



Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025

com Relatório dos Auditores Independentes

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais.....	6
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações do resultado abrangente	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e acionistas da
Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia”)**, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)).

Base para opinião com ressalva

Continuidade operacional

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, a Companhia possui passivos que excedem seus ativos realizáveis, decorrentes de obrigações por compra de terreno e processo judicial correspondente, cujo valor provisionado totaliza R\$ 176.169, enquanto o principal ativo da Companhia corresponde a um imóvel classificado como estoque a comercializar, registrado no montante de R\$ 92.600.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, a Companhia avalia a possibilidade de desinvestimento do estoque de imóvel a comercializar ou desenvolvimento de parcerias para a elaboração de “Built-to-suit”, não havendo qualquer proposta firme ou projeto em andamento. Até a conclusão dos nossos trabalhos, a Administração da Companhia não nos apresentou um plano de negócio ou evidência de compromisso do acionista para garantir a manutenção das atividades em um prazo de pelo menos doze meses, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Em decorrência desse assunto, não foi possível concluir se o pressuposto de continuidade operacional, base para a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia, é apropriado.

Base para opinião com ressalva--Continuação

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a 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 com ressalva.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria a fim de 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 governança 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.

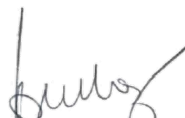
São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O-2



Kátia Batista Aguera Grillo da Silva
Contadora CRC 1SP-268.110/O-0

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	<u>Notas</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3	7
Impostos a recuperar	-	8	9
Total do ativo circulante		<u>11</u>	<u>16</u>
Não circulante			
Estoque de Imóvel a comercializar	5	92.600	92.600
Total do ativo não circulante		<u>92.600</u>	<u>92.600</u>
Total do ativo		<u>92.611</u>	<u>92.616</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	2025	2024
Passivo circulante			
Fornecedores	-	36	5
Obrigações tributárias	-	8	4
Contato de mútuo - Partes Relacionadas	6.a	1.760	757
Total do passivo circulante		1.804	766
Não circulante			
Obrigações com compra de terreno	7	58.900	58.900
Provisão de contingências	8.a	117.269	-
Total do passivo não circulante		176.169	58.900
Patrimônio líquido			
Capital social	9.a	39.800	39.800
Prejuízos acumulados	-	(125.162)	(6.850)
Total do patrimônio líquido		(85.362)	32.950
Total do passivo e patrimônio líquido		92.611	92.616

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto o resultado por ação)

	Notas	2025	2024
Despesas operacionais			
Provisão para perda de estoque	5	-	(909)
Despesas administrativas	11	(890)	(1.398)
Outras despesas	12	(117.269)	-
Resultado antes do resultado financeiro e impostos		(118.159)	(2.307)
Despesas financeiras	13	(153)	(19)
Receitas financeiras	13	-	36
		(153)	17
Resultado antes dos impostos		(118.312)	(2.290)
Imposto de renda e contribuição social	10	-	(9)
Prejuízo do exercício		(118.312)	(2.299)
Prejuízo por ação - (R\$)		(2,973)	(0,058)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	(118.312)	(2.299)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(118.312)</u></u>	<u><u>(2.299)</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	39.800	(4.551)	35.249
Prejuízo do exercício	-	(2.299)	(2.299)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	39.800	(6.850)	32.950
Prejuízo do exercício	-	(118.312)	(118.312)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	39.800	(125.162)	(85.362)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado antes dos impostos	(118.312)	(2.290)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Provisão para perda de estoque	-	909
Provisão para demandas judiciais	117.269	-
(Aumento)/ redução de ativos		
Impostos a recuperar	1	(1)
Aumento/ (redução) de passivos		
Fornecedores	31	-
Obrigações tributárias	4	1
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(9)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.007)	(1.390)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Contratos de mútuo - Partes Relacionadas	1.003	757
Fluxo de caixa líquido originado das atividades de financiamento	1.003	757
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(4)	(633)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	640
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3	7
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(4)	(633)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A **Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “Logbras Itatiba”)** foi constituída em 1º de fevereiro de 2013 e tem como atividade predominante o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar de outras sociedades como acionista ou quotista. A sede social da Companhia está localizada em São Paulo – SP.

A Companhia é proprietária de imóvel comercial situado na Rodovia Dom Pedro I, s/n, com área total de 883.072,46 m² (Matrículas nº 54.660 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba-SP), – Município de Itatiba - SP.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não possuía nenhum contrato de arrendamento vigente. A Companhia avalia a possibilidade de desinvestimento do imóvel a comercializar ou o desenvolvimento de parcerias para a elaboração de *“Built-to-suit”*.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (Lei nº 6.604/76), incluindo as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, de acordo com a NBC TG 1000, aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, através das Resoluções números 1.255/09, 1.285/10 e 1.319/10. Estes pronunciamentos foram emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), através do CPC PME – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas.

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das políticas contábeis materiais.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade de a Companhia dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Todos os valores apresentados nessas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação de suas demonstrações financeiras.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações financeiras em 13 de fevereiro de 2026.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais

a) Uso de estimativas

As demonstrações financeiras são elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, assim como da análise da recuperabilidade dos Imóveis a comercializar e dos demais riscos para determinação de outras provisões.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são apresentadas a seguir:

- **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo.

- **Tributos**

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia, seu desempenho pode ser adversamente afetado, independente do respectivo resultado final.

A Companhia é periodicamente fiscalizada por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia, nem que estas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

a) Uso de estimativas--Continuação

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Administração monitora e revisa periódica e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

Se identificados tais indicativos, a Companhia ajusta suas estimativas refletindo as eventuais variações no resultado de cada exercício.

b) Apuração do resultado

As despesas são representadas basicamente por despesas administrativas e financeiras, as quais estão registradas pelo regime de competência.

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos. As despesas financeiras abrangem despesas com juros e correção monetária as quais estão registradas pelo regime de competência.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São classificados nesta rubrica os valores em caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das respectivas transações e com risco insignificante de mudança de seu valor. As aplicações financeiras denominadas como equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e, não, para investimento ou outros propósitos.

d) Estoque de imóvel a comercializar

O imóvel a comercializar é registrado pelos custos de construção ou aquisição, ou valor realizável, dos dois, o menor. O custo é formado por gastos com materiais, mão de obra aplicada, elaboração dos projetos gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

A Companhia decidiu classificar o terreno adquirido em Itatiba como imóvel a comercializar por ter a intenção de vender este empreendimento. A Companhia não possui perspectiva de construções neste imóvel em 2026 e nem de uma possível negociação "*Built-to-suit*". Assim, o saldo foi classificado como "Estoque de imóvel a comercializar" no ativo não circulante.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

e) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiro

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

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

g) Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

h) Provisões para demandas judiciais

Provisão para demandas judiciais são contabilizadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis pelos assessores legais da Companhia e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis não são provisionados, contudo, são divulgados, já aqueles avaliados como de perdas remotas não são provisionados, tampouco, divulgados.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

i) Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros não derivativos incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, assim como fornecedores e contratos de mútuos com partes relacionadas.

Instrumentos financeiros não-derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado, de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Atualmente, exceto pelo caixa e equivalente de caixa que são avaliados pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia possui instrumentos financeiros são classificados como mensurado a custo amortizado. Os passivos financeiros que incluem financiamentos são classificados como passivos financeiros e mensurados a custo amortizado.

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado ou a valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros.

i. Ativos financeiros a custo amortizado

Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e *impairment* são reconhecidos diretamente no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

ii. Ativos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado

Estes ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido diretamente no resultado.

Ativos financeiros não derivativos

i. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado uma vez que a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e vendas baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

i) Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos financeiros não derivativos--Continuação

a) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado--Continuação

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo destes ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

Passivos financeiros não derivativos

i. Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, estes passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

j) Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime tributário de lucro presumido.

k) Resultado por ação

O resultado por ação foi calculado de acordo com o artigo 187 – inciso VII da Lei nº 6.404/76, o qual exige que seja apresentado nas demonstrações do resultado, o lucro ou prejuízo líquido do exercício e o seu montante por ação do capital social (resultado dividido pela quantidade de ações em circulação na data-base das demonstrações financeiras).

l) Demonstrações do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas (Resolução CFC nº 1.255/09, NBC TG 1000 (R1)).

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

3. Políticas contábeis materiais--Continuação

m) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 ou após

A Companhia avaliou os novos pronunciamentos a serem aplicados pela primeira vez em 2025 e não identificou impactos em suas demonstrações financeiras e, decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda que não estejam vigentes. As práticas contábeis aplicáveis às pequenas e médias empresas (NBC TG 1000 (R1)), não sofreram alterações.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Caixa e Bancos	3	-
Aplicações financeiras	-	7
	3	7

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e aplicações financeiras. As aplicações referem-se substancialmente a Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias e com remuneração média de 100% do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI), com liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado.

5. Estoque de Imóvel a comercializar

	2025	2024
Terreno	92.400	92.400
Custos incorporados aos terrenos	1.037	1.037
Serviços prestados	172	172
Outros custos	2.064	2.064
(-) Provisão para perda de estoque	(3.073)	(3.073)
	92.600	92.600

Sua movimentação pode ser assim apresentada:

Movimentação dos estoques	2025	2024
Saldo inicial em 1º de janeiro	92.600	93.509
Provisão para perda de estoque	-	(909)
Saldo em 31 de dezembro	92.600	92.600

Em 20 de dezembro de 2013, por meio de escritura pública de venda e compra, a Companhia adquiriu um terreno localizado em Itatiba, São Paulo, pelo valor total de R\$ 90.725. O terreno foi adquirido de uma subsidiária da acionista indireta Property Brasil S.A. O preço de compra foi baseado em laudo de avaliação de mercado preparado por perito independente.

Adicionalmente, em 14 de julho de 2014, por meio de escritura pública de venda e compra, a Companhia adquiriu o terreno adjacente, pelo valor total de R\$ 1.675. A compra desse terreno faz parte da aquisição de terreno ocorrido em 20 de dezembro de 2013, citada acima, sendo inclusive o mesmo vendedor.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

5. Estoque de Imóvel a comercializar--Continuação

O valor do estoque de imóvel a comercializar é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário – Colliers Internacional do Brasil e que levam em conta o valor de venda de mercado, deduzidos de custos de vendas. Foram utilizados os seguintes dados principais:

Técnica de valorização	Dados significativos não observáveis	2025	2024
		Dados	Dados
Método comparativo direto	Área total	883.072,46 m ²	883.072,46 m ²
	Reserva legal (matrícula)	37.530,58 m ²	37.530,58 m ²
	Servidão (matrícula)	24.762,49 m ²	24.762,49 m ²
	Área homogeneizada	820.779,39 m²	820.779,39 m²
	Valor unitário de Venda	R\$ 112,77/m ²	R\$ 112,77/m ²
Valor justo	(Em números redondos)	R\$ 92.600	R\$ 92.600

6. Partes relacionadas

São efetuadas transações entre as empresas do Grupo Logbras de acordo com características próprias acordadas entre as partes as quais podem ser diferentes das condições usuais de mercado.

a) Contratos de mútuo

Referem-se as operações de empréstimos na forma de mútuos em conta corrente, com vencimento em até dois anos, acrescido de juros de 102% do CDI.

Passivo	2025	2024
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	1.760	757
	1.760	757

b) Remuneração da diretoria

O estatuto social da Companhia prevê remuneração para a sua Diretoria os quais são rateados entre as empresas do Grupo Logbras.

7. Obrigações com compra de terreno

Refere-se aos valores a pagar pela aquisição de terrenos junto à subsidiária da ex-acionista indireta Property Brasil S.A., o qual será liquidado por meio de dação em pagamento de 11% dos galpões a serem construídos, nos respectivos terrenos.

O prazo de entrega inicia-se quando da aprovação do projeto para construção da seguinte forma: em até 04 anos (30%), em até 07 anos (30%) e em até 09 anos (40%), caso não sejam entregues em até 09 anos após a aprovação de construção o saldo devedor poderá ser exigido pela vendedora com correção pelo INCC/ FGV da data da aprovação da construção.

Aditamento à escritura de Novação, confissão de dívida e promessa de dação

Em 09 de setembro de 2015 foi firmado o Aditamento à escritura de novação, confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, onde as partes acordaram entre si, alterar determinadas condições da negociação.

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

7. Obrigações com compra de terreno--Continuação

Aditamento à escritura de Novação, confissão de dívida e promessa de dação--Continuação

No que se refere à promessa de dação em pagamento, as Partes acordaram em alterar o percentual correspondente à área que a Credora receberá em dação em pagamento para 12% e alterar o prazo, revogando o período de 9 anos atrelados a aprovação do Empreendimento, e vinculando a obrigação ao prazo de 60 dias contados da averbação da construção e registro da instituição e especificação parcial do condomínio, correspondente a cada fase, procedimento esse que deverá ser concluído dentro de 180 dias contados da data de expedição do Habite-se de cada uma das fases do Empreendimento.

Ação judicial

Em junho de 2024, foi ajuizada ação judicial pela parte vendedora do imóvel, pleiteando a conversão da obrigação originalmente pactuada em perdas e danos, com a consequente condenação da Companhia ao pagamento do valor nominal da obrigação inadimplida, no montante de R\$ 58.900, acrescido de atualização monetária pelo índice INCC/FGV, totalizando R\$ 114.945.

O processo foi encaminhado para julgamento pela 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 18 de dezembro de 2024. Em 18 de novembro de 2025, foi proferido acórdão por referida Câmara, que negou provimento à apelação interposta, mantendo a sentença de primeira instância e majorando os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor da condenação.

Em 15 de dezembro de 2025, a Companhia interpôs embargos de declaração, visando ao reconhecimento da incompetência absoluta do Tribunal, bem como ao esclarecimento e à correção de supostas contradições e omissões apontadas no acórdão, com pedido de sua reforma. No momento, o referido recurso encontra-se pendente de julgamento, aguardando inclusão em pauta.

De acordo com a avaliação de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda classificada até 2024 como possível passou a ser classificada como provável em 2025. Em decorrência disso, a Companhia constituiu provisão correspondente à diferença do valor em discussão, registrada como passivo contingente, conforme descrito na Nota Explicativa nº 8.1.

8. Provisão para contingências

a) Perdas prováveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia fica naturalmente exposta a riscos relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Com base na análise dos riscos identificados, a Administração da Companhia, mediante opinião de seus assessores legais realiza a provisão para demandas judiciais e administrativas para fazer face às perdas prováveis demonstrado a seguir:

Classificação de risco	2025
Cível	117.269
	117.269

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

8. Provisão para contingências--Continuação

b) Perdas possíveis

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não existiam processos de natureza tributária, trabalhista e cível, movidos contra a Companhia, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada como possível, conforme representado pelos consultores jurídicos e pela Administração.

9. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social subscrito e integralizado da Companhia é de R\$ 39.800, divididos em 39.800.106 ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

Acionista	%	R\$
Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A.	100,00	39.800
	100,00	39.800

10. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social está demonstrada a seguir:

Conciliação das provisões de imposto de renda e contribuição social

Regime de tributação - lucro presumido	2025	2024
Receitas financeiras	-	36
(x) Alíquota fiscal vigente	34%	34%
(=) IRPJ (15%) e CSLL (9%)	-	(9)
(+) Adicional IRPJ	-	-
(=) Provisão para IRPJ e CSLL	-	(9)

11. Despesas administrativas

	2025	2024
Serviços técnicos	(647)	(276)
Salários e encargos	(99)	(35)
IPTU	(67)	(62)
Assistência jurídica	(64)	(915)
Impostos e taxas diversas	(4)	(110)
Outras despesas	(9)	-
	(890)	(1.398)

12. Outras despesas

	2025
Provisão para demandas judiciais	(117.269)
	(117.269)

13. Receitas e despesas financeiras

	2025	2024
Rendimentos de aplicações financeiras	-	36
Total das receitas financeiras	-	36
Juros sobre mútuo	(152)	(16)
Despesas bancárias	(1)	(3)
Total das despesas financeiras	(153)	(19)
Resultado financeiros líquido	(153)	17

Logbras Itatiba Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais)

14. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são descritos a seguir:

	2025	2024
Ativo - custo amortizado		
Caixa e equivalentes de caixa	3	7
	3	7
Passivo - custo amortizado		
Fornecedores	36	5
Contrato de mútuo	1.760	757
Obrigações com compra de terreno	58.900	58.900
	60.696	59.662

Custo amortizado

Os instrumentos financeiros incluídos nesse grupo são saldos provenientes de transações comuns com fornecedores, obrigações com compra de terreno, adiantamento para futuro aumento de capital, aplicações financeiras e caixa e bancos mantido pela Companhia. Todos estão registrados pelos seus valores nominais acrescidos, quando aplicável, de encargos e taxas de juros contratuais, cuja apropriação das despesas e receitas é reconhecida ao resultado do exercício.

Risco de liquidez

A responsabilidade final pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Administração, que elaborou um modelo apropriado de gestão de risco de liquidez para o gerenciamento das necessidades de captação e gestão de liquidez no curto, médio e longo prazos.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade de suas operações, para oferecer retorno aos seus acionistas e garantia às demais partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

Operações com instrumentos derivativos

A Companhia não efetuou operações em caráter especulativo, seja em derivativos, ou em quaisquer outros ativos de risco. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não existiam saldos ativos ou passivos protegidos por instrumentos derivativos.