

Demonstrações Financeiras

**Draco Empreendimentos e Participações
S.A.**

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras Draco Empreendimentos e Participações 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas 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 o seu respectivo fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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 - Demonstrações Financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 17 de junho de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria 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.



**Shape the future
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria 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 diretoria 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 detecta 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras, 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 07 de maio de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', with a horizontal line extending to the right.

David do Vale Martelli Tristão
Sócio CRC SP-315830/O

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.248	1.966
Contas a receber	6	2.363	769
Impostos e contribuições a compensar		64	-
Despesas antecipadas		174	174
Adiantamento a fornecedores		12	-
Total do ativo circulante		7.861	2.909
Não circulante			
Contas a receber	6	2.197	2.965
Contas a receber - partes relacionadas		421	1.363
Despesas antecipadas		301	475
Propriedades para investimentos	7	67.600	147.579
Total do ativo circulante		70.519	152.382
Total do ativo		78.380	155.291
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Contas a pagar		66	359
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar		-	146
Obrigações fiscais		68	108
Imposto de renda e contribuição social a pagar		452	141
Depósito Caução	8	2.088	1.965
Total do passivo circulante		2.674	2.719
Patrimônio líquido			
Capital social	9	148.966	152.103
Reserva de lucros	9	-	438
Reserva legal	9	-	31
Prejuízos acumulados	9	(73.260)	-
Total do patrimônio líquido		75.706	152.572
Total do passivo e patrimônio líquido		78.380	155.291

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$, exceto pelo lucro por ação)

	Nota explicativa	2025	2024
Receita líquida	11	16.185	1.301
Custo dos serviços prestados	7	(4.487)	(374)
Lucro bruto		11.698	927
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	12	(1.847)	(171)
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment)	7	(81.957)	-
(Prejuízo)/lucro Operacional antes do resultado financeiro		(72.106)	
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	13	(39)	-
Receitas financeiras	13	333	-
Resultado financeiro líquido		294	-
(Prejuízo)/ lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(71.812)	756
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	14	(1.917)	(141)
(Prejuízo)/ lucro líquido do exercício		(73.729)	615
(Prejuízo)/ lucro por ação - R\$ básico e diluído	9	(0,4679)	0.0453

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
(Prejuízo)/ lucro líquido do exercício	(73.729)	615
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	(73.729)	615

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		Reserva de lucros		Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva legal	Reserva de lucros		
Saldo em 31 de dezembro de 2023		1	(1)	-	-	-	-
Lucro do exercício	9	-	-	-	-	615	615
Reserva de lucro	9	-	-	31	-	(31)	-
Dividendos distribuídos	9	-	-	-	-	(146)	(146)
Reserva de retenção de lucros	9	-	-	-	438	(438)	-
Aumento de capital social	9	10.000	(10.000)	-	-	-	-
Integralização de capital social	9	-	382	-	-	-	382
Acervo cindido	9	151.721	-	-	-	-	151.721
Saldos em 31 de dezembro de 2024		161.722	(9.619)	31	438	-	152.572
Prejuízo do exercício	9	-	-	-	-	(73.729)	(73.729)
Absorção de prejuízo	9	-	-	(31)	(438)	469	-
Integralização de capital social	9	-	6.863	-	-	-	6.863
Redução de capital social	9	(10.000)	-	-	-	-	(10.000)
Cancelamento de aumento de capital social	9	(2.756)	2.756	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		148.966	-	-	-	(73.260)	75.706

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(71.812)	756
Depreciação e amortização	7	4.487	374
Ajuste ao valor recuperável – <i>impairment</i>	7	81.957	-
 Variação nos ativos operacionais:			
Contas a receber - partes relacionadas		942	(1.363)
Contas a receber	6	(826)	13
Despesas antecipadas		174	14
Impostos e contribuições a compensar		(64)	-
Adiantamento a fornecedores		(12)	-
 Variação nos passivos operacionais:			
Contas a pagar		(293)	359
Obrigações fiscais		(40)	108
Depósito caução	8	123	1.965
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.606)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>13.030</u>	<u>2.226</u>
 Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adições as propriedades para investimentos	7	(6.465)	(642)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(6.465)</u>	<u>(642)</u>
 Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de capital social	9	6.863	382
Redução de capital social	9	(10.000)	-
Dividendos pagos		(146)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>(3.283)</u>	<u>382</u>
 Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>3.282</u>	<u>1.966</u>
 Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	5	1.966	-
No fim do exercício	5	<u>5.248</u>	<u>1.966</u>
 Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>3.282</u>	<u>1.966</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

Draco Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituída em 21 de dezembro de 2023. A companhia em 2023 não iniciou suas operações comerciais, não tendo movimentações financeiras, operacionais, patrimoniais ou fiscais.

Em 20 de janeiro de 2024, conforme 1ª Alteração de Contrato Social, a sociedade foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, passando a denominar - se “Draco Empreendimentos e Participações S.A.”, e não mais “Draco Empreendimentos e Participações LTDA”.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de *marketing* relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui 1 galpão situados em Pavuna, Rio de Janeiro, totalizando aproximadamente, 78.870 m² de área locável, 80% do galpão está ocupados por 6 locatários.

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

Operação societária

Em 19 de dezembro de 2024, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a incorporação do acervo cindido da LPP I Empreendimentos e Participações S.A., no montante de R\$153.681, resultando em aumento do capital social no montante de R\$151.721.

A incorporação acarretará a simplificação da estrutura acionária e redução de atividades administrativas e custos operacionais da Companhia.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Os ativos e passivos incorporados estão relacionados a seguir:

Descrição	R\$
Ativos	
Poupança - caução	1.960
Linearização	3.747
Comissão	
Passivos	
Caução - aluguel	1.960
Capital social	151.721
Acervo cindido	153.681

2. Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes, próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Diretoria na sua gestão.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Diretoria efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade à suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da companhia em 07 de Maio de 2026.

3.2. Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Diretoria utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a. Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

b. Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

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

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.9.

d. Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

3.3. Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5. Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber.

Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	2,57%
31 a 60 dias em atraso	7,51%
61 a 90 dias em atraso	9,03%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6. Provisão para imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, sendo a empresa optante pelo lucro presumido no exercício de 2025. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 32% do faturamento e de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre excedentes a R\$60 mil ao trimestre), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

3.7. Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 7.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

3.8. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passado, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados e nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

3.10. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao — ou deduzidos do — valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

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

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.11. (Prejuízo)/Lucro básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não possuía instrumentos financeiros conversíveis em ações; logo, o lucro básico e diluído por ação é o mesmo.

4. Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1º de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Companhia avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1° de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.
1° de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.
1° de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Caixas e bancos	1	-
Aplicações financeiras (a)	5.247	1.966
Total	5.248	1.966

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 96,50% do CDI (97,00% do CDI em 2024). Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Contas a receber

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber de aluguel (i)	1.523	3.734
Contas a receber linearização de aluguéis (ii)	3.071	-
Perdas com devedores duvidosos	(34)	-
Total	4.560	3.734
Circulante	2.363	769
Não circulante	2.197	2.965

(i) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está assim representado:

	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	4.103	3.734
Vencidos de 31 a 60 dias	457	-
Saldo fim do exercício	4.560	3.734

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31/12/2025	31/12/2024
Ano de 2025	-	16.019
Ano de 2026	16.195	16.019
Ano de 2027	15.600	15.434
Ano de 2028	14.404	14.276
Ano de 2029	12.934	12.884
Posteriores a 2029	3.726	3.627
Total	62.859	78.259

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

7. Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		21.722	21.722
Edificações, instalações e outros	40	167.396	167.396
Obras de melhoria em andamento (b)		7.875	1.410
Depreciação de edificações		(46.422)	(42.871)
Amortização acumulada (a)		(1.014)	(78)
Provisão para redução ao valor recuperável (impairment) (c)		(81.957)	-
Total		67.600	147.579

(a) Refere-se a amortização acumulada da mais valia dos edifícios da Companhia.

(b) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão transferidos para edificações em conexão com a finalização das obras de melhoria.

(c) Provisão refere-se à redução do valor justo da propriedade em função do aumento da taxa de desconto e capitalização no ano de 2025 e 2024. A avaliação é feita por unidade geradora de caixa (galpão), motivo pelo qual houve uma provisão de *impairment* conforme nota 3.9.

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Provisão para redução ao valor recuperável	Depreciações e amortizações	Saldo em 31/12/2025
Terrenos	21.722	-	-	-	21.722
Edificações e Instalações	124.447	-	-	(4.487)	119.960
Obras em andamento (a)	1.410	6.465	-	-	7.875
Provisão para redução ao valor recuperá	-	-	(81.957)	-	(81.957)
Total	147.579	6.465	(81.957)	(4.487)	67.600

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Cisão (i)	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	-	21.722	-	-	21.722
Edificações e instalações	-	124.821	-	(374)	124.447
Obras em andamento	-	768	642	-	1.410
Total	-	147.311	642	(374)	147.579

(a) Refere-se ao valor remanescente das áreas comuns (infraestrutura do parque logístico) que ainda serão capitalizadas em conexão com a finalização das obras.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	67.600	160.638

Em 2025 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado baseado na venda subsequente do ativo.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foram classificadas como Nível 2 com base nos inputs utilizados.

Em 2024, o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do "International Valuation Standards Committee" (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel em construção são:

	<u>31/12/2024</u>
Taxa de desconto	9,75%
Taxa de capitalização	9,75%

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

8. Depósito Caução

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Depósitos em garantia de locação (a)	2.088	1.965
Total	2.088	1.965

(a) Depósitos recebidos de clientes para fins de garantia contratual.

9. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social está representado por R\$148.966, correspondentes a 148.966.571 ações (R\$161.722, correspondentes a 161.722.119 ações em 2024). Desse montante, R\$148.966 correspondentes a 148.966.571 ações estavam totalmente integralizadas. Foram integralizados em 2025 o montante de R\$6.863 (R\$382 em 2024).

Em 20 de fevereiro de 2024, conforme 1ª alteração e consolidação do contrato social foi aprovada, a transformação de 1.000 quotas para 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em ato contínuo aprovou a emissão de 10.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal no montante de R\$10.000 a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$6.863 (R\$382 em 2024).

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Em 19 de dezembro de 2024, em ata de assembleia geral extraordinária, aprovam em todos os seus termos, a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base no balanço patrimonial, levantado em 01 de dezembro de 2024, o qual atribuiu à parcela incorporada no valor de R\$151.721. Aprovaram o aumento do capital social em decorrência da incorporação, no valor de R\$151.721, mediante o aumento de 151.721.118 ações.

Em 03 de julho de 2025, em ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado a redução do capital social no montante de até R\$ 10.000 correspondente 10.000.000 ações nominativas, neste ato aprovam o cancelamento parcial do aumento de capital social subscrito e não integralizado no montante de R\$2.756 correspondentes a 2.755.547 ações nominativas referente a ata de 20 de fevereiro de 2024.

Em 06 de outubro de 2025, em ata de assembleia geral extraordinária, foi aprovado a efetivação da redução de capital social no montante de R\$10.000 com o consequente cancelamento de 10.000.000 de ações ordinária e e nominativas sem valor nominal referente a ata de assembleia geral extraordinária de 03 de julho de 2025. Ato contínuo, foi aprovado uma nova redução de capital social no montante de até R\$ 10.000 correspondente 10.000.000 ações nominativas.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Em 2025, a companhia não constituiu reserva legal em função de prejuízo e em 2024, a Companhia constituiu o montante de R\$31 de Reserva Legal.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos

Em 2025, a companhia não constituiu reserva de lucro em função de prejuízo e em 2024, a Companhia constituiu o montante de R\$438.

Dividendos

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo / lucro líquido do exercício	(73.729)	615
Reserva legal - 5%	-	(31)
Base para cálculo dos dividendos	-	584
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	-	(146)
Retenção de lucro (a)	-	438
Absorção de prejuízo	469	-

(a) Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Lucro básico e diluído por ação

	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo / lucro do exercício	(73.729)	615
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	157.567	13.582
Prejuízo / lucro diluído por ação - R\$	(0,4679)	0,0453

Partes relacionadas

Os diretores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2025 e 2024.

10. Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2025, há contingência classificada como probabilidade de perda possível no montante de R\$456 de natureza cível.

11. Receita líquida

	31/12/2025	31/12/2024
Receita bruta de aluguel	16.962	1.399
Descontos concedidos	(164)	(49)
Impostos incidentes	(613)	(49)
Total	16.185	1.301

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025	31/12/2024
Despesa com advogados, auditores e consultores	(210)	(13)
Manutenção predial e instalação	(186)	(105)
Outras despesas administrativas	(515)	(53)
Despesas com condomínio/vacância	(584)	-
Seguro de imóvel	(62)	-
Despesas com IPTU	(250)	-
Despesas com manutenção	(6)	-
PCLD	(34)	-
Total	(1.847)	(171)

13. Resultado financeiro

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas financeiras:		
Despesa com emissão e administração de empréstimo	(35)	-
Outras despesas financeiras	(4)	-
Total	(39)	-
Receitas financeiras:		
Rendimentos de aplicação financeira	333	-
Total	333	-
Resultado financeiro líquido	294	-

14. Impostos de renda e contribuição social

A despesa de imposto de renda e contribuição social do exercício pode ser conciliada com o lucro contábil, conforme a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Receita líquida de aluguéis	16.798	1.351
(=) Subtotal	16.798	1.351
(x) alíquota de presunção	32%	32%
(=) Base de cálculo sobre receitas de aluguéis	5.375	432
(+) Receita financeira e outras receitas	333	-
(=) Base de cálculo	5.708	432
(=) Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL		
Expectativa de IRPJ - a alíquota de 15%	(856)	(65)

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024
Expectativa de CSLL - a alíquota de 10%	(547)	(37)
Expectativa de CSLL - a alíquota de 9%	(514)	(39)
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(1.917)</u>	<u>(141)</u>
Correntes	(1.917)	(141)

15. Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por clientes renomados no mercado, cujos contratos de locação, em sua maioria, são superiores a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber	4.560	3.734
Total	<u>4.560</u>	<u>3.734</u>
Circulante	2.363	769
Não circulante	2.197	2.965

Draco Empreendimentos e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Risco de gestão de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

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

Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2025	31/12/2024	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	5.247	1.966	Custo amortizado
Contas a receber	4.560	3.734	Custo amortizado
Total	9.807	5.700	
Passivos financeiros			
Contas a pagar	66	359	Custo amortizado
Total	66	359	