

Lyon G400 Itupeva S.A.

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 26322-028-PB-RM1



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Acionistas e Administradores da
Lyon G400 Itupeva S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Lyon G400 Itupeva S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial 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 período de 30 de junho de 2025, data de constituição da Companhia, a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as práticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Lyon G400 Itupeva S.A., em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de junho, data de constituição da Companhia, a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas 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 significativa, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 09 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Lyon G400 Itupeva S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025

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

Ativo

	Notas	2025
Ativo circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.300
Tributos a recuperar	-	25
Outros ativos	5	94
Total do ativo circulante		1.419
Ativo não circulante		
Propriedades para investimentos	6	38.280
Partes relacionadas	7	8
Total do ativo não circulante		38.288
Total do ativo		39.707

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lyon G400 Itupeva S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025

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

Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2025
Passivo circulante		
Fornecedores	8	1.641
Obrigações tributárias	-	57
Contas a pagar	9	122
Total do passivo circulante		1.820
Patrimônio líquido		
Capital social	10	37.910
Prejuízos acumulados		(23)
Total do patrimônio líquido		37.887
Total do passivo e patrimônio líquido		39.707

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lyon G400 Itupeva S.A.

Demonstrações do resultado para o período de 30 de junho de 2025, (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

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

	Notas	2025
Despesas (receitas) operacionais		
(-) Despesas administrativas	11	(17)
(-) Despesas tributárias	11	(5)
		(22)
Resultado financeiro		
(-) Despesas financeiras	-	(1)
(+) Receitas financeiras	-	-
Prejuízo líquido do período		(23)
Quantidade de ações		39.410.187
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,0006)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lyon G400 Itupeva S.A.

Demonstrações do resultado abrangente para o período de 30 de junho de 2025, (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

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

	2025
Prejuízo do período	(23)
Outros resultados abrangentes	-
Resultado abrangente total do exercício	(23)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lyon G400 Itupeva S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para o período de 30 de junho de 2025, (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

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

	Notas	Capital		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Saldo inicial, na data de constituição da Companhia em 30 de junho 2025		29.410	-	-	29.410
Aumento de capital	10	10.000	(10.000)	-	-
Capital social a integralizar		-	8.500	-	8.500
Prejuízo do período		-	-	(23)	(23)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		39.410	(1.500)	(23)	37.887

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lyon G400 Itupeva S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto - para o período de 30 de junho de 2025, (data da constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2025

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

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	(23)
Variações dos ativos e passivos operacionais	
Outros ativos	(57)
Fornecedores	983
Retenção contratual	(2.922)
Obrigações tributárias	(198)
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	(2.217)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Propriedades para investimentos	(9.175)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	(9.175)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Partes relacionadas	(8)
Caixa recebido na cisão	4.200
Integralização de capital	8.500
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	12.692
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	1.300
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.300
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	1.300

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Lyon G400 Itupeva S.A. (“Companhia”) foi constituída em 30 de junho de 2025, por meio de cisão parcial da empresa Lyon Real Estate II Ltda, conforme deliberado pela Assembleia Geral realizada em 18 de junho de 2025, devidamente arquivada na Junta Comercial de São Paulo.

Nos termos do Protocolo e Justificação da Cisão, a Companhia recebeu parcela do patrimônio líquido da empresa cindida, composta por ativos, passivos, direitos e obrigações relacionados especificamente ao imóvel G400.

A cisão foi realizada em conformidade com os artigos 229 e 233 da Lei nº 6.404/76, não havendo dissolução da empresa cindida, que continuou a operar com o remanescente de seu patrimônio.

Descrição do projeto

O imóvel está localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835, no município de Itupeva, estado de São Paulo, objeto da matrícula de no 152.250 do 1o Cartório e registro de Imóveis de Itupeva – SP. A Companhia está concentrando seus esforços no desenvolvimento deste imóvel para investimento, onde será construído um galpão logístico com 50.548 m² com previsão de entrega para novembro de 2026. Este galpão contará com mezanino, certificação LEED padrão AAA, pé direito de 12 metros, capacidade de piso de 6 toneladas.

O galpão fará parte do “Complexo Logístico de Itupeva”, projetado para atender à crescente demanda por áreas logísticas de qualidade na região Itupeva e cidades vizinhas.

Plano estratégico da Administração e fluxo de caixa da Companhia

Na fase de obras do imóvel, a Companhia receberá aportes dos acionistas nos montantes suficientes para honrar os fluxos de pagamentos da Companhia, inclusive para a construção do imóvel a ser desenvolvido. Até o momento foi aportado R\$ 37.910 para a compra do terreno e trabalhos preliminares, dessa forma, os demais aportes serão efetuados à medida que o projeto se desenvolve.

Evento societário em 2025 (cisão parcial)

A Lyon G400 Itupeva S.A. (“Lyon” ou “Companhia”), sociedade anônima constituída para receber parte do patrimônio da LC REAL ESTATE II S.A. (“Cindida”), foi formada no contexto da operação de cisão parcial e seletiva aprovada em 30 de junho de 2025 pela Cindida em Assembleia Geral Extraordinária. O ato societário correspondente foi registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 300.133/25-0, em 19 de agosto de 2025.

Caracterização da Parcela Recebida:

A Companhia recebeu, como integralização de seu capital social, a parcela cindida da Cindida, definida com base no balanço patrimonial de 31 de maio de 2025, no valor patrimonial líquido de R\$ 29.410. Essa parcela é composta por caixa e equivalentes de caixa, tributos a recuperar, a fração ideal equivalente a 42,3483% do imóvel localizado no município de Itupeva/SP — correspondente à área destinada ao desenvolvimento do Galpão 400 —, além dos custos do projeto e dos passivos diretamente relacionados à construção, incluindo fornecedores, obrigações fiscais e retenções contratuais. Todo o conjunto de direitos e obrigações transferidos passou a ser de responsabilidade exclusiva da Companhia, sem que subsista solidariedade com a Cindida.

Racional e Objetivo da Operação sob a Perspectiva da Companhia:

A cisão parcial foi estruturada com o objetivo de segregar a parcela patrimonial relacionada ao desenvolvimento do Galpão 400, permitindo que a Companhia conduza, de forma autônoma e dedicada, as atividades associadas ao empreendimento imobiliário. A separação possibilita maior eficiência operacional e financeira, além de fortalecer a governança sobre as fases de construção, exploração e gestão da fração ideal transferida. A Companhia passou também a integrar um condomínio civil voluntário, juntamente com a Cindida, regulando a propriedade conjunta das frações ideais dos Galpões 300 e 400, conforme previsto no Protocolo de Cisão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Capital Social Inicial e Estrutura Acionária:

O capital social da Companhia foi integralizado exclusivamente por meio da parcela patrimonial cindida, resultando na emissão de ações proporcionais à participação dos acionistas Pátria Log FII e LC Real Estate Holding Ltda., conforme estabelecido no Protocolo e no Laudo de Avaliação.

Laudo de Avaliação e Critério Utilizado:

A determinação do valor da parcela recebida teve como base o Laudo de Avaliação Contábil elaborado pela CONTACOM Contabilidade – Faria Lima Ltda., registrada no CRC/SP sob o nº 2SP034548/O-1, com assinatura do responsável técnico Hogim Athié Gebara, emitido em 18 de junho de 2025. O método utilizado foi o de avaliação patrimonial pelo valor contábil, em conformidade com os artigos 224 e 226 da Lei nº 6.404/76.

Efeitos da Cisão sobre a Companhia:

A partir da data de aprovação da operação, a Companhia passou a deter a titularidade integral dos ativos e passivos transferidos, assumindo exclusivamente as obrigações e direitos deles decorrentes. Isso inclui o desenvolvimento completo do Galpão 400, o cumprimento de obrigações perante fornecedores, a responsabilidade por tributos vinculados e a continuidade operacional das atividades relacionadas ao empreendimento. A Companhia tornou-se, assim, sucessora exclusiva da Cindida no que se refere à parcela cindida.

Data de Efetivação:

A operação produziu efeitos na própria data de sua aprovação, em 30 de junho de 2025, consolidando a estrutura societária da Companhia e formalizando sua atuação independente no desenvolvimento e gestão do Galpão 400.

O acervo líquido incorporado está apresentado como segue:

Ativo		Passivo e Patrimônio Líquido	
Ativo Circulante		Passivo Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	4.200	Fornecedores	658
Seguros	37	Obrigações fiscais	255
Tributos a recuperar	25	Retenção contratual	3.043
Total do ativo circulante	4.262	Total do passivo circulante	3.956
Ativo Não Circulante		Patrimônio Líquido	
Terreno – G400	9.208	Capital social	29.541
Custos c/ projeto – G400	19.897	Prejuízos acumulados	(131)
Total do ativo não circulante	29.105	Total do acervo líquido	29.410
Total do Ativo	33.367	Total Passivo e acervo líquido	33.367

Segue adiante o quadro societário da Lyon G400 Itupeva S.A., após a incorporação societária:

	Participação Societária
	2025
Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	99,342%
LC Real Estate Holding Ltda.	0,658%
Total	100,00%

2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

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

A administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais (R\$). Além disso, o real é a moeda funcional da Companhia.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Diretoria da Companhia em 09 de março de 2026.

Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. Resumo das principais políticas contábeis

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

a) Apuração do resultado do exercício

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

As despesas são apresentadas seguindo o regime da competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Propriedades para investimentos

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

d) Instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

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

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

Custo amortizado

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

e) Avaliação do valor recuperável de ativos

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

f) Passivos financeiros

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

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

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

g) Passivos circulantes e não circulantes

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

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

h) Demonstração do fluxo de caixa (“DFC”)

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

i) Imposto de renda e contribuição social

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

j) Resultado por ação

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

k) Adoção das normas novas e revisadas

Novas normas e alterações em vigor no exercício corrente:

As seguintes alterações de normas foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2025:

- **Alterações ao IAS 21/ CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis.**

Em agosto de 2023, o IASB alterou o IAS 21 - "Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis", adicionando novos requisitos com o objetivo de ajudar as entidades a determinarem se uma moeda é conversível em outra moeda e, quando não for, qual a taxa de câmbio à vista a ser utilizada. Antes dessas alterações, o IAS 21 somente estabelecia a taxa de câmbio a ser utilizada quando a falta de conversibilidade fosse temporária. As referidas alterações têm vigência a partir de 1º de janeiro de 2025. A Companhia não espera que essas alterações tenham um impacto material em suas operações ou demonstrações financeiras.

- **Tributação de dividendos - Lei no 15.270/25**

Em 27 de novembro de 2025, foi publicada a Lei nº 15.270/25, que estabelece a reintrodução do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 10% sobre os dividendos distribuídos. Essa incidência é aplicável aos lucros gerados a partir de 1º de janeiro de 2026. Um ponto relevante da Lei nº 15.270/25 refere-se à isenção do IRRF para os dividendos distribuídos com base em lucros apurados até 31 de dezembro de 2025, desde que a declaração e a distribuição desses dividendos sejam realizadas até essa mesma data. Ou seja, lucros gerados até 31 de dezembro de 2025 e devidamente declarados até essa data não estarão sujeitos à nova tributação, o que pode impactar decisões estratégicas das empresas quanto ao momento de distribuição dos dividendos.

Novas normas, interpretações e alterações ainda não efetivas

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2025. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- **Alterações ao IFRS 9 e IFRS 7 - Classificação e mensuração de instrumentos financeiros**

Em 30 de maio de 2024, o IASB emitiu alterações ao IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e ao IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação, com o objetivo de esclarecer determinados aspectos práticos, aprimorar orientações existentes e introduzir novos requisitos de divulgação aplicáveis às entidades em geral.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

As principais alterações referem-se a:

- (i) esclarecimentos sobre o reconhecimento e desconhecimento de determinados ativos e passivos financeiros;
- (ii) orientações adicionais para a avaliação do critério de somente pagamento de principal e juros (SPPI test); e
- (iii) inclusão de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros cujos fluxos de caixa possam ser alterados por termos contratuais específicos.

Essas alterações têm vigência para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2026. A Companhia avaliou preliminarmente essas alterações e não espera impactos materiais em suas demonstrações financeiras.

• IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

O IFRS 18 substituirá o IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras, introduzindo novos requisitos relacionados principalmente à apresentação do desempenho financeiro e à divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração.

A nova norma não altera critérios de reconhecimento ou mensuração, mas poderá resultar em mudanças relevantes na forma de apresentação e divulgação das demonstrações financeiras. O IFRS 18 tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2027, com aplicação retrospectiva.

A administração está avaliando os impactos potenciais da adoção do IFRS 18 e, com base em análise preliminar, não espera impactos no lucro líquido, podendo ocorrer alterações na forma de apresentação das demonstrações financeiras primárias e em determinadas divulgações.

Reforma tributária sobre o consumo

A reforma tributária sobre o consumo (“Reforma tributária”) estabelece a substituição de quatro tributos atualmente incidentes sobre o consumo — PIS, Cofins, ICMS e ISS — por dois novos tributos, a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). A reforma também institui o Imposto Seletivo (IS), incidente sobre produtos considerados nocivos à saúde e/ou ao meio ambiente, bem como reduz o campo de incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI).

Os novos tributos e respectivas alíquotas serão implementados de forma gradual a partir de 1º de janeiro de 2027, com a substituição integral dos tributos atualmente vigentes até 2033.

Potenciais impactos contábeis

As alterações introduzidas pela Reforma tributária poderão gerar impactos contábeis relevantes, os quais incluem, entre outros:

- Redução ao valor recuperável de ativos, incluindo ágio. As mudanças podem afetar os fluxos de caixa futuros das entidades a partir de 2026. Dessa forma, as projeções utilizadas na avaliação do valor recuperável de ativos deverão considerar os efeitos esperados da Reforma tributária sobre os negócios e fluxos de caixa, bem como os impactos decorrentes da descontinuidade gradual de incentivos fiscais estaduais (ICMS) a partir de 2028.
- Impostos indiretos acumulados a recuperar. Os tributos sobre o consumo atualmente vigentes — PIS, Cofins, ICMS e ISS — serão substituídos pelos novos tributos (IBS e CBS). Em razão disso, a recuperabilidade e o prazo de realização dos créditos tributários acumulados poderão ser impactados.
- Tributos diferidos sobre o lucro. A Reforma tributária pode afetar as projeções de geração de lucro tributável futuro das entidades a partir de 2026, podendo, conseqüentemente, alterar os valores realizáveis dos ativos de Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos.
- Divulgações – estimativas e julgamentos críticos. Considerando a relevância e a abrangência das mudanças, bem como os julgamentos envolvidos, poderá ser necessária a inclusão de divulgações adicionais relacionadas aos impactos e incertezas decorrentes da Reforma tributária nas demonstrações financeiras.

Os potenciais impactos contábeis descritos acima não são exaustivos e deverão ser avaliados caso a caso, de acordo com as características específicas de cada entidade e de suas operações.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025
Caixa e bancos	1.300
Total	1.300

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possuía aplicações financeiras, apenas manteve saldo em conta corrente.

5. Outros ativos

Descrição	2025
Contas a receber (i)	90
Despesas antecipadas (ii)	4
Total	94

(i) Referente ao saldo de caixas e equivalentes, mencionados em laudo de cisão parcial da LC Real Estate II S.A., mas não transferidos até o encerramento do exercício de 2025.

(ii) Os valores de despesas antecipadas, refere-se a seguros a apropriar.

6. Propriedade para investimento

O imóvel encontra-se classificado como propriedade para investimento, nos termos do CPC 28 – Propriedade para Investimento, por ser mantido com a finalidade de auferir renda por meio de contrato de locação *built-to-suit*, não sendo utilizado nas operações próprias da Companhia.

A Companhia adota o modelo do custo para mensuração de suas propriedades para investimento, as quais são registradas ao custo de aquisição e construção, acrescido dos encargos financeiros capitalizados durante a fase de desenvolvimento, quando aplicável, deduzidos de eventual perda por redução ao valor recuperável.

Conforme requerido pelo CPC 28, a Companhia divulga o valor justo do ativo em notas explicativas.

Considerando que o imóvel se encontra em fase de conclusão de obra, a Administração avaliou que o valor contábil, substancialmente representado pelos custos incorridos até a data-base, é a melhor estimativa do valor justo na data do balanço, não havendo indícios de que o valor contábil exceda seu valor recuperável.

Descrição	2025
Terreno	9.208
Imóveis em construção	29.032
Seguros	40
Total	38.280

Movimentação			
Descrição	Acervo líquido	Adição	2025
Terreno	9.208	-	9.208
Imóveis em construção	19.897	9.135	29.032
Seguros	-	40	40
Total	29.105	9.175	38.280

7. Partes relacionadas

Descrição	2025
LC Real Estate Holding Ltda. (i)	8
Total	8

(i) Refere-se a tributos de responsabilidade da LC Real Estate Holding pagos pela Companhia, cujo valor será objeto de reembolso, estando registrado como crédito a receber de parte relacionada.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

8. Fornecedores

Descrição	2025
Fornecedores	1.641
Total	1.641

Aging	A Vencer	Vencido	Total Geral
Vencimentos			
0 a 30 dias	1.641	-	1.641
Total geral	1.641	-	1.641

9. Contas a pagar

Descrição	2025
Retenção contratual	122
Total	122

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

10. Patrimônio líquido

Capital social

Em 30 de junho de 2025, foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, a operação de cisão parcial da LC Real Estate II S.A., com versão da parcela cindida para a Companhia, conforme Protocolo e Justificação de Cisão e respectivo Laudo de Avaliação Contábil, elaborados com base no balanço patrimonial de 31 de maio de 2025.

Em decorrência da referida operação, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 29.410, dividido em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, integralizadas mediante a incorporação do acervo líquido vertido.

Posteriormente, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de setembro de 2025, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$ 10.000, mediante a emissão de 7.153.000 ações ordinárias Classe A e 2.847.000 ações ordinárias Classe B, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 por ação, totalmente subscritas e integralizadas na forma dos respectivos boletins de subscrição.

Com isso, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 39.410, dividido em 39.410.187 ações ordinárias, sendo 28.189.648 ações ordinárias Classe A e 11.220.539 ações ordinárias Classe B.

A alteração estatutária decorrente do aumento de capital foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 13 de novembro de 2025.

As ações são separadas por Classes A e B de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, onde as ações têm as seguintes características:

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

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social, subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 39.410 (sendo R\$ 1.500 a integralizar). O total de ações é representado por 39.410.187 ações, sendo 28.189.648 ações ordinárias de Classe A e 11.220.539 ações ordinárias da Classe B.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social é composto da seguinte forma:

Acionista	Participação	Ações
LC Real Estate Holding	0,49%	192
Patria Log - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	99,51%	39.218
Total	100%	39.410

Reserva legal

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

Dividendos distribuídos

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

Resultado por ação

O resultado básico por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo líquido atribuível aos acionistas pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o exercício, conforme CPC 41 – Resultado por Ação.

Em 31 de dezembro de 2025, o cálculo foi realizado com base nas seguintes informações:

Descrição	2025
Quantidade média ponderada de ações	39.410.187
Prejuízo básico por ação	(0,0006)
Prejuízo diluído por ação	(0,0006)

11. Despesas administrativas

Descrição	2025
Serviços de terceiros	(17)
Despesas tributárias	(5)
Total	(22)

12. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025, os principais instrumentos financeiros estão descritos a seguir:

• Caixa e equivalentes de caixa

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

• Fornecedores

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

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas em 31 de dezembro de 2025:

Instrumentos financeiros por categoria

Ativo	Classificação	Notas	2025
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio de resultado	4	1.300
Outros ativos		5	94
Total			1.394

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

Passivo	Classificação	Notas	2025
Fornecedores	Custo amortizado	8	1.641
Contas a pagar	Custo amortizado	9	122
Total			1.763

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

13. Gestão de riscos

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

i) Risco de mercado

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

ii) Risco cambial e taxas de juros

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

iii) Risco de crédito

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

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

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

iv) Risco de liquidez

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

14. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

15. Remuneração da Administração

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia não apresentou saldos de remuneração da Administração.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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

16. Transações que não afetam o caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as transações que não representam desembolso de caixa estão apresentadas a seguir:

	2025
Tributos a recuperar – Cisão	25
Seguros – Cisão	37
Propriedade para investimento – Cisão	29.105
Fornecedores – Cisão	658
Retenção contratual – Cisão	3.043
Obrigações tributárias – Cisão	255
Capital social – Cisão	29.410

17. Eventos subsequentes

A Administração avaliou os eventos ocorridos após a data-base das demonstrações financeiras e concluiu que não existem eventos subsequentes que requeiram ajustes ou divulgações adicionais nas presentes demonstrações financeiras.

* * *