

# **Demonstrações Financeiras**

## **Rec Cumbica S.A.**

31 de dezembro de 2024 e 2023  
com Relatório do Auditor Independente

# **Rec Cumbica S.A.**

## **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2024

### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	5
Demonstração do resultado abrangente .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9



**Shape the future  
with confidence**

São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
6º ao 10º 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  
Acionistas e Administradores da  
**Rec Cumbica S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Rec Cumbica S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos 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, 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*

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 03 de setembro de 2024 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.



**Shape the future  
with confidence**

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração 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 diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **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 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 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 Administração.



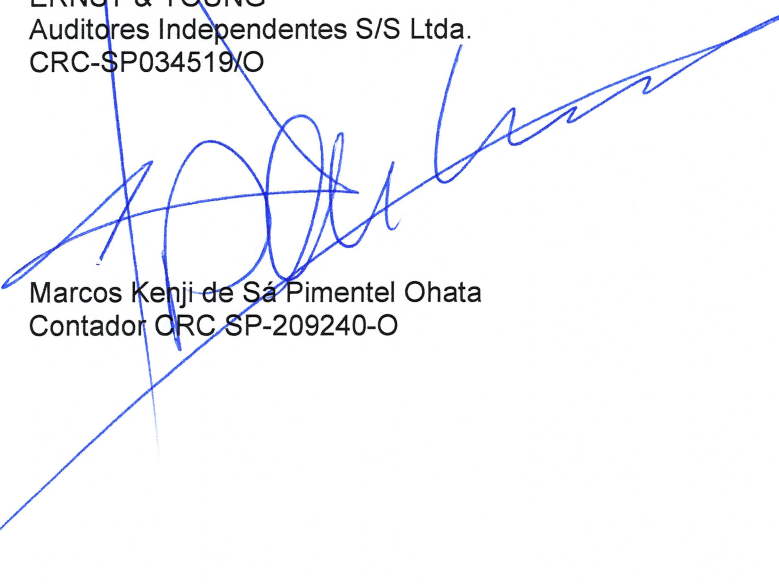
**Shape the future  
with confidence**

- 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 relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e 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 da apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração 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, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC-SP034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata  
Contador CRC SP-209240-O

## Rec Cumbica S.A.

Balanço Patrimonial  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Ativo</b>			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.959	13.400
Contas a receber	6	3.435	6.116
Caixa restrito	5	8.388	-
Outros ativos		276	655
<b>Total do ativo circulante</b>		<u>21.058</u>	<u>20.171</u>
Não circulante			
Contas a receber	6	4.687	8.256
Partes relacionadas	11	3.000	-
Propriedade para investimento	7	134.963	186.321
<b>Total do ativo não circulante</b>		<u>142.650</u>	<u>194.577</u>
<b>Total do ativo</b>		<u>163.708</u>	<u>214.748</u>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
Circulante			
Fornecedores		263	-
Partes relacionadas		473	-
Impostos e contribuições		754	1.389
Empréstimos e financiamentos	9	201	-
Valores a pagar - Aquisição de Galpões	10	151.709	-
Dividendos provisionados a pagar		-	6.937
<b>Total do passivo circulante</b>		<u>153.400</u>	<u>8.326</u>
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	9	8.341	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<u>8.341</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12	617	179.681
Reserva legal	12	-	1.753
Reserva de lucros	12	1.350	24.988
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>1.967</u>	<u>206.422</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>163.708</u>	<u>214.748</u>

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

## Rec Cumbica S.A.

Demonstração do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita operacional líquida	13	26.655	42.691
Custo de operações	14	(6.597)	(8.001)
Lucro bruto		<u>20.058</u>	<u>34.690</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	15	(2.001)	(1.157)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	(1)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>18.057</u>	<u>33.532</u>
Receitas financeiras	16	1.224	870
Despesas financeiras	17	(16.569)	(101)
Resultado financeiro líquido		<u>(15.345)</u>	<u>769</u>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		<u>2.712</u>	<u>34.301</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	17	(3.607)	(5.092)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		<u>(895)</u>	<u>29.209</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rec Cumbica S.A.

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
LUCRO/(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(895)	29.209
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(895)</u>	<u>29.209</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Rec Cumbica S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	Notas	Capital social		Reserva Legal	Reserva de Lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados		Patrimônio Líquido
		subscrito	Capital social a integralizar			(Prejuízos)	acumulados	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022								
		223.439	(15.900)	293	4.177	-	-	212.009
Cancelamento de aumento de capital		(1.322)	1.322	-	-	-	-	
Aumento/Redução de Capital Social		(42.437)	14.578	-	-	-	-	(27.859)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	29.209	29.209	29.209
Constituição de reservas		-	-	1.460	20.811	(22.271)	(6.937)	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	(6.937)	(6.937)	(6.937)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023								
		179.681	-	1.753	24.988	-	-	206.422
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024								
Reorganização societária – Redução de capital	12	(179.291)	-	(293)	(4.177)	(29.064)	(29.064)	(212.825)
Aumento de capital social	12	3.000	-	-	-	-	-	3.000
Redução de capital social	12	(672)	-	-	-	-	-	(672)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(895)	(895)	(895)
Reversão de dividendos		-	-	-	-	6.937	6.937	6.937
Compensação dos prejuízos	12	(2.101)	-	(1.460)	(20.811)	24.372	24.372	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024								
		617	-	-	-	1.350	1.350	1.967

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rec Cumbica S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/203</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(895)	29.209
<b>Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício</b>		
Impostos e contribuições sociais	3.607	5.092
Depreciação e amortizações	5.600	8.001
Linearização de receita de aluguel	1.836	2.098
Correção monetária PPI	6.946	-
Juros provisionados	949	-
Custos na obtenção de empréstimos	104	-
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(79)	(187)
Débitos com partes relacionadas	470	-
Impostos e contribuições a pagar	(4.242)	(5.093)
Despesas antecipadas	563	(19)
Contas a pagar fornecedores e outros	620	(616)
Outros ativos circulantes	208	83
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais</b>		
Obrigações fiscais	-	82
Pagamento de juros	(748)	-
Custos de captação pagos	(579)	-
Outras movimentações em decorrência do acervo líquido	1.368	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<u>15.728</u>	<u>38.650</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Entrada de caixa em decorrência do acervo líquido	2	(35)
Saída de caixa no resgate de ações	(3.987)	-
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos</b>	<u>(3.985)</u>	<u>(35)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Caixa restrito	(16.184)	-
Contas a pagar - partes relacionadas	-	(11)
Dividendos pagos	-	(1.392)
Aumento de capital	-	3.678
Redução de capital social	-	(31.537)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos</b>	<u>(16.184)</u>	<u>(29.262)</u>
<b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(4.441)</u>	<u>9.355</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
Saldo inicial do exercício	13.400	4.045
Saldo final do exercício	8.959	13.400
<b>Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(4.441)</u>	<u>9.355</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

A REC Cumbica S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 15º andar, Parque da Cidade - Torre Paineira, Vila Gertrudes, foi constituída em 6 de novembro de 2015 e tem por objeto social (a) o investimento e participação em outras sociedades, empreendimentos e outras de associação, como sócia, acionista ou cotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienas, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

#### 1.1 Reestruturação Societária

A composição acionária em 31 de dezembro de 2023 era da seguinte forma:

<u>Empresa</u>	<u>%</u>
A NK 242 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 242")	10%
A NK 270 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 270")	37%
A NK 273 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 273")	6%
A NK 264 Empreendimentos e Participações S.A. ("NK 264")	47%

Em 20 de fevereiro de 2024, foi realizada a incorporação reversa da totalidade do patrimônio líquido das entidades controladoras, evento do qual foi retroagido a data de 1º de janeiro de 2024. Em razão do evento de incorporação, a Companhia incorporou a totalidade do acervo líquido das suas entidades controladoras, motivado pela simplificação da estrutura societária em que se inserem as partes. Em decorrência deste evento, a Companhia passou a ter a seguinte composição acionária em 20 de fevereiro de 2024:

<u>Empresa</u>	<u>%</u>
BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. ("BPG III FIP")	47%
Castelo Fundo de Investimento Imobiliário. ("Castelo FII")	10%
AJU Fundo de Investimento Imobiliário. ("AJU FII")	37%
Sandals Fundo de Investimento Imobiliário. ("Sandals FII")	6%

Em 30 de abril de 2024, a entidade passou por uma nova reorganização societária, da qual foram resgatadas as ações ordinárias dos acionistas Castelo FII, AJU FII e Sandals FII de forma proporcional as suas respectivas participações acionárias no patrimônio líquido da Companhia, ocasionando na redução de capital por meio dos impactos descritos abaixo:

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

	Castelo FII	AJU FII	Sandals FII
<b>ATIVO</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalente de caixa	2.496	8.270	1.452
Contas a receber de clientes	327	1.709	331
<b>Não Circulante</b>			
Contas a receber de clientes	2.068	-	59
Propriedade para Investimento	32.579	129.718	29.541
<b>PASSIVO</b>			
<b>Circulante</b>			
Aquisições apagar	(3.338)	(11.081)	(5.323)
<b>Não Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	(34.005)	(128.147)	(25.984)
<b>Redução de capital</b>	<b>127</b>	<b>469</b>	<b>76</b>

Após a reorganização societária, o BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia passou a ser o detentor de 100% das ações ordinárias da Companhia e o único controlador.

Tendo em vista o exposto acima, a Operação se justifica, vez que permitirá (i) a redução de custos administrativos, especialmente aqueles relacionados às obrigações comerciais, legais e contábeis; (ii) a simplificação da estrutura societária das sociedades envolvidas e de seus acionistas, que fazem parte de um mesmo grupo econômico; e (iii) a racionalização da estrutura operacional da Companhia, com a consolidação das Dívidas e das atividades operacionais em uma única entidade.

Empresa	%
A BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. ("BPG III FIP")	100%

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

### 2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, pronunciamentos, orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

A Companhia preparou essas demonstrações financeiras com base no pressuposto de que continuará em operação futura. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvida significativa sobre a continuidade da Companhia.

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.

### 2.2. Base de mensuração

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

#### a) Moeda funcional e moeda de apresentação

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o real como “moeda funcional”, a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

#### b) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. As estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a serem registrados nas demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo riscos de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são:

Nota explicativa nº 6 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de “impairment”.

Nota explicativa nº 7 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2024 e 2023  
(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### Mensuração do valor justo

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, diretamente (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).

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em milhares de R\$ e foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

O montante da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido.

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir.

### 2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 2.4. Contas a receber

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação é apresentada no circulante, pois o prazo de recebimento é inferior a um ano. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

#### 2.4.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

Mensalmente a Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda estimada dos aluguéis com atraso superior a 360 dias. Em atendimento ao CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

#### 2.4.2. Linearização

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e os reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato Independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

### 2.5. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um imóvel localizado em Americana, cidade do Estado de São Paulo, que será mantido para rendimento de locações e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

A Administração reconhece a propriedade para investimento através do método de custo menos a sua depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

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.

## **Rec Cumbica S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### **2.6. Provisões para riscos**

As provisões para processos de naturezas cíveis, trabalhista, previdenciária e fiscal objeto de contestação judicial são reavaliadas periodicamente, e são contabilizadas com base na melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício, considerando o risco e incerteza nas opiniões do Departamento Jurídico interno, dos consultores legais independentes e da Administração sobre o provável desfecho dos processos judiciais nas datas dos balanços.

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

### **2.7. 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 despesas de venda.

### **2.8. Impostos**

#### **2.8.1. Impostos correntes**

A Companhia opta em apurar os tributos pelo regime de competência. A provisão para imposto de renda é constituída à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescida do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

### **2.9. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia. A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e à construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

Ativo qualificável é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1).

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Os custos de empréstimos, que a Companhia considera, são os juros, prêmios e outros custos que incorrem em conexão com o empréstimo e financiamento de recursos. De acordo com o CPC 20 (R1), os custos de empréstimos e financiamentos incluem:

- Encargos financeiros calculados com base no método da taxa efetiva de juros, como descrito no CPC 08 - Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários e no CPC 48 - Instrumentos Financeiros.

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

### 2.10. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço patrimonial quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. 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, no 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.

#### i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

Todos os ativos financeiros reconhecidos são subsequentemente mensurados na sua totalidade ao custo amortizado ou ao valor justo, dependendo da classificação dos ativos financeiros.

Os instrumentos da dívida que atendem às condições a seguir são subsequentemente mensurados ao custo amortizado:

- O ativo financeiro é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo é manter ativos financeiros a fim de coletar fluxos de caixa contratuais.
- Os termos contratuais do ativo financeiro geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros incidentes sobre o valor do principal em aberto.

Em geral, todos os outros ativos financeiros são subsequentemente mensurados ao valor justo por meio do resultado. Todos os passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva ou ao valor justo por meio do resultado.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

Passivos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando o passivo financeiro for (i) uma contraprestação contingente de um comprador em uma combinação de negócios, (ii) mantido para negociação, ou (iii) designado ao valor justo por meio do resultado.

Em geral, todos os outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados ao custo amortizado pelo método da taxa de juros efetiva.

### ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

A Companhia baixa um ativo financeiro apenas quando os ativos de contrato aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere o ativo financeiro e, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo para outra entidade. Se a Companhia não transfere ou retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade e continua a controlar o ativo transferido, a Companhia reconhece sua parcela retida no ativo e um correspondente passivo em relação aos valores que a Companhia pode ter que pagar. Se a Companhia retém, substancialmente, todos os riscos e benefícios da titularidade de um ativo transferido, a Companhia continua a reconhecer o ativo financeiro e reconhece ainda um empréstimo garantido em relação aos recursos recebidos.

A Companhia baixa um passivo financeiro se, e apenas se, suas obrigações são retiradas, canceladas ou quando elas vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contraprestação paga e a pagar é reconhecida no resultado.

A Companhia contabiliza a modificação substancial dos termos e as condições de um passivo existente, ou parte dele, como liquidação do passivo financeiro original e baixa do novo passivo.

### 2.11. Lucro básico e diluído por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2024.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 3. Novas normas revisadas e interpretações emitidas

#### 3.1. CPCs/IFRSs novos e alterados em vigor no exercício corrente

No exercício corrente, a Companhia avaliou uma série de alterações aos CPCs/IFRSs emitidas que são obrigatoriamente válidas em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nessas demonstrações financeiras.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
01 de janeiro de 2024	Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

#### 3.2. CPCs novos e revisados emitidos e ainda não aplicáveis e revisadas

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
01 de janeiro de 2027	<p>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.</p> <p>A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (<i>primary financial statements</i> (PFS)) e das notas explicativas. Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.</p>

A adoção dessas novas normas e alterações não resultou em impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e exercícios comparativos.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações financeiras	<u>8.959</u>	13.400
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u>8.959</u>	<u>13.400</u>

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras da Companhia estavam representadas, substancialmente, por operações compromissadas lastreadas em CDBs de emissão de instituições financeiras de primeira linha, sendo resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações e remuneradas a taxa de 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Caixa restrito

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa restrito (i)	<u>8.388</u>	-
	<u>8.388</u>	<u>-</u>

- (i) Os saldos relativos ao caixa restrito da companhia estão atrelados ao Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI", que determina que os recebíveis provenientes da receita devem ser registrados na conta securitizadora da dívida como garantia do pagamento dos juros atrelados a operação.

### 6. Contas a receber

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Circulante</u>		
Contas a receber de aluguéis (i)	<u>1.730</u>	4.018
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	<u>1.705</u>	2.098
	<u>3.435</u>	<u>6.116</u>
<u>Não circulante</u>		
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	<u>4.687</u>	8.256
	<u>4.687</u>	<u>8.256</u>

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) 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.

Valores de locações de imóvel comercial a receber de clientes correspondentes aos contratos firmados junto à Companhia, apropriados conforme o regime de competência. Sua classificação

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

é apresentada no circulante e não circulante. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

A Companhia analisa do contas a receber e verifica faturas em atraso para a realização da provisão de perda esperada dos aluguéis com atraso superior a 360 dias. Em atendimento ao CPC 48, ao final do exercício essa análise é revisada com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes.

No exercício de 2024 não foi realizada a provisão de perda esperada devido não ter ocorrido atraso superiores a 360 dias nos recebimentos de aluguel dos imóveis.

### 7. Propriedades para investimentos

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

Os investimentos em imóveis da Companhia são classificados como propriedade para investimento e destinados a renda sendo demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, conforme o CPC 28 - Propriedade para Investimento.

As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos novos os quais são revisados anualmente e/ou pela vida residual de ativos adquiridos já em uso a depender do seu estado de conservação e tempo de uso.

	Vida útil média em anos	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos		23.309	63.720
Edificações, instalações e outros	40	39.856	182.307
Mais Valia		73.174	-
Depreciação		(1.376)	(59.706)
		<u>134.963</u>	<u>186.321</u>

#### Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	31/12/2023	Baixas (a)	Adições (b)	Depreciações e amortizações	31/12/2024
Terrenos	63.720	(40.411)	-	-	23.309
Edificações e instalações	182.307	(156.665)	14.214	-	39.856
Mais valia (c)	-	(83.649)	160.123	(3.300)	73.174
Depreciação	(59.706)	60.630		(2.300)	(1.376)
Total	<u>186.321</u>	<u>(220.095)</u>	<u>174.337</u>	<u>(5.600)</u>	<u>134.963</u>

## Rec Cumbica S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

- (a) As baixas referem-se as transferências das propriedades Aracaju, Castelo Branco e Campina Grande para os fundos AJU FII, Castelo FII e Sandals FII em decorrência da reorganização societária incorrida em maio/24.
- (b) Adições em decorrência das incorporações reversas das entidades controladoras NKs 242, 270, 273 e 264 ocorridas em janeiro/24.
- (c) Em 2023, as entidades controladoras NKs 242, 270, 273 e 264 tinham adquirido a totalidade da participação na Rec Cumbica, a qual era a detentora de diversos empreendimentos imobiliários, sendo então considerado indiretamente como uma aquisição de ativos e apurado a Mais valia. Com o processo de reorganização societária, essa Mais valia registrada nas entidades controladoras foi considerado no acervo líquido (alocado conforme o critério de proporcionalidade do valor justo das propriedades para investimento), passando a ser incorporado e alocado para cada SPE remanescente.

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III). O valor justo é definido como o montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração. Esta abordagem está em conformidade com os preceitos estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 46 - Valor Justo, conseqüentemente, os imóveis da REC Cumbica foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

Propriedades	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2024	31/12/2024
Empreendimento - Americana	148.785	225.200
<b>Total</b>	<b>148.785</b>	<b>225.200</b>

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo, por meio do fluxo de caixa descontado - modelo Nominal (valor justo - nível III), o qual foi preparado por especialistas externos, considerando, qualificações físicas, premissas e estimativas ponderadas com informações do mercado imobiliário, bem como tendências macroeconômicas para um período de dez anos.

#### As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Americana	148.785	10%	9%	100%	1%

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 8. Provisões para riscos

A Companhia constitui provisões para riscos levando-se em conta apenas os processos classificados pela Administração como prováveis de perda com base na opinião de seus assessores jurídicos e provisões integrais relacionadas às obrigações legais cuja legalidade vem sendo questionada pela Companhia. Nenhuma contingência envolvendo a Companhia possui estas características, motivo pelo qual não há provisão registrada nas demonstrações financeiras.

Não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidas contra a Companhia.

### 9. Empréstimos e Financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento	2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários	OPEA	Itaú / Bradesco	CDI	1,50%	22/01/2029	9.017
Custos de transação a amortizar					22/01/2029	(475)
Saldo no final do exercício						<u>8.542</u>

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	Movimentação 2024
Saldo inicial a pagar	-
Entrada – Reorganização societária	8.816
Custo de captação pagos	(579)
Custo de captação amortizados	104
Juros provisionados - Nota 16	949
Pagamento de principal amortizados	-
Pagamentos de juros amortizados	(748)
<b>Saldo final a pagar</b>	<b><u>8.542</u></b>

As parcelas de longo prazo têm o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	31/12/2024
2025	201
2026	-
2027	-
2028	-
2029	<u>8.341</u>
Total	<u>8.542</u>

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

	<u>2024</u>
Custos iniciais	-
Custos adicionados	(579)
Custos de transação amortizados	<u>104</u>
Saldo final	<u>(475)</u>

Em 01 de janeiro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente aos saldos da 1ª emissão de Notas Comerciais emitidas em 19 de dezembro de 2023 pela NK 264, em série única, para colocação privada. O valor total da emissão foi de R\$8.687, com prazo de vigência até o dia 5 de fevereiro de 2024 “Data de Vencimento”, com incidência de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 2,30%. Em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, no valor de R\$8.816, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, tal NC Lastro emitida pela Companhia. Após o aditamento do Escritura de Emissão, a NC passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029. Em 31 de dezembro de 2024 os juros remuneratórios acumulavam o saldo de R\$201.

### 10. Valores a Pagar - Galpões

Em 31 de outubro de 2023, o GLP Investimentos Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia “GLP” e a NK 264 assinaram o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças “CVC” para aquisição da totalidade das ações BPG AMERICANA Empreendimentos e Participações S.A. (atual denominação da REC CUMBICA S.A), detentora do imóvel, pelo valor de R\$ 152.930, pagos da seguinte forma:

(a) Parcela Fechamento: o valor de R\$ 8.253, pago em 22 de dezembro de 2023 através de parte dos recursos obtidos com a emissão de Notas Comerciais descritas no Nota Explicativa 8;

(b) Parcela Final: o valor de R\$ 144.677, correspondente ao saldo remanescente do Preço de Aquisição, sujeito a atualização monetária indexada pelo IPCA/IBGE, a ser pago no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente após o fim do prazo de 18 (dezoito) meses contados da Data de Fechamento.

Em decorrência da incorporação reversa da NK 264, os saldos de aquisição a pagar do imóvel originalmente registrados na controladora foram absorvidos pela companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição dos valores a pagar por aquisição de galpões é representada pelos respectivos valores:

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

	<u>2024</u>
Valores a Pagar – Aquisição de Galpões	144.677
Correção monetária pré incorporação	86
Correção monetária pós incorporação	<u>6.946</u>
Total	<u><b>151.709</b></u>

### 11. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 foram registrados saldos a receber com partes relacionadas BPG III FIP Logístico, além saldos a pagar com os fundos AJU, Castelo e Sandals FII em decorrência de acordos relacionados a reorganização societária ocorrida em maio de 2024. Também estão refletidos os saldos a pagar referentes ao contrato de consultoria imobiliária com a Realty.

#### Partes Relacionadas

<u>Contas a receber partes relacionadas</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber - BPG III Logística FIP	<u>3.000</u>
Total	<u><b>3.000</b></u>

#### Contas a pagar partes relacionadas

Contas a Pagar - Realty	173
Outras contas a pagar com partes relacionadas	<u>300</u>
Total	<u><b>473</b></u>

A Companhia possui contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária com a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, desde 22 de dezembro de 2023, cuja remuneração é calculada trimestralmente e é equivalente a 3,5% (três e meio por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) trimestral e, com relação à gestão das obras de construção dos ativos, o montante de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos no trimestre para construção de cada ativo alvo. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nesses honorários.

### 12. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia totalmente subscrito e integralizado era de R\$617 (R\$179.681 em 2023), composto por 87.450 (179.681 em 2023) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 20 de fevereiro de 2024, as acionistas NK 242, NK 264, NK 270 e NK 273 celebraram Ata

## **Rec Cumbica S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

da Assembleia Geral Extraordinária cujos acionistas deliberaram pela aprovação do Protocolo de Incorporação pela Companhia, bem como do Laudo de Avaliação, para fins de tal incorporação emitido pelo avaliador especializado Meden Consultoria Empresarial Ltda. O acervo líquido da NK 242, NK 264, NK 270 e NK 273, respectivamente no montante de R\$ 65, R\$ 362, R\$ 53 e R\$ 53, foi incorporado pela Companhia, nos termos do Protocolo de Incorporação e Laudo de Avaliação. Por fim, foi aprovado a extinção da NK 242, NK 264, NK 270 e NK 273, em razão da incorporação pela Companhia, a qual a sucederá em todos os seus direitos e obrigações, inclusive aqueles gerados em atos ou fatos gerados posteriormente a presente data, tudo em conformidade com as deliberações supramencionadas.

Após aprovação do acervo líquido das incorporadas, no valor de R\$533 conforme laudo de avaliação, foi descontada a participação das incorporadas na própria companhia, resultando no montante negativo de R\$212.826, distribuídos da seguinte forma no balanço da companhia: (i) O valor negativo de R\$293 foi absorvido pela conta de reserva legal, (ii) o valor negativo de R\$4.177 foi absorvido pela conta de reserva de lucros, (iii) o valor negativo de R\$29.065 foi absorvido pela conta de lucros e prejuízos acumulados, e (iv) o saldo negativo de R\$179.291 foi reduzido do capital social da companhia.

A reorganização resultou na redução de capital de R\$179.681 para R\$390, sem cancelamento das ações correspondentes a 179.681, com o intuito de manter as ações que eram de titularidade das incorporadas aos acionistas das incorporadas.

Em 30 de abril de 2024, em Ata de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado (i) o aumento de Capital de R\$3.000, mediante a emissão de 3.000 novas ações ordinárias de Classe A, totalmente subscritas e integralizadas pelo BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e (ii) redução de capital de R\$2.101 para a absorção do prejuízo acumulado da Companhia, alterando o capital social para R\$1.289.

Em 30 de abril de 2024, em Ata da AGE, os acionistas deliberaram a redução de capital de R\$1.289 para R\$617 configurando uma redução de R\$ 672 mediante o resgate com a correspondente restituição de capital aos acionistas Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (R\$ 127), AJU Fundo de Investimento Imobiliário (R\$ 469) e Sandals Fundo de Investimento Imobiliário (R\$ 76), titulares das ações ordinárias resgatáveis, observado que o valor é composto por bens, direitos e obrigações, que são transferidos a cada acionista.

### **b) Destinação do resultado do exercício**

Conforme o Estatuto Social da Companhia, do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados e da provisão para o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, destinar-se-ão, sucessivamente e nesta ordem:

- 5% (cinco por cento) para Reserva Legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social.
- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório a todos

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

os acionistas.

Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia apresentou prejuízos acumulados e no exercício.

### c) Resultado por ação

Conforme CPC 41 - Resultado por ação, o cálculo do resultado básico e diluído por ação consiste na razão entre o resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações disponíveis durante o exercício.

A seguir, a demonstração do cálculo do resultado Básico e Diluído por Ação:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	(895)	29.209
Média ponderada de ações por lote de mil ações	<b>87.450</b>	200.300
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<b><u>(0,0102)</u></b>	<u>0,1458</u>

## 13. Receita líquida

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita total	<b>27.734</b>	44.308
Receita bruta de aluguel	<b>29.570</b>	46.406
Receita de linearização	<b>(1.836)</b>	(2.098)
Deduções da receita total	<b>(1.079)</b>	(1.617)
Impostos sobre locação	<b>(1.079)</b>	(1.617)
Total	<b><u>26.655</u></b>	<u>42.691</u>

A receita de locação é registrada de forma linear, considerando o prazo de vigência e tais condições especiais constantes do contrato.

## 14. Custo

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Depreciação	<b>(2.300)</b>	(8.001)
Amortização de mais valia	<b>(3.300)</b>	-
Taxa de administração - Realty	<b>(997)</b>	-
Total	<b><u>(6.597)</u></b>	<u>(8.001)</u>

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 15. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesa com advogados, auditores e consultores	(274)	(63)
Despesa com condomínio/vacância	-	(1.090)
IPTU		(3)
Despesa com seguros	(1.660)	-
Despesas legais e cartoriais	(40)	-
Despesa com publicações, publicidades e propaganda	(21)	(1)
Outras despesas administrativas	(6)	-
Total	<u>(2.001)</u>	<u>(1.157)</u>

### 16. Resultado financeiro

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Impostos e taxas sobre operações financeiras	(1)	(37)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Amortização de encargos sobre empréstimo	(104)	-
Juros sobre contrato de aquisições	(6.946)	-
Juros sobre empréstimos – Nota 9	(949)	-
Multas e juros diversos	(8.105)	-
Outras despesas financeiras	(463)	(63)
Total	<u>(16.569)</u>	<u>(101)</u>
Rendimento de aplicação financeira	<u>1.224</u>	<u>870</u>
Total	<u>1.224</u>	<u>870</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(15.345)</u>	<u>769</u>

### 17. Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e a Contribuição Social são apurados através do regime de Lucro Presumido. Com base nesse regime, o lucro tributável anual corresponde a 32% do faturamento da Companhia (locação), acrescido de 100% das demais receitas operacionais.

O Imposto de Renda corrente é calculado à alíquota de 15% sobre o lucro tributável anual, acrescido do adicional de 10% sobre o montante excedente a R\$ 240. A Contribuição Social corrente é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável anual.

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes	(3.607)	(5.092)
Total	<u>(3.607)</u>	<u>(5.092)</u>

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### Base de cálculo IRPJ/CSLL - 2024

	31/12/2024	31/12/2023
(=) Lucro antes das compensações (32%)	10.687	15.049
Alíquota imposto de renda	15%	15%
Alíquota imposto de renda (adicional 10%)	10%	10%
<b>(=) Imposto de renda normal (15%)</b>	<b>1.603</b>	<b>2.257</b>
<b>(=) Imposto de renda adicional</b>	<b>1.042</b>	<b>1.481</b>

Imposto CSLL apurado	Total	Total
(=) Lucro antes das compensações	10.687	15.049
Alíquota contribuição social	9%	9%
<b>(=) Imposto CSLL normal (9%)</b>	<b>962</b>	<b>1.354</b>
<b>Total</b>	<b>3.607</b>	<b>5.092</b>

## 18. Gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras com boas classificações de riscos ("rating") e em títulos de curto prazo.

Os principais riscos financeiros são:

### 18.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está sujeito se divide em dois grupos: ao crédito bancário (bancos conta movimento e aplicações financeiras) e crédito de clientes.

No que concerne ao risco de crédito bancário, existe um comitê financeiro na Companhia que determina os limites de crédito de aplicação para cada banco, mantendo aplicações somente nos bancos de com boa classificação de "rating", nacionais ou estrangeiros.

A Companhia, possui locatários únicos em seus galpões comerciais e monitora, permanentemente, o nível de suas contas a receber, o que limita o risco de contas inadimplentes.

## Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto se indicado de outra forma)

### 18.2. Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, de forma a manter uma sólida estrutura de capital e minimizar o risco derivado de saídas de caixa imprevistas ou intempestivas. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

<u>Categoria dos instrumentos financeiros</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa	8.959	13.400
Contas a receber	8.122	14.372
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores	263	-
Empréstimos e financiamentos	8.542	-
Valores a pagar - Aquisição de Galpões	151.709	-

## 19. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 31 de março de 2025.