

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

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

Ref.: Relatório nº 2633T-025-PB-RM1



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	12

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

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

Aos Acionistas e Administradores da  
**Lyon Simões Filho SPE S.A.**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Lyon Simões Filho SPE 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 exercício findo em 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 Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 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-034.766/O-0



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

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais - R\$

## Ativo

	Notas	2025	2024
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	15.813	7.701
Contas a receber	5	11.664	-
Outros ativos	6	237	5
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>27.714</b>	<b>7.706</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Outros ativos	6	893	-
Propriedades para investimentos	7	278.215	104.226
Arrendamento mercantil	8	-	20
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>279.108</b>	<b>104.246</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>306.822</b>	<b>111.952</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais - R\$

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2025	2024
<b>Passivo circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	9	5.896	-
Fornecedores	10	9.542	7.925
Obrigações tributárias	-	179	288
Contas a pagar	11	2.277	-
Arrendamento mercantil	8	-	21
Imposto diferido	12	1.515	1
Dividendos mínimos obrigatórios	-	2.726	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>22.135</b>	<b>8.235</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	9	115.401	-
Contas a pagar	11	2.990	3.918
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>118.391</b>	<b>3.918</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	13	159.035	99.901
Reserva legal	13	574	-
Reserva de lucros (prejuízos acumulados)	13	6.687	(102)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>166.296</b>	<b>99.799</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>306.822</b>	<b>111.952</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

## Demonstrações do resultado

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais – R\$

	Notas	2025	2024
Receita operacional líquida	14	11.238	-
<b>Lucro Bruto</b>		<b>11.238</b>	-
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>			
(-) Despesas administrativas	15	(149)	(93)
(-) Despesas tributárias	15	-	(1)
(-) Outras despesas e receitas	-	11	-
		<b>11.100</b>	<b>(94)</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
(-) Despesas financeiras	16	(685)	(16)
(+) Receitas financeiras	16	2.853	10
		<b>13.268</b>	<b>(100)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>			
Imposto de renda e contribuição social - correntes	17	(598)	(1)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	17	(1.089)	(1)
		<b>11.581</b>	<b>(102)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do exercício</b>			
Quantidade de ações		228.228.000	255.374.715
Prejuízo básico e diluído por ação		0,0507	(0,0004)

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

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

Em milhares de reais - R\$

	2025	2024
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	11.581	(102)
Resultado abrangente total do exercício	11.581	(102)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais – R\$

	Notas	Capital		Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar				
Capital social subscrito - data de constituição 09 de maio de 2024	13	1	-	-	-	-	<b>1</b>
Aumento de capital	13	229.499	-	-	-	-	<b>229.499</b>
Capital social a integralizar	-	-	(129.599)	-	-	-	<b>(129.599)</b>
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(102)	<b>(102)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>229.500</b>	<b>(129.599)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(102)</b>	<b>99.799</b>
Aumento de capital	13	10	(10)	-	-	-	-
Integralização de capital	13	-	82.259	-	-	-	<b>82.259</b>
Redução de capital através de cisão parcial	13	(24.397)	-	-	-	-	<b>(24.397)</b>
Cancelamento de ações	-	-	1.272	-	-	-	<b>1.272</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	11.581	<b>11.581</b>
Reserva legal	13	-	-	574	-	(574)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	13	-	-	-	-	(2.726)	<b>(2.726)</b>
Distribuição de lucro	13	-	-	-	-	(1.492)	<b>(1.492)</b>
Destinação de lucros acumulados	-	-	-	-	6.687	(6.687)	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>205.113</b>	<b>(46.078)</b>	<b>574</b>	<b>6.687</b>	<b>-</b>	<b>166.296</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho SPE 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 - R\$

	Notas	2025	2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Lucro ou Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>13.268</b>	<b>(102)</b>
<b>Itens que não afetam o caixa operacional:</b>			
Juros sobre arrendamento Mercantil	8	1	1
Depreciação sobre arrendamento mercantil	8	20	10
<b>Variações dos ativos e passivos operacionais</b>			
Contas a receber	5	(11.664)	-
Outros ativos	6	(1.125)	(5)
Fornecedores	10	1.617	7.925
Obrigações tributárias	-	(129)	289
Contas a pagar	11	1.348	928
Arrendamento mercantil	8	(21)	(10)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(154)	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>		<b>3.161</b>	<b>9.036</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Propriedades para investimentos	7	(190.571)	(101.236)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos</b>		<b>(190.571)</b>	<b>(101.236)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Captação de empréstimos e financiamentos	9	120.000	-
Pagamento de juros sobre empréstimos e financiamentos	9	(5.235)	-
Integralização de capital	13	82.249	99.901
Distribuição de lucro	13	(1.492)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>		<b>195.522</b>	<b>99.901</b>
<b>Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>8.112</b>	<b>7.701</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	7.701	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	15.813	7.701
<b>Aumento no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>8.112</b>	<b>7.701</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A Companhia foi constituída em 09 de maio de 2024 sob a denominação de Lyon Simões Filho SPE S.A. (“Companhia”), com sede em São Paulo – SP. Seu objeto social é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no setor de logística, especificamente em imóvel situado na cidade de Simões Filho – BA. Para tanto, a Companhia poderá realizar a incorporação, compra e venda, além de locação de imóveis próprios.

Em 30 de outubro de 2025, a Companhia deliberou pela realização de uma operação de reestruturação societária, mediante cisão parcial de seu acervo patrimonial, com versão de parte de seus ativos e passivos para a sociedade Lyon Simões Filho G100 SPE Ltda.

A cisão parcial foi operacionalizada em decorrência da conversão de debêntures previamente emitidas pela companhia, cujos titulares exerceram o direito de conversão dos valores mobiliários em participação societária, resultando na constituição e capitalização da sociedade receptora do patrimônio cindido.

Como resultado da operação, o patrimônio líquido da Companhia foi reduzido proporcionalmente à parcela transferida para a Lyon Simões Filho G100 SPE Ltda., a qual passou a deter os ativos e obrigações correspondentes, nos termos do protocolo e laudo de avaliação do valor contábil do patrimônio.

O acervo líquido incorporado está apresentado como segue:

Ativo		Passivo e Patrimônio Líquido	
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	1.282		
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Patrimônio Líquido</b>	
Terreno – G400	518	Capital social	24.397
Custos c/ projeto – G400	22.596		
<b>Total</b>	<b>24.397</b>		<b>24.397</b>

### Descrição do projeto

O imóvel está localizado na Rodovia BA-093, no 7.310, KM 7,3, no bairro Palmares, município de Simões Filho, estado da Bahia. A Companhia detém 65% da matrícula do imóvel de número 2.522, registrado no 1o Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho – BA. A Companhia concentra seus esforços no desenvolvimento deste ativo para fins de investimento, com a construção de um galpão logístico de alto padrão com área total de 86.336 m².

O empreendimento será entregue de forma parcial no segundo semestre de 2025, foram concluídos 95,58% da construção do galpão, com previsão de conclusão dos 4,42% restantes para o primeiro semestre de 2026, quando o projeto estará integralmente finalizado.

O galpão foi concebido com especificações técnicas de excelência, destacando-se pelos seguintes atributos:

- (i)** Certificação LEED, atestando o compromisso com práticas sustentáveis de construção e operação,
- (ii)** Padrão construtivo AAA, assegurando elevada qualidade estrutural e operacional, **(iii)** Pé direito de 12 metros, proporcionando ampla capacidade de verticalização de cargas e flexibilidade operacional,
- (iv)** Capacidade de piso de 6 toneladas por m², adequada para operações logísticas de alta densidade e
- (v)** Sistema de climatização interna, garantindo condições ideais para armazenamento de produtos sensíveis à temperatura.

O galpão integrará o Complexo Logístico de Simões Filho, empreendimento projetado para atender à crescente demanda por espaços logísticos modernos e de alta qualidade na Região Metropolitana de Salvador – BA. Estrategicamente posicionado às margens da Rodovia BA-093, o complexo oferece acesso facilitado e eficiente interligação com os principais eixos viários do estado, ampliando o alcance das operações de distribuição e tornando o empreendimento altamente atrativo para operadores logísticos e inquilinos de grande porte.

## **Plano estratégico da Administração e fluxo de caixa da Companhia**

Em agosto de 2025, a Companhia celebrou Contrato de Locação de Imóvel Construído Sob Medida (*Built-To-Suit*) com a Ebazar.com.br Ltda., com prazo de vigência de 144 meses. O contrato contempla locação em duas fases, com valor mensal total de R\$ 3,2 milhões.

Este contrato está alinhado ao plano estratégico de expansão da Companhia e representa um compromisso financeiro de longo prazo que impacta o fluxo de caixa operacional pelos próximos 12 anos. O recebimento anual estimado é de R\$ 38,4 milhões, e o valor total do contrato ao longo de sua vigência totaliza R\$ 460,8 milhões, sujeito a reajustes contratuais.

## **2. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras**

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

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

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

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

A autorização para a emissão destas demonstrações financeiras foi dada pela Administração 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.

Os valores justos das propriedades para investimento são baseados nos valores de mercado e no valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

## **3. Resumo das principais políticas contábeis**

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

**a) Apuração do resultado do exercício**

As receitas decorrentes de contratos de locação operacional são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos respectivos contratos, independentemente do prazo de faturamento ou recebimento, conforme CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

Eventuais diferenças entre a receita reconhecida pela linearização e os valores faturados são registradas como ativo ou passivo contratual, conforme aplicável.

**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) Contas a receber**

Decorrem de contratos de locação operacional e são reconhecidas à medida que a receita é apropriada de forma linear ao longo do prazo contratual, independentemente do cronograma de faturamento ou recebimento, conforme previsto no CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

**d) Imóveis destinados a venda**

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

**e) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são representadas por imóveis mantidos para auferir receita de aluguel e/ou valorização de capital, e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, nem para venda no curso normal dos negócios.

São reconhecidas inicialmente pelo custo, incluindo custos diretamente atribuíveis à aquisição.

Subsequentemente, são mensuradas ao custo, deduzido de depreciação acumulada e, quando aplicável, perdas por redução ao valor recuperável, conforme CPC 28 – Propriedade para Investimento e CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

**f) Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis, e mensurados subsequentemente ao custo amortizado pelo método da taxa efetiva de juros, conforme CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Os encargos financeiros incorridos durante a fase de construção da propriedade para investimento são capitalizados ao custo do ativo qualificável, conforme CPC 20 – Custos de Empréstimos, até que o ativo esteja substancialmente pronto para seu uso ou venda pretendida. Após esse período, os encargos financeiros são reconhecidos no resultado pelo regime de competência.

A classificação entre passivo circulante e não circulante é realizada com base nos prazos contratuais de vencimento vigentes na data do balanço.

**g) Tributos diferidos**

Os ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases contábeis e fiscais dos ativos e passivos, conforme CPC 32 – Tributos sobre o Lucro.

**h) 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.

#### **i) 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.

#### **j) 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.

**k) Passivos circulantes e não circulantes**

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

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

**l) Demonstração do fluxo de caixa (“DFC”)**

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

**m) Imposto de renda e contribuição social**

Para as atividades de prestação de serviços em geral, a legislação estabelece que a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é determinada mediante aplicação do percentual de 32% sobre a receita bruta auferida no período.

As alíquotas aplicadas sobre a base de cálculo tributável são de 15% acrescidas do adicional de 10% aplicadas sobre o excedente à R\$ 60 no trimestre.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes reconhecidos no resultado.

**n) Resultado por ação**

Esta nota apresenta a apuração do lucro básico por ação, calculado de acordo com o pronunciamento contábil CPC 41 – Resultado por Ação (equivalente ao IAS 33). O lucro básico por ação é obtido pela divisão do lucro líquido atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias em circulação no período.

**o) Adoção das normas novas e revisadas**

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

• **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.

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:

- Tributos diferidos sobre o lucro.

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 aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Aplicações financeiras	15.813	7.701
<b>Total</b>	<b>15.813</b>	<b>7.701</b>

Em 31 de dezembro de 2025, os investimentos de caixa são em aplicações sem risco, com remuneração de até 100% do CDI, respectivamente em 2024.

### 5. Contas a receber

Descrição	2025	2024
Linearização (a)	11.664	-
<b>Total</b>	<b>11.664</b>	-

A Companhia reconhece a receita do contrato *built-to-suit* ao longo do tempo, de forma linear, em conformidade com o CPC 06 (R2), por entender que a obrigação de desempenho consiste na disponibilização contínua da área ao cliente.

a) O contrato contempla períodos de carência e desconto temporário. Tais condições são consideradas na determinação do preço da transação total e apropriadas ao resultado ao longo do prazo contratual. As diferenças entre a receita reconhecida pelo método de linearização são registradas como ativo contratual, conforme aplicável.

#### Compromissos de arrendamentos mercantil operacional

A Companhia contratou arrendamentos de propriedades comerciais para sua carteira de propriedades para investimento. Esses arrendamentos, não canceláveis, apresentam prazos remanescentes com duração entre 11 e 12 anos. Todos os arrendamentos contemplam uma cláusula para possibilitar a revisão dos valores dos aluguéis, de acordo com as condições de mercado, conforme legislação em vigor.

Os aluguéis mínimos futuros a receber, de acordo com os arrendamentos mercantis operacionais em 31 de dezembro de 2025, são os seguintes:

Período	Valor a Receber (R\$ mil)
Até 1 ano	32.066
1 a 2 anos	35.413
2 a 3 anos	38.769
3 a 4 anos	38.769
4 a 5 anos	38.769
Acima de 5 anos	251.995

### 6. Outros ativos

Descrição	2025	2024
Caução	-	5
Carta fiança	797	-
Seguros a apropriar	107	-
Condomínio	226	-
<b>Total</b>	<b>1.130</b>	<b>5</b>
Circulante	237	5
Não circulante	893	-

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 7. 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	2024
Terreno	5.676	6.194
Imóveis em construção	256.933	58.109
Adiantamento a fornecedores	8.664	39.513
Terreno 2	4.510	4.510
(-) Cláusula suspensiva	(4.100)	(4.100)
Juros sobre empréstimo	6.532	-
<b>Total</b>	<b>278.215</b>	<b>104.226</b>

Movimentação				
Descrição	2024	Adição/Baixa	(-) Cisão parcial	2025
Terreno	6.194	-	(518)	<b>5.676</b>
Imóveis em construção	58.109	221.419	(22.596)	<b>256.932</b>
Adiantamento fornecedores	39.513	(30.848)	-	<b>8.665</b>
Terreno 2	4.510	-	-	<b>4.510</b>
(-) Cláusula suspensiva	(4.100)	-	-	<b>(4.100)</b>
Juros sobre empréstimo (Nota Explicativa nº 9)	-	6.532	-	<b>6.532</b>
<b>Total</b>	<b>104.226</b>	<b>197.103</b>	<b>(23.114)</b>	<b>278.215</b>

(i) Situado no município de Simões Filho, Bahia, objeto da matrícula de nº 2.522, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho – BA, galpão em construção;

(ii) Localizado no município de Simões Filho, Bahia, objeto da matrícula de nº 2.523, do 1º Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho – BA. O imóvel contempla área destinada à compensação e preservação ambiental, em conformidade com a legislação vigente e os requisitos ambientais aplicáveis ao empreendimento;

(iii) A consumação do negócio fica condicionada ao atendimento de requisitos que, se não cumpridos, permitem à Compradora tratar o contrato como resolvido (encerrado), sem seguir para escritura.

Essas condições incluem, principalmente: auditoria (*due diligence*) satisfatória, inexistência de desapropriação/tombamento ou passivo ambiental, ausência de alteração material adversa, baixa/liberação da hipoteca, e realização do desmembramento com abertura de matrícula própria para a área adquirida.

A Compradora pode dispensar dessas condições e seguir com a operação, mediante comunicação à Vendedora.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 8. Arrendamento mercantil

Descrição	2025	2024
<b>Ativo</b>		
Arrendamento mercantil - Direito de uso	-	30
(-) Depreciação - Arrendamento	-	(10)
<b>Total ativo</b>	<b>-</b>	<b>20</b>
<b>Passivo</b>		
Obrigações arrendamento	-	22
(-) Juros sobre arrendamento	-	(1)
<b>Total passivo</b>	<b>-</b>	<b>21</b>

O arrendamento foi referente à locação de um apartamento situado na Rua Santos Dumont, 1.983, na cidade de Lauro de Freitas. A duração do contrato foi de 12 meses e a taxa anual utilizada é da CDI acumulada de agosto de 2024.

### 9. Empréstimos e financiamentos

Em maio de 2025, a Companhia contratou empréstimo financeiro junto ao Banco do Nordeste S.A, com o objetivo específico de financiar a construção de um galpão logístico destinado ao ativo imobilizado, para locação no modelo (Built-To-Suit).

O montante total capitalizado para a construção do referido empreendimento até 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 121.297, incluindo principal e encargos financeiros diretamente atribuíveis ao ativo, conforme permitido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou pagamentos no montante de R\$ 5.235, referentes a amortização do principal e encargos financeiros do empréstimo.

O saldo remanescente do empréstimo será liquidado no período compreendido entre janeiro de 2026 e maio de 2037, de acordo com o cronograma contratual, estando classificado entre passivo circulante e não circulante conforme seus respectivos vencimentos.

Enquanto o ativo estiver em fase de construção, os encargos financeiros incorridos serão capitalizados. Após a conclusão da obra e a entrada em operação do galpão logístico, os encargos financeiros passaram a ser reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

A Administração entende que as condições do empréstimo refletem práticas usuais de mercado e que a estrutura de financiamento está adequada à geração futura de benefícios econômicos do ativo.

Descrição	Vencimento	Taxa de juros	2025	2024
Empréstimo BNB - Contrato: 000025050026500	30/04/2037	4,4373%	121.297	-
Circulante			5.896	-
Não circulante			115.401	-

Movimentação					
Descrição	2024	Captação	Pagamento	Juros apropriados + Atualização	2025
Empréstimo BNB - Contrato: 000025050026500	-	120.000	(5.235)	6.532	121.297

#### Aging

Período	Valor a pagar
Até 1 ano	5.896
1 a 2 anos	8.667
2 a 3 anos	9.826
3 a 4 anos	10.525
4 a 5 anos	10.974
Acima de 5 anos	75.409

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### Covenants e garantias

Como garantia da operação, o emitente deverá apresentar carta de fiança bancária em favor do Banco, emitida por instituição financeira aceita pelo Banco, cobrindo 100% do saldo devedor, incluindo encargos contratuais, com valor de referência de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais). A fiança deverá ser apresentada prévia e proporcionalmente a cada liberação de recursos, mantida até a liquidação total da operação, com prazo mínimo de vigência de 1 ano e renovação obrigatória com antecedência mínima de 60 dias do vencimento, nas mesmas condições de cobertura. O não cumprimento desta obrigação poderá ensejar o vencimento antecipado da operação.

O Banco pode exigir pagamento imediato de todas as dívidas (vencidas e vincendas), sem necessidade de aviso prévio ou notificação, caso o Emitente/Creditado descumpra as condições previstas, entretanto, não há previsão de manutenção de índices financeiros (covenants financeiros) em 31 de dezembro de 2025.

Descumprimento de qualquer obrigação contratual; **(i)** excesso de limite sem cobertura imediata; **(ii)** protesto de dívida (salvo erro ou má-fé comprovados); **(iii)** suspensão de atividades por mais de 30 dias; **(iv)** impedimento pelo Banco Central para operações de crédito; **(v)** uso irregular de recursos financiados, **(vi)** não reforço de garantias após notificação; **(vii)** ação judicial que afete direitos do Banco; **(viii)** contratação de financiamento do mesmo objeto com outra instituição; **(ix)** encerramento de conta ou inclusão no cadastro de cheques sem fundos; **(x)** não recomposição dos fundos de liquidez; **(xi)** remoção, alienação ou transferência dos bens financiados a terceiros; **(xii)** pedido de recuperação judicial, falência, liquidação, intervenção ou substituição de administrador considerado inadequado pelo Banco; **(xiii)** sentença condenatória transitada em julgado contra a Companhia e/ou dirigentes por discriminação, trabalho infantil, trabalho escravo, assédio moral ou sexual, exploração da prostituição ou crime ambiental; **(xiv)** uso dos bens ou serviços financiados em finalidade diversa do empreendimento financiado.

### 10. Fornecedores

Descrição	2025	2024
Fornecedores	9.542	7.925
<b>Total</b>	<b>9.542</b>	<b>7.925</b>

Os contratos celebrados entre a Companhia e seus fornecedores contêm cláusula de impedimento para a realização de operações de desconto de títulos junto a instituições financeiras. Os saldos registrados na rubrica de fornecedores referem-se a obrigações comerciais decorrentes da aquisição de bens e serviços, não havendo antecipação de recebíveis nem intermediação de instituições financeiras no âmbito desses pagamentos.

### 11. Contas a pagar

Descrição	2025	2024
Retenção contratual <b>(i)</b>	2.227	928
Contas a pagar de terrenos - permuta <b>(ii)</b>	2.990	2.990
Seguros a pagar	48	-
Outras contas a pagar	2	-
<b>Total</b>	<b>5.267</b>	<b>3.918</b>
Circulante	2.277	-
<b>Não circulante</b>	<b>2.990</b>	<b>3.918</b>

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

**(ii)** Refere-se a obrigação decorrente de contrato de permuta firmado em 05 de junho de 2024 com H93 Empreendimento Logístico SPE Ltda., relativo ao imóvel situado em Simões Filho – BA, pelo qual a Companhia comprometeu-se a transferir à referida proprietária participação equivalente a 10% das futuras unidades do empreendimento a ser desenvolvido no local, sem pagamento de torna;

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 12. Imposto diferido

Descrição	2025	2024
PIS diferido	76	-
Cofins diferido	350	-
IRPJ diferido	681	1
CSLL diferido	408	-
<b>Total</b>	<b>1.515</b>	<b>1</b>

Impostos diferidos refletem os valores a recolher no futuro por ocasião do recebimento de clientes.

Descrição	2025	2024
<b>Contas a receber - linearização</b>	<b>11.664</b>	<b>-</b>
PIS diferido (0,65%)	76	-
Cofins diferido (3,00%)	350	-
<b>Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)</b>	<b>3.732</b>	<b>-</b>
<b>Outras receitas</b>	<b>808</b>	<b>4</b>
IRPJ diferido	681	1
CSLL diferido	408	-
<b>Total</b>	<b>1.515</b>	<b>1</b>

### 13. Patrimônio líquido

#### 13.1. Capital social

A Companhia foi constituída em 09 de maio de 2024, com capital social inicial de R\$ 1, dividido em ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de julho de 2024, foi aprovada a subscrição de R\$ 229.510, divididos em 255.374.715 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo ações das Classes A e B.

No exercício de 2025, ocorreu a integralização de capital no montante de R\$ 82.259, conforme aportes realizados pelos acionistas, reduzindo o saldo de capital a integralizar na mesma proporção.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2025, foi aprovada a cisão parcial e seletiva da Companhia, com consequente redução do capital social em R\$ 24.397, mediante cancelamento de 27.146.715 ações ordinárias Classe A, nos termos do Protocolo e Justificação de Cisão Parcial.

Após a operação, o capital social passou de R\$ 229.510 para R\$ 205.112, dividido em 228.228.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, sendo:

- 34.234.200 ações Classe A
- 193.993.800 ações Classe B

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social é composto conforme segue:

Acionista	Participação	Ações
Pátria Log – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	100%	205.113
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>205.113</b>

Descrição	2025	2024
Capital subscrito	205.113	229.500
Capital a integralizar	(46.078)	(129.599)
<b>Total</b>	<b>159.035</b>	<b>99.901</b>

## **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras**

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

---

### **13.2. Cisão parcial**

Trata-se de cisão parcial e seletiva, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária em 31 de outubro de 2025, com base em balanço patrimonial levantado em 30 de setembro de 2025.

A parcela cindida foi vertida para Lyon Simões Filho G100 SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 62.979.169/0001-92.

A operação foi realizada com o objetivo de segregação patrimonial para eficiência operacional, visando facilitar a gestão e exploração comercial do imóvel, mediante estrutura de condomínio civil voluntário.

A composição da parcela cindida foi:

#### **Ativos**

Caixa e equivalentes de caixa: R\$ 1.282

Terreno: R\$ 519

Imóveis em construção: R\$ 22.596

#### **Passivo**

Capital social: R\$ 24.397

A mensuração foi realizada pelo critério contábil (valor contábil do patrimônio líquido), conforme laudo de avaliação.

A cisão resultou na redução do capital social da Companhia em R\$ 24.397, com cancelamento proporcional de ações, sem geração de resultado.

Após a operação, o patrimônio líquido foi reduzido no mesmo montante do patrimônio transferido.

A operação foi registrada pelo valor contábil, por se tratar de reorganização societária entre entidades sob controle comum, não havendo reconhecimento de ganho ou perda no resultado, em conformidade com as práticas contábeis aplicáveis no Brasil.

As receitas e despesas relacionadas à parcela cindida foram reconhecidas até a data-base da cisão. A partir da data de efetivação, os ativos e passivos passaram a ser de responsabilidade exclusiva da sociedade receptora.

A Companhia permanece em operação normal, mantendo a titularidade da fração remanescente de 93,09% do imóvel e continuidade de suas atividades.

A sociedade receptora integra o mesmo grupo econômico da Companhia, caracterizando operação entre partes relacionadas, conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

### **13.3. 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.

### **13.4. 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.

Em 22 de dezembro de 2025, foi aprovado e efetuado o pagamento de dividendos no montante de R\$ 1.492, com base em lucros acumulados e observadas as disposições estatutárias e legais aplicáveis.

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o dividendo mínimo obrigatório apurado totalizou R\$ 2.726.

Descrição	2025	2024
Prejuízo acumulado	(102)	-
Lucro do exercício	11.581	-
<b>Reserva de lucros antes das destinações</b>	<b>11.479</b>	-
Reserva legal (5%)	574	-
<b>Reserva de lucros após a destinação da reserva legal</b>	<b>10.905</b>	-
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	2.726	-

## 14. Receita operacional

Descrição	2025	2024
Receita de aluguel – linearização	11.664	-
(-) Impostos sobre a receita	(426)	-
<b>Total</b>	<b>11.238</b>	-

Refere-se à receita de locação de galpão (NE nº 5), reconhecida contabilmente pelo método linear durante a vigência contratual.

## 15. Despesas administrativas

Descrição	2025	2024
Serviços de terceiros	(121)	(93)
Despesas gerais	(8)	-
Depreciação	(20)	-
Despesas tributárias	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(149)</b>	<b>(94)</b>

## 16. Resultado financeiro

Despesas financeiras	2025	2024
Despesas bancárias	(432)	(1)
Juros e multas	(120)	(1)
IOF	(133)	(14)
<b>Total</b>	<b>(685)</b>	<b>(16)</b>
<b>Receitas financeiras</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Receitas de rendimentos com aplicações financeiras	2.853	10
<b>Total</b>	<b>2.853</b>	<b>10</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.168</b>	<b>(6)</b>

## 17. Imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Descrição	2025	2024
<b>1. Receitas operacionais:</b>		
(a) Receitas líquidas	11.664	-
Base de cálculo (32% IRPJ e CSLL)	3.732	-
<b>= Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)</b>	<b>896</b>	-

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

Descrição	2025	2024
<b>2. Outras receitas</b>	<b>2.853</b>	<b>10</b>
<b>Imposto de renda (15%) e contribuição social (9%)</b>	<b>685</b>	<b>2</b>
<b>3. Adicional de imposto de renda:</b>		
Base de cálculo do imposto adicional	1.225	-
Dedução do adicional	(160)	-
Base de cálculo do imposto ajustada	1.065	-
<b>Adicional de imposto de renda (10%)</b>	<b>107</b>	<b>-</b>
<b>Total da despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.687</b>	<b>2</b>
Correntes	598	1
Correntes com recolhimento diferido	1.089	1
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>11,62%</b>	<b>24%</b>

## 18. Instrumentos financeiros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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

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

Ativo	Classificação	Notas	2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa	Valor justo por meio de resultado	4	15.813	7.701
Contas a receber	Custo amortizado	5	11.664	-
Outros ativos	Custo amortizado	7	9.795	39.513
<b>Total</b>			<b>37.272</b>	<b>47.214</b>

Passivo	Classificação	Notas	2025	2024
Empréstimo e financiamentos	Custo amortizado	10	121.297	-
Fornecedores	Custo amortizado	11	9.542	7.925
Contas a pagar	Custo amortizado	10	8.017	3.918
<b>Total</b>			<b>138.856</b>	<b>11.843</b>

## 19. Gestão de riscos

### 19.1. Fatores de risco financeiro

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:

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 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 líquidas 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.

## 19.2 Análise de sensibilidade

A seguir é apresentada a tabela do demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros que possam gerar impactos significativos para a Companhia, considerando o pronunciamento técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e os saldos dos principais instrumentos financeiros, convertidos a uma taxa projetada para a liquidação final de cada contrato, convertido a valor de mercado (Cenário I), com apreciação de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Com relação aos ativos financeiros atrelados ao CDI, o cenário I considerou a manutenção da cotação do CDI em dezembro de 2025 e 2024 em 14,32% e 10,88% a.a.

2025			14,32%				
Instrumento	Indexador	Exposição	Cenário 1	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Aplicações financeiras	CDI	15.813	2.264	1.698	1.132	2.831	3.397
Empréstimos e financiamentos	CDI	121.297	17.370	13.027	8.685	21.712	26.055
2024			10,88%				
Instrumento	Indexador	Exposição	Cenário 1	Redução de índice em 25%	Redução de índice em 50%	Elevação de índice em 25%	Elevação de índice em 50%
Aplicações financeiras	CDI	7.701	838	628	419	1.047	1.257

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 20. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não tem conhecimento de ser parte (polo passivo ou ativo) em nenhuma ação judicial, tributária, trabalhista e nenhum outro processo.

### 21. Remuneração da Administração

Os administradores da Companhia são pagos por outra holding relacionada a Companhia, não existem valores de remuneração pagos à Administração pela Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

### 22. Transações que não afetam o caixa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as transações nas atividades de investimentos e financiamentos, que não representaram desembolso de caixa estão apresentadas a seguir:

Descrição	2025	2024
Propriedades para investimentos - cisão parcial	23.115	-
Propriedades para investimentos - permuta	-	2.990
Capital social - cisão parcial	24.397	-
Arrendamento	-	20
Adiantamento permuta	-	2.990
Encargos capitalizados	6.532	-
Dividendos obrigatórios não pagos	2.726	-

### 23. 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.

\* \* \*