u>848.008</u>	<u>517.810</u>	<u>848.008</u>
Total dos ativos		<u>783.090</u>	<u>1.302.367</u>	<u>783.090</u>	<u>1.302.877</u>	Total dos passivos e do patrimônio líquido		<u>783.090</u>	<u>1.302.367</u>	<u>783.090</u>	<u>1.302.877</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receita Líquida	18	58.850	111.852	67.602	127.407
Custo dos serviços prestados	22	(18.334)	(35.134)	(18.597)	(35.540)
Lucro Bruto		<u>40.516</u>	<u>76.718</u>	<u>49.005</u>	<u>91.867</u>
Despesas / receitas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(19.099)	(25.640)	(19.311)	(26.028)
Provisão (reversão) para crédito de liquidação duvidosa		(497)	(2.713)	(497)	(2.713)
Resultado de equivalência patrimonial	8	7.380	13.379	-	-
Constituição da (reversão) /provisão para redução ao valor recuperável	10	72.379	(8.928)	72.379	(8.928)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	391.720	-	391.720	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>492.399</u>	<u>52.816</u>	<u>493.296</u>	<u>54.198</u>
Resultado Financeiro					
Receitas financeiras	21	19.306	3.282	19.433	3.813
Despesas financeiras	21	<u>(26.161)</u>	<u>(48.724)</u>	<u>(26.167)</u>	<u>(48.724)</u>
Resultado financeiro líquido		<u>(6.855)</u>	<u>(45.442)</u>	<u>(6.734)</u>	<u>(44.911)</u>
Lucro Operacional Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		<u>485.544</u>	<u>7.374</u>	<u>486.562</u>	<u>9.287</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social					
Corrente	22	(99.482)	(3.179)	(100.500)	(5.092)
Diferido	22	(144.281)	4.883	(144.281)	4.883
Lucro Líquido do Exercício		<u>241.781</u>	<u>9.078</u>	<u>241.781</u>	<u>9.078</u>
Lucro básico por ação - R\$		0,270	0,010	0,270	0,010

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Lucro Líquido do Exercício	241.781	9.078	241.781	9.078
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado Abrangente Total do Exercício	<u>241.781</u>	<u>9.078</u>	<u>241.781</u>	<u>9.078</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP III Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido controladora e consolidado

Para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva		Lucro do Exercício	Total do patrimônio líquido
		Subscrito	A integralizar	Legal	Lucros		
Saldos em 31 de março de 2023		<u>927.257</u>	<u>(95.271)</u>	<u>597</u>	<u>8.503</u>	<u>-</u>	<u>841.086</u>
Lucro do exercício		-	-	-	-	9.078	9.078
Reserva legal	17	-	-	454	-	(454)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	(2.156)	(2.156)
Reserva de Lucro	17	-	-	-	6.468	(6.468)	-
Saldos em 31 de março de 2024		<u>927.257</u>	<u>(95.271)</u>	<u>1.051</u>	<u>14.971</u>	<u>-</u>	<u>848.008</u>
Lucro do exercício	17	-	-	-	-	241.781	241.781
Reserva legal	17	-	-	12.089	-	(12.089)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	(57.423)	(57.423)
Reserva de Lucro	17	-	-	-	172.269	(172.269)	-
Integralização de capital	17	-	5.444	-	-	-	5.444
Cancelamento de Capital a integralizar	17	(89.827)	89.827	-	-	-	-
Redução de capital social - efetivada	17	(520.000)	-	-	-	-	(520.000)
Saldos em 31 de março de 2025		<u>317.430</u>	<u>-</u>	<u>13.140</u>	<u>187.240</u>	<u>-</u>	<u>517.810</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPP III Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social	485.544	7.374	486.562	9.287
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(7.380)	(13.379)	-	-
Depreciação das propriedades para investimento	18.334	33.865	9.606	35.540
Amortização de mais valia	-	1.269	-	-
Constituição / (Reversão) para ajuste ao valor recuperável	(72.379)	8.928	(72.379)	8.928
Provisão/(reversão) para devedores duvidosos	(497)	(1.305)	497	1.305
Juros provisionados	20.399	46.069	20.399	46.069
Baixa Amortização de custo dos empréstimos	10.826	2.370	10.826	2.370
Atualização depósitos judiciais	(1.499)	(864)	(1.499)	(864)
Provisão de contingências	10.516	16.562	10.516	16.562
Variação nos ativos operacionais:				
Contas a receber	(597.545)	3.882	(597.796)	1.379
Impostos e contribuições a compensar	(3.983)	7.666	(3.983)	7.666
Depósito judicial	33	481	33	481
Outros ativos circulantes	389	3.065	527	3.065
Variação nos passivos operacionais:				
Contas a pagar	1.611	625	1.655	-
Obrigações fiscais	(781)	(128)	(886)	(129)
Outros passivos circulantes	27.508	772	27.508	775
Imposto de renda e contribuição social pagos	(99.548)	(3.187)	(101.010)	(4.464)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(208.452)	114.065	(209.424)	127.970
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Recebimento de dividendos	12.000	11.024	-	-
Venda de propriedades para investimentos	1.265.693	-	1.273.390	-
Adições aos investimentos	(5)	(26)	-	-
Adições as propriedades para investimentos	(10.687)	(12.035)	(10.703)	(14.283)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	1.267.001	(1.037)	1.262.687	(14.283)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital	5.444	-	5.444	-
Redução de capital	(520.000)	-	(520.000)	-
Pagamento de dividendos	(2.156)	(2.834)	(2.156)	(2.834)
Pagamento de principal de empréstimos	(402.860)	(68.600)	(402.860)	(68.600)
Pagamento de juros de empréstimos	(19.168)	(40.980)	(19.168)	(40.980)
Caixa líquido gerado pelas aplicado nas atividades de financiamento	(938.740)	(112.414)	(938.740)	(112.414)
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	119.809	614	114.523	1.273
No início do exercício	8.682	8.068	13.968	12.695
No fim do exercício	128.491	8.682	128.491	13.968
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	119.809	614	114.523	1.273

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

1 Contexto operacional

A LPP III Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia faz parte do Grupo GLP, no qual é uma das líderes globais em gestão de investimentos e desenvolvimento de negócios em logística.

A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

Operação de desinvestimento

Em 31 de março de 2024 a Companhia e suas sociedades controladas possuíam um total de 13 galpões situados em diversas localidades, tais como, Louveira, Queimados, Itapevi, Ipojuca e São Bernardo do Campo, totalizando aproximadamente, 541.662 m² de área locável. Dentre esses galpões, 95,18% estavam ocupados por cerca de 18 locatários e 4,82% estavam vagos.

Em 16 de outubro de 2024 a Companhia realizou a venda de seus imóveis situados em diversas localidades, tais como, Louveira, Queimados, Itapevi, Ipojuca e São Bernardo do Campo, no montante de R\$ 1.769.041.

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

Situação econômica e financeira

Em 31 de março de 2025, a Companhia apresenta capital circulante positivo de R\$36.478 na controladora e de R\$36.478 positivo no consolidado (R\$67.363 negativo na controladora e de R\$62.342 negativo no consolidado em 2024).

Mesmo após a venda dos ativos operacionais, a Companhia ainda possui ativos realizáveis a longo prazo e obrigações exigíveis. Dessa forma, se manterá ativa. Caso seja necessário, aportes são efetuados pelo fundo para suprir a liquidação das obrigações.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1 Declaração de conformidades

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, aprovadas 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 março de 2025.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 15 de agosto de 2025.

3.2 Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas exige que a Administração faça 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 14. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

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

A administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perda por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.10. 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 10.

c. *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 nº10.

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, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** “inputs”, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

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 nº3.7.

3.3 Bases de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de entidades (incluindo entidades estruturadas) controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida.
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida.
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o exercício são incluídas na demonstração do resultado e outros resultados abrangentes a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar a controlada. O resultado e cada componente de outros resultados abrangentes são atribuídos aos proprietários da Companhia e às participações não controladoras.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas políticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo são eliminados integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

3.4 Mais-valia de ativos

O ágio resultante da aquisição de investimentos pela Companhia está demonstrado ao custo na data da aquisição, líquido da perda acumulada por redução ao valor recuperável, se houver; e alocados às propriedades para investimentos. O ágio decorrente de investimentos controlados pela Companhia está demonstrado na Controladora na rubrica de “Investimentos em controladas” e no consolidado em “Propriedades para investimento”.

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado a cada uma das propriedades para investimento.

As propriedades para investimentos, para as quais o ágio foi alocado são submetidas anualmente a teste de redução ao valor recuperável. Se o valor recuperável da propriedade para investimento for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à propriedade e, posteriormente, a propriedade para investimento.

Quando da alienação da propriedade para investimento, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Contas a receber e provisão para perdas de crédito 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 atraso.

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	2,57%
31 a 60 dias em atraso	7,51%
61 a 90 dias em atraso	10,69%

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, uma reversão.

3.8 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

3.9 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

Durante os exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024 a empresa optou pelo regime de lucro real e o imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os

valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.10 Propriedades para investimento

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 10. O nível de hierarquia da mensuração do valor justo é classificado no nível 3.

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.

3.11 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 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.

3.12 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.

3.13 Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.14 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 inicialmente 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.

Ativos financeiros registrado ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender as condições a seguir e não for designado como mensuração ao VJR:

É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é descontado (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retem substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

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.

3.15 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.

Não há diferença entre lucro básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

4 Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

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 2024.

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	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 março de 2025.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Caixa e bancos	1	1	1	1
Aplicações financeiras (a)	128.490	8.681	128.490	13.967
Total	128.491	8.682	128.491	13.968

- (a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 97,00% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) (97% do CDI em 2024) e a 70% da Selic para poupança. Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Contas a receber de aluguéis	9.903	19.376	9.903-	19.376
Contas a receber de aluguéis – linearização	358	15.066	358	15.809
Contas a receber – venda de galpões (a)	614.250	-	614.250	-
Atualização (a)	8.470	-	8.470	-
Provisão para perdas de créditos esperadas (b)	(10.583)	(10.086)	(10.583)	(10.086)
Total	622.398	24.356	622.398	25.099
Circulante	-	11.223	-	11.330
Não Circulante	622.398	13.133	622.398	13.769

- (a) O valor a receber é decorrente da venda dos galpões, Itapevi II, Louveira I, Louveira II, Louveira III, Louveira IV, Louveira V, VI e VII, Louveira VIII e Louveira IX e da Companhia Rec São Bernardo no dia 16 de outubro de 2024 pelo valor total de R\$ 1.769.042 em três parcelas nos valores R\$373.469 denominado sinal cujo recebimento ocorreu em 03 de outubro de 2024, R\$ 781.323 recebida na data de 16 de outubro de 2024 e a última parcela no valor de R\$ 614.250 a ser recebida no prazo de até 18 meses a partir da data da venda ocorrida em 16 de outubro de 2024 corrigida monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE até a data do efetivo pagamento.
- (b) A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa com base nos saldos a vencer e vencidos, considerando o histórico de perda efetiva.

Composição por vencimento do saldo de contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
A vencer	622.720	24.356	622.472	25.100
Vencidos acima de 31 a 90 dias	13	549	47	549
Vencidos acima de 90 dias (a)	10.248	9.537	10.462	9.536
Total	632.981	34.442	632.981	35.185

- (a) Os valores vencidos acima de 90 dias, existe um contas a receber que está em tratativa de acordo, e com isso não foi realizado o provisionamento de 100% do valor. Para esse caso foi aplicado o critério de provisionamento com base na perda esperada conforme quadro apresentado na nota explicativa 3.7.

Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	10.086	8.781	10.086	8.781
Constituição	513	9.155	513	9.155
Reversão	(16)	(7.850)	(16)	(7.850)
Saldo no fim do exercício	10.583	10.086	10.583	10.086

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
04/2023 a 03/2024	-	-	-	-
04/2024 a 03/2025	-	104.166	-	120.978
04/2025 a 03/2026	-	85.041	-	101.853
04/2026 a 03/2027	-	70.216	-	87.028
04/2027 e posteriores	-	120.938	-	171.374
Total	-	380.361	-	481.233

7 Impostos e contribuições a compensar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
IRPJ e CSLL a recuperar	377	6	377	6
Impostos retidos na fonte	251	85	251	85
Outros impostos a recuperar	40	28	40	28
Antecipação de IRPJ	2.527	-	2.527	-
Antecipação de CSLL	907	-	907	-
Total	4.102	119	4.102	119

O montante em 31 de março de 2025 refere-se ao saldo negativo a R\$ 251 de imposto de renda, pis e cofins a recuperar de R\$ 40, imposto de renda e contribuição social R\$ 377 de anos anteriores.

8 Investimentos

A Composição sobre as controladas do Grupo no encerramento do exercício são como segue:

	Participação %		Investimento (a)		Equivalência Patrimonial	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
REC São Bernardo S.A. (a)	-	100%	-	43.750		13.405
GLP D Participações Ltda.	100%	100%	(5)	(5)		(26)
Total			(5)	43.745		13.379
Ágio – mais-valia de ativos (b)			-	137.215		
Amortização do ágio (b)			-	(8.991)		
Total dos investimentos			-	171.969		

- (a) Refere-se a venda da Companhia investida Rec São Bernardo S.A que ocorreu em 16 de outubro de 2024.
- (b) Em 31 de março de 2024 refere-se a ágio decorrente das aquisições da Companhia, tal ágio está fundamentado na mais-valia de terrenos e construções referente as seguintes investidas: REC São Bernardo S.A. – R\$137.215 em 31 de março de 2024 e 2023. E a sua amortização segue o prazo de vida útil dos ativos correspondentes vide nota 10.

Em 31 de março de 2025, a Companhia não possui montante a receber de dividendos.

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2025 e 2024

	Ativos		Passivos		Patrimônio Líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
REC São Bernardo S.A.	-	44.255	-	505	-	43.750	7.385	13.379
GLP D Participações Ltda.	(5)	-	5	5	(5)	(5)	(5)	(25)

Movimentação dos investimentos

	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	171.969	162.872
Adição aos investimentos	5	26
Venda de investimento (a)	(167.359)	-
Amortização da mais valia	-	(1.269)
Resultado de equivalência patrimonial	7.380	13.379
Dividendos recebidos no exercício	(12.000)	-
Dividendos a receber	-	(3.039)
Saldo no fim do exercício	<u>(5)</u>	<u>171.969</u>

- (a) Refere-se a baixa do investimento e mais valia na Rec São Bernardo decorrente da venda Companhia investida.

Todas as controladas supracitadas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial.

9 Partes relacionadas

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).

Nos exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024 não houve remuneração à Administradores, como salários, encargos e outros.

10 Propriedades para investimento

	Vida útil média em anos	Controladora		Consolidado	
		31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Terrenos		-	281.857	-	302.964
Edificações, instalações e outros	40	-	1.081.478	-	1.097.325
Melhorias em andamento		-	69.970	-	74.010
Ágio por mais-valia de ativos	40	-	-	-	124.556
Depreciação e amortização acumulada (a)		-	(327.324)	-	(326.562)
Provisão para redução ao valor recuperável		-	(72.379)	-	(72.379)
Total		<u>-</u>	<u>1.033.602</u>	<u>-</u>	<u>1.199.914</u>

Movimentação das propriedades para investimento

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	1.033.602	1.064.360	1.199.914	1.230.099
Adições	10.687	12.035	10.703	14.283
Venda Galpões (a)	(1.098.334)	-	(1.136.532)	-
Depreciações e amortizações	(18.334)	(33.865)	(18.597)	(34.271)
Constituição de (reversão)/ provisão para redução ao valor recuperável (b)	72.379	(8.928)	72.379	(8.928)
Desinvestimento	-	-	(128.224)	(1.269)
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>1.033.602</u>	<u>-</u>	<u>1.199.914</u>

- (a) O valor é decorrente da venda dos galpões, Itapevi II, Louveira I, Louveira II, Louveira III, Louveira IV, Louveira V, VI e VII, Louveira VIII e Louveira IX e da Companhia Rec São Bernardo no dia 16 de outubro de 2024 pelo valor total de R\$ 1.769.042 em três parcelas nos valores R\$373.469 denominado sinal cujo recebimento ocorreu em 03 de outubro de 2024, R\$ 781.323 recebida na data de 16 de outubro de 2024 e a última parcela no valor de R\$ 614.250 a ser recebida no prazo de até 18 meses a partir da data da venda ocorrida em 16 de outubro de 2024 corrigida monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE até a data do efetivo pagamento.
- (b) A avaliação é feita por unidade geradora de caixa (galpão), motivo pelo qual houve uma provisão de impairment conforme nota 3.12. No ano de 2025 houve a reversão por conta das vendas dos galpões.

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:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Valor justo				
Propriedades para investimentos	-	1.591.588	-	1.801.730

O valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à 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).

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 uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de 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 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 (DCF) para o imóvel construído são:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Taxa de desconto	-	8,00% a 10,00%	-	7,75% a 10,00%
Taxa de capitalização	-	8,00% a 9,75%	-	7,75% a 9,75%

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

11 Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Cédula de Crédito Imobiliário - Itaú (CCI) (a)	9,00%+TR	30/05/2029	-	348.833	-	348.833
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	CDI%+ 1,00%	12/07/2027	-	52.796	-	52.796
Custo de transação			-	(10.826)	-	(10.826)
Total			-	390.803	-	390.803
Circulante			-	75.205	-	75.205
Não circulante			-	315.598	-	315.598

Cláusulas contratuais restritivas (“covenants”)

- (a) A operação de empréstimo possui cláusula restritiva determinando a manutenção de índice de cobertura de dívida não podendo ficar abaixo de 1,30 dois meses subseqüentes.

O índice é calculado pelo valor mensal recebido pela locação em aberto dividido pelo valor da parcela da operação de securitização paga mensalmente.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	Controladora e consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024
04/2024 a 03/2025	-	-
04/2025 a 03/2026	-	82.668
04/2026 a 03/2027	-	88.013
04/2027 a 03/2028	-	88.336
04/2027 a posteriores	-	56.581
Total	-	315.598

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	390.803	451.944	390.803	451.944
Juros apropriados	20.399	46.069	20.399	46.069
Pagamento – principal	(402.860)	(68.600)	(402.860)	(68.600)
Pagamento - juros	(19.168)	(40.980)	(19.168)	(40.980)
Custo de transação – amortização	(10.826)	2.370	10.826	2.370
Saldo no fim do exercício	-	390.803	-	390.803

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

Em 03 de outubro de 2024 foi realizada a quitação das duas operações CRI Unilever R\$ 50.119 e CRI 003 R\$ 323.349.

12 Imposto de Renda e Contribuição Social a Recolher

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Imposto de renda a recolher	-	15	-	326
Contribuição Social a recolher	-	51	-	184
Total	-	66	-	510

13 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Reparo de imóvel (a)	1.462	1.429	1.462	1.429
Total	1.462	1.429	1.462	1.429

- (a) O saldo refere-se a valor recebido pela saída do inquilino, da obrigação de reparo do imóvel e para renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB. Valor informado no curto prazo, pois, podem ser utilizados a qualquer momento com reforma. Em setembro de 2024 foi devolvido 33 referente caução de um cliente.

14 Provisão para contingências

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Depósitos judiciais - cíveis	24.599	23.133	24.599	23.133
Provisão para riscos – fiscal	(58.001)	(47.485)	(58.001)	(47.485)

Movimentação de depósito

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	23.133	22.750	23.133	22.750
Atualização	1.500	864	1.500	864
Baixa de depósito	(34)	(481)	(34)	(481)
Saldo no fim do exercício	24.599	23.133	24.599	23.133

Movimentação de contingência judicial

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	47.485	30.923	47.485	30.923
(-) Reversão	-	(3.506)	-	(3.506)
(+) Adição	10.516	20.068	10.516	20.068
Saldo no fim do exercício	58.001	47.485	58.001	47.485

Em 31 de março de 2025, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$6.613 (R\$4.621 em 2024) de natureza fiscal, cível R\$4.417 (R\$6.099 em 2024) e trabalhista R\$791 (R\$ 571 em 2024).

15 Outros passivos circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Outros passivos circulantes	37.947	10.472	37.952	10.477
Provisão diversas (a)	7.582	7.582	7.582	7.582
Depósito caução	-	1.540	-	1.540
Outras contas a pagar (b)	30.365	1.350	30.370	1.355
Total	37.947	10.472	37.952	10.477

(a) Provisões de ITBI.

(b) Valores referem-se a gastos com obrigações pós-venda, conforme descrito no acordo master, entre elas, compra de aluguéis devido ao pagamento antecipado, indenização por pagamento antecipado da primeira parcela, transferências de direitos de garantia e renda mínima garantida.

16 Dividendos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Dividendos a pagar	57.423	2.156	57.423	2.156

Movimentação de dividendos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Saldo no início do exercício	2.156	2.834	2.156	2.834
Dividendos provisionados	57.423	2.156	57.423	2.156
Dividendos pagos	(2.156)	(2.834)	2.156	(2.834)
Saldo no fim do exercício	57.423	2.156	57.423	2.156

17 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de março de 2025 o capital social está representado por R\$ 317.430 correspondentes a 317.429.720 ações (R\$ 927.257, correspondentes a 927.257.177 ações em 2024). Foram integralizados durante o exercício o montante de R\$ 5.444 .

Em ata de assembleia geral e extraordinária realizada no dia 17 de outubro de 2024 em ato contínuo foi autorizado a redução de capital social no montante de R\$ 520.000 que correspondem a 520.000.000 ações,

Em ata de assembleia gera e extraordinária realizada no dia 20 de junho de 2022 em ato contínuo foi autorizado o aumento de capital social no montante de até R\$ 100.000 que

correspondem a 100.000.000 ações a ser integralizado até 31 de outubro de 2059. Na ata de assembleia geral e extraordinária realizada no dia 17 de outubro de 2024 foi aprovado o cancelamento parcial aprovado pelos acionistas, do referido aumento de R\$ 100.000, não foi integralizado R\$ 89.827.

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.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado a 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

Destinação do resultado do exercício

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 artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

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

	31.03.2025	31.03.2024
Lucro líquido do exercício	241.781	9.078
Reserva de 5%	(12.089)	(454)
Base para cálculo dos dividendos	229.692	8.624
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(57.423)	(2.156)
Reserva de lucros	(172.269)	(6.468)

Lucro básico e diluído por ação

	31.03.2025	31.03.2024
Lucro do exercício	241.781	9.078
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	885.472	927.257
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,27	0,010

18 Receita líquida

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receita bruta de aluguel	66.878	124.429	75.962	140.573
Venda bruta de propriedade para investimento	-	(5)	-	(5)
Deduções:				
Desconto Concedido	(2.935)	(1.834)	(2.935)	(1.834)
Impostos incidentes	(5.093)	(9.738)	(5.425)	(10.327)
Total receita líquida	58.850	111.852	67.602	127.407

19 Despesas gerais e administrativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
(Provisão)/reversão da contingência	(10.516)	(16.562)	(10.516)	(16.562)
Despesa com advogados, auditores e consultores	(3.244)	(2.449)	(3.287)	(2.498)
Doações	(3.200)	(115)	(3.200)	(115)
Despesa com manutenção	(520)	(444)	(520)	(444)
Despesa com segurança e vigilância	(406)	(1.524)	(406)	(1.524)
Despesa com comissão	(363)	(808)	(363)	(808)
Despesas com condomínio	(293)	(3.159)	(463)	(3.496)
Despesa com publicações, publicidade e propaganda	(230)	(306)	(230)	(306)
Outras despesas administrativas	(327)	(388)	(326)	(390)
Total	(19.099)	(25.640)	(19.311)	(26.028)

20 Outras receitas e despesas operacionais

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Venda de ativo imobilizado	1.769.042	-	1.769.042	-
Custo da venda de ativo imobilizado	(1.377.322)	-	(1.377.22)	-
Total	391.720	-	391.720	-

21 Resultado financeiro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Receitas financeiras:				
Rendimento de aplicação financeira	10.470	1.618	10.598	2.150
Juros sobre recebíveis	8.488	329	8.487	329
Outras	348	1.335	348	1.335
	19.306	3.282	19.433	3.814
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos	(20.399)	(46.069)	(20.398)	(46.069)
Outras	(5.762)	(2.655)	(5.769)	(2.656)
	(26.161)	(48.724)	(26.167)	(48.725)
Resultado financeiro líquido	(6.855)	(45.442)	(6.734)	(44.911)

22 Imposto 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:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Lucro antes do imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL)	485.571	7.374	486.562	9.287
(x) Alíquota nominal	34%	34%	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	(165.094)	(2.507)	(165.431)	(3.158)
Equivalência patrimonial	2.509	4.548	-	-
Depreciação	(4.612)	3.619	(4.612)	3.619
Reversão (provisão) para perda do valor recuperável	4.304	(432)	4.304	(432)

LPP III Empreendimentos e Participações S.A.
Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas em 31 de março de 2025 e 2024

Reversão impairment	24.609		24.609	
Créditos fiscais constituídos	-	1.418	-	1.418
Outras adições	(8.448)	(9.956)	(8.448)	(9.956)
Diferenças 34% prejuízo de 01 a 03 de 2024	3.151		3.151	
Prejuízo de 01/2024 a 03/2024	44.017	105	44.017	105
Adicional 10%	82	26	82	26
Outros referentes empresas Lucro Presumido			1.828	3.286
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(99.482)</u>	<u>(3.179)</u>	<u>(100.500)</u>	<u>(5.092)</u>
Correntes	(99.482)	(3.179)	(100.500)	(5.092)
Diferidos	(144.281)	4.883	(144.281)	4.883

As estimativas de recuperação dos ativos fiscais registrados são baseadas nas projeções dos lucros tributáveis futuros. Essas estimativas estão sujeitas a não se concretizarem no futuro tendo em vista as incertezas inerentes a essas previsões.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
Ativo	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social	-	111.925	-	111.925
Provisão para perda do valor recuperável	-	24.609	-	24.609
Imposto diferido ativo	-	136.534	-	136.534
Passivo				
Depreciação/Amortização	(37.393)	(96.837)	(37.393)	(96.837)
Custo de transação	-	(3.080)	-	(3.080)
Valor parcela final venda	(70.271)		(70.271)	
Imposto diferido passivo (a)	(107.664)	(99.917)	(107.664)	(99.917)
Diferido líquido	<u>(107.664)</u>	<u>36.617</u>	<u>(107.664)</u>	<u>36.617</u>

- (a) Decorrem da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento e parcela final da venda dos ativos.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.03.2025	31.03.2024
Saldo inicial	36.617	31.734
Despesas não dedutíveis (impairment)	(24.609)	3.384
Prejuízo/Base Negativa	(111.925)	4.311
Custos de transação	3.080	806
Depreciação e Amortização	134.230	(3.618)
Parcela venda	70.271	-
Saldo no fim do exercício	<u>(107.664)</u>	<u>36.617</u>

23 Custos dos serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Despesa com depreciação/amortização	(13.544)	(33.865)	(13.817)	(34.271)
Amortização mais valia	(4.780)	(1.269)	(4.780)	(1.269)
Total	<u>(18.334)</u>	<u>(35.134)</u>	<u>(18.597)</u>	<u>(35.540)</u>

24 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 possui concentração de receita maior do que 10% em 5 dos 17 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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.

	31.03.2025	31.03.2024
Contas a receber	622.398	24.356
Total	<u>622.398</u>	<u>24.356</u>
Circulante	622.040	11.223
Não circulante	358	13.133

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, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco de gestão 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 estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos financeiros detalhados nas notas explicativas nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na nota explicativas nº 5) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

A dívida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Empréstimos e financiamentos	-	390.803	-	390.803
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(128.491)	(8.682)	(128.491)	(13.968)
Dívida líquida	(128.491)	382.121	(128.491)	376.835
Patrimônio líquido	517.810	848.008	517.810	848.008
Índice da dívida líquida pelo patrimônio líquido	(0,25)	0,45	(0,25)	0,44

Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024	
Ativos financeiros:					
Caixa e equivalentes de caixa	128.491	8.682	128.491	13.968	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	622.398	24.356	622.398	25.099	Custo amortizado
Total	750.889	33.038	750.889	39.067	
Passivos financeiros:					
Empréstimos e financiamentos	-	390.803	-	390.803	Custo amortizado
Contas a pagar	324	1.082	324	1.038	Custo amortizado
Total	324	391.841	324	391.841	

Os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado são classificados como Nível 2 conforme hierarquia de valorização.

Gerenciamento dos riscos

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 estes riscos através 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 (principalmente o IPCA), 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, contas a receber e dívidas, ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de março 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 março de 2025 e 2024, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI, IPCA e TR com cada cenário:

31 de março de 2025			Controladora		
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	14,34%	10,75%	7,17%
Aplicações financeiras	CDI	128.490	18.425	13.818	9.212
			Cenário1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	5,00%	3,75%	2,50%
Contas a receber	IPCA	624.153	31.187	23.390	15.593
Impacto financeiro líquido		752.643	49.612	37.209	24.806

31 de março de 2024			Controladora		
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	9,94%	7,46%	4,97%
Aplicações financeiras	CDI	8.861	863	647	431
			Cenário1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	3,56%	2,67%	1,78%
Contas a receber	IPCA	19.376	690	518	345
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	1,35%	1,69%	2,03%
Plano empresarial	TR	(399.027)	(4.577)	(5.721)	(6.865)
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	12,87%	16,09%	19,31%
Certificado de recebíveis imobiliários	CDI	(51.776)	(8.121)	(10.151)	(12.181)
Impacto financeiro líquido		(362.746)	(8.171)	(10.990)	(13.809)

31 de março de 2025			Consolidado		
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	14,34%	10,75%	7,17%
Aplicações financeiras	CDI	128.490	18.425	13.818	9.212
			Cenário1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	5,00%	3,75%	2,50%
Contas a receber	IPCA	624.153	31.187	23.390	15.593

31 de março de 2024			Consolidado		
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	9,94%	7,46%	4,97%
Aplicações financeiras	CDI	13.967	1.388	1.041	694
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	3,56%	2,67%	1,78%
Contas a receber	IPCA	19.376	690	518	345
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	1,35%	1,69%	2,03%
Plano empresarial	TR	(339.027)	(4.577)	(5.721)	(6.865)
			Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	9,94%	12,43%	14,91%
Certificado de recebíveis imobiliários	CDI	(51.776)	(5.147)	(6.434)	(7.720)
Impacto financeiro líquido		(357.027)	(7.645)	(10.596)	(13.546)

25 Eventos subsequentes

Em assembleia geral e extraordinária realizada em 02 de junho de 2025 foi aprovado o pagamento de dividendos antecipados no valor de R\$50.000 que ocorreu no dia 06 de junho de 2025.