

# Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.

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

Ref.: Relatório nº 26328-032-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 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](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Acionistas e Administradores da  
**Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Lyon Simões Filho 2 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 Lyon Simões Filho 2 SPE S.A., 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.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós e nem por outro auditor independente.

## 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;
- Concluímos 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 Simões Filho 2 SPE S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

## Ativo

	Notas	2025	2024 (Não auditado)
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	4	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Propriedades para investimentos	5	6.595	1.610
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>6.595</b>	<b>1.610</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>6.599</b>	<b>1.610</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

## Passivo e patrimônio líquido

	Notas	2025	2024 (Não auditado)
<b>Passivo circulante</b>			
Obrigações tributárias		1	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Passivo não circulante</b>			
Obrigações por aquisição de imóveis	6	1.610	1.610
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	2	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.612</b>	<b>1.610</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	7	5.001	1
Prejuízos acumulados		(15)	(1)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>4.986</b>	<b>-</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>6.599</b>	<b>1.610</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.

## Demonstrações do resultado

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	2025	2024 (Não auditado)
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>			
( - ) Despesas administrativas	8	(11)	-
( - ) Despesas tributárias	-	(3)	(1)
		<b>(14)</b>	<b>(1)</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
( - ) Despesas financeiras	9	(1)	-
( + ) Receitas financeiras	9	1	-
		<b>(14)</b>	<b>(1)</b>
<b>Prejuízo do exercício</b>			
		<b>(14)</b>	<b>(1)</b>
Quantidade de ações		10.001.000	10.001.000
Prejuízo básico e diluído por ação		(0,0014)	(0,0001)

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

# Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.

Demonstrações do resultado abrangente  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	2025	2024 (Não auditado)
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(14)</b>	<b>(1)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente total do exercício</b>	<b>(14)</b>	<b>(1)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.

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

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

	Notas	Capital		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar		
Capital social subscrito na data da constituição (não auditado)	7	1	-	-	1
Prejuízo do exercício		-	-	(1)	(1)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024 (não auditado)</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>
Capital social subscrito	7	10.000	-		10.000
Capital social a integralizar	7	-	(5.000)		(5.000)
Prejuízo do exercício		-	-	(14)	(14)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>10.001</b>	<b>(5.000)</b>	<b>(15)</b>	<b>4.986</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lyon Simões Filho 2 SPE S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Notas	2025	2024 (Não auditado)
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(14)</b>	<b>(1)</b>
<b>Itens que não afetam o caixa operacional:</b>			
<b>Variações dos ativos e passivos operacionais</b>			
Obrigações tributárias	-	1	-
<b>Caixa líquido proveniente das (consumido nas) atividades operacionais</b>		<b>(13)</b>	<b>(1)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Propriedades para investimentos	5	(4.985)	-
<b>Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos</b>		<b>(4.985)</b>	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	2	-
Integralização de capital	7	5.000	1
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos</b>		<b>5.002</b>	<b>1</b>
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>4</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	4	-
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>4</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A Lyon Simões Filho 2 SPE S.A. ("Companhia") foi constituída em 21 de junho de 2024, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Andar 20, Torre D, Sala 10, no bairro Vila Nova Conceição, 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.

### 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 possui 35% da matrícula do imóvel de números 2.522, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Simões Filho - BA e está concentrando seus esforços no desenvolvimento deste imóvel para investimento, onde será construído um galpão logístico com 163.672 m<sup>2</sup>, com previsão de entrega para junho de 2027. Este galpão e o mezanino contará com a certificação LEED padrão AAA, pé direito de 12 metros, capacidade de piso de 6 toneladas e climatização interna.

O galpão fará parte do "Complexo Logístico de Simões Filho", projetado para atender à crescente demanda por áreas logísticas de qualidade na região metropolitana de Salvador - BA. A localização estratégica, na Rodovia BA 093, oferece fácil acesso e interligação com outras rodovias do estado, o que torna o empreendimento ainda mais atrativo.

### 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\$ 3.467 para a compra do terreno e trabalhos preliminares, dessa forma, os demais aportes serão efetuados à medida que o projeto for se desenvolvendo.

## 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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

[Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios]

---

Os valores justos das propriedades para investimento divulgados após a conclusão do imóvel, serão 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

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 investimento

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) Permuta de imóveis

São reconhecidas quando a Companhia passa a deter o controle do ativo recebido, sendo registradas pelo valor justo do ativo recebido ou, quando não mensurável com confiabilidade, pelo valor justo do ativo entregue.

Nas operações em que a Companhia recebe terreno ou imóvel e assume obrigação de entregar unidades futuras, o ativo recebido é reconhecido como propriedade para investimento ou estoque, conforme sua destinação, e a obrigação correspondente é registrada no passivo até a efetiva transferência da fração ideal ou das unidades pactuadas.

Os custos incorridos na construção das unidades objeto da permuta são apropriados ao respectivo ativo em desenvolvimento, sendo baixados proporcionalmente quando da transferência ao permutante.

#### e) Adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC)

Correspondem a aportes realizados pelos acionistas, destinados à futura integralização do capital social.

São registrados no patrimônio líquido, em conta específica, quando não possuem prazo de devolução e não há previsão de remuneração, caracterizando inequívoca intenção de capitalização. Caso exista obrigação contratual de devolução ou remuneração, os valores são classificados no passivo.

A conversão em capital ocorre mediante deliberação societária e alteração do contrato ou estatuto social, sendo reclassificados para capital social na data da respectiva aprovação.

#### f) 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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

---

### 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.

### g) 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.

### h) 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.

### i) 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

(Valores expressos 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.

### **j) Demonstração do fluxo de caixa (“DFC”)**

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

### **k) Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido, sendo os percentuais de presunção correspondentes a 8% para imposto de renda e 12% para contribuição social.

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

### **l) 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).

### **m) 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.

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

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

---

### **• IFRS 18/CPC 51 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras**

O IFRS 18/CPC 51 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**

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) no 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS), que substituirá o PIS e a COFINS, e uma sub-nacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá o ICMS e o ISS. Foi também criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de lei complementar. Em 17 de dezembro de 2024, foi concluída a aprovação, pelo Congresso Nacional, do primeiro Projeto de Lei Complementar (PLP) no 68/2024, que regulamentou parte da Reforma. O PLP no 68/2024 foi sancionado com vetos pelo presidente da República em 16 de janeiro de 2025, tornando-se a Lei Complementar no 214/2025. Embora a regulamentação e instituição do Comitê Gestor do IBS tenha sido inicialmente tratada no PLP no 108/2024, segundo projeto de regulamentação da Reforma, já aprovado no Congresso Nacional e aguardando sanção presidencial, parte da tratativa já foi incorporada e disposta na citada LC no 214/2025. Haverá um período de transição de 2026 até 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão. Os impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por lei complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025. 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, consequentemente, 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

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025
Aplicações financeiras	4
<b>Total</b>	<b>4</b>

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

### 5. Propriedades 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 (Não auditado)
Terreno	1.610	1.610
Imóveis em construção	1.857	-
Adiantamento a fornecedores (i)	3.128	-
<b>Total</b>	<b>6.595</b>	<b>1.610</b>

Valores pagos antecipadamente a fornecedores, que são baixados mensalmente, de acordo com a prestação dos serviços e conforme a negociação realizada com o fornecedor.

### 6. Obrigação por aquisição de imóveis

Descrição	2025	2024 (Não auditado)
Adiantamento permuta (i)	1.610	1.610
<b>Total</b>	<b>1.610</b>	<b>1.610</b>

(i) De acordo com contrato de compromisso de permuta firmado com a H93 Empreendimento Logístico SPE Ltda., a Companhia comprometeu-se a desenvolver empreendimento logístico no imóvel, sendo a contraprestação correspondente a 10% (dez por cento) das unidades autônomas futuras (galpões) a serem construídas, não havendo previsão de pagamento com base no valor venal do terreno.

### 7. Patrimônio líquido

#### Capital social

Considerando que o capital social da Companhia era de R\$ 1.000,00 (mil reais), em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 04 de setembro de 2025, os acionistas da Companhia deliberaram a subscrição de 10.000.000 novas ações ao preço de emissão de R\$ 1 cada, totalizando R\$ 10.000, passando o capital social a ser de R\$ 10.001, sendo que foi integralizado no capital social, R\$ 5.000, o restante ainda deve ser integralizado no decorrer de 2026.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social, subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 10.001 (sendo R\$ 5.000 a integralizar). O total de ações é representado por 10.001.000 ações.

O capital social é composto da seguinte forma:

Acionista	Participação	Ações
Lyon Logística Holding LTDA	0,01%	1
Pátria Log - Fundo De Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada.	99,99%	10.000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>10.001</b>

Descrição	2025	2024
Capital subscrito	10.001	1
Capital a integralizar	(5.000)	-
<b>Total</b>	<b>5.001</b>	<b>1</b>

### 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.

## 8. Despesas administrativas

Descrição	2025	2024 (Não auditado)
Serviços de terceiros	(11)	-
<b>Total</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>

## 9. Resultado financeiro

Despesas financeiras	2025
Juros e multas	(1)
<b>Total</b>	<b>(1)</b>

Receitas financeiras	2025
Receitas de rendimentos com aplicações financeiras	1
<b>Total</b>	<b>1</b>

<b>Resultado financeiro</b>	<b>-</b>
-----------------------------	----------

## 10. 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.

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto os dividendos mínimos obrigatórios)

### 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.

## 11. 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.

## 12. Remuneração da Administração

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

## 13. Transações que não afetam caixa

Conforme requisitos do CPC 03 (R3) abaixo estão demonstrados os saldos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, referente as transações que não representam desembolso de caixa:

	2025	2024 (Não auditado)
Propriedades para Investimento/Obrigações por aquisição de imóveis	-	1.610
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.610</b>

## 14. 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.

\* \* \*