

Demonstrações Financeiras

RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

RCH Empreendimentos Imobiliários 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	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
RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da RCH Empreendimentos Imobiliários 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 28 de março 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 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.

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

RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	5	32.648	4.545
Caixa restrito	6	1.796	-
Contas a receber clientes	7	3.050	4.332
Adiantamento de fornecedores		243	-
Tributos a compensar e a recuperar	8	2.095	1.948
Linearização de contratos	11	2.492	-
Custos contratuais	9	342	498
Outros ativos	10	2.866	1.052
Total do ativo circulante		45.532	12.375
NÃO CIRCULANTE			
Linearização de contratos	11	1.925	7.348
Impostos diferidos	12	-	8.889
Custos contratuais	9	2.870	2.526
Estoques - Imóveis		-	327.801
Propriedade para investimento	13	328.881	-
Total do ativo não circulante		333.676	346.564
TOTAL DO ATIVO		379.208	358.939
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Fornecedores	14	1.720	2.507
Demais contas a Pagar	15	1.117	1.044
Impostos e contribuições correntes		191	161
Impostos e contribuições diferidos	12	1.502	-
Contas a pagar com partes relacionadas	17	170	55.340
Empréstimos e financiamentos	16	3.782	204.043
Total do passivo circulante		8.482	263.095
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	16	293.939	-
Total do passivo circulante		293.939	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	19	113.098	113.098
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	19	8.900	-
Lucro (Prejuízos) acumulados	19	(45.211)	(17.254)
Total do patrimônio líquido		76.787	95.844
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		379.208	358.939

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas operacional líquida	20	16.209	16.766
Custos de operações	21	(4.237)	(2.983)
Lucro Bruto		11.972	13.783
Despesas gerais e administrativas	22	(2.396)	(436)
Lucro (Prejuízo) antes do resultado financeiro		9.576	13.347
Receitas financeiras	23	1.163	787
Despesas financeiras	23	(28.306)	(30.365)
Resultado financeiro líquido		(27.143)	(29.578)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(17.567)	(16.231)
Imposto de renda e contribuição social correntes		-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	(10.390)	5.518
Lucro (Prejuízo) do exercício		(27.957)	(10.713)
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	19	(0,2289)	(0,14506)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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) do exercício	(27.957)	(10.713)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(27.957)</u>	<u>(10.713)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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	Adiantamento para futuro aumento de Capital	Reserva de lucros	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio Líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 (Não auditado)		83.797	-	-	(6.541)	77.256
Aumento (Redução) de capital social	19	29.301	-	-	-	29.301
Prejuízo do exercício	19	-	-	-	(10.713)	(10.713)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		113.098	-	-	(17.254)	95.844
Adiantamento para futuro aumento de capital	19	-	8.900	-	-	8.900
Lucro (Prejuízo) do exercício	19	-	-	-	(27.957)	(27.957)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		113.098	8.900	-	(45.211)	76.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	(27.957)	(10.713)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Imposto de renda e contribuição diferidos	10.391	(5.519)
Juros provisionados	27.257	30.136
Linearização de Receita de aluguel	2.931	(5.580)
Provisão para perdas de crédito esperadas	2.072	-
Amortização custo de transação	871	-
Variações no capital circulante		
Adiantamento a fornecedores	(243)	-
Contas a receber clientes	(790)	(2.133)
Tributos a compensar e a recuperar	(147)	(808)
Custos Contratuais	(188)	-
Outros ativos	(1.814)	(1.799)
Estoques - imóveis	(1.080)	(9.084)
Fornecedores a pagar	(787)	(2.776)
Demais contas a pagar	73	1.044
Impostos e contribuições	30	81
Contas a pagar com partes relacionadas	(55.170)	(486)
Pagamento de Juros	(28.201)	(30.864)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(72.752)	(38.501)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Títulos e valores mobiliários	-	2.963
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	-	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	-	2.963
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Integralizações de capital no período	-	29.301
Adiantamento para futuro aumento de capital	8.900	-
Amortização de debêntures	(200.000)	-
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(7.749)	-
Captação de empréstimos e financiamentos	301.500	-
Caixa restrito - (Nota 6)	(1.796)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	100.855	29.301
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.103	(6.237)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
Saldo inicial do exercício	4.545	10.782
Saldo final do exercício	32.648	4.545
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.103	(6.237)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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 RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Companhia” ou “RCH”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.401, 15º Andar Edifício Paineira B2 - Parque da Cidade, Vila Gertrudes, foi constituída em 23 de julho de 2020 e tem por objeto social a exploração do ramo de incorporação imobiliária, compra e venda de bens imóveis comerciais, prontos ou a construir, terrenos ou frações ideais, a locação de imóveis, a administração de bens próprios e a participação em outras sociedades, como sócia ou acionistas, no país ou no exterior (“holding”).

A RCH possui uma filial localizada no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo. Seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro.

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, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”) e com as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, conforme descritos nas práticas contábeis a seguir.

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.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

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. As principais políticas contábeis adotadas 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.

2.4. Contas a receber

Valores de locação 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. 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.

2.4.2. Custos contratuais

A Companhia considera, como custos contratuais os gastos incorridos para obtenção de contratos de clientes, os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

2.5. 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.

2.6. 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 de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos conforme CPC 20 (R1).

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 a 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.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

2.7. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção, revitalização e manutenção dos imóveis.

2.8. 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.

2.9. Impostos

2.9.1. Impostos correntes

A Companhia opta em apurar os tributos pelo Lucro Real. A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social está baseada no lucro tributável anual do exercício. O lucro tributável anual difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios (diferenças temporárias), além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente.

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.

2.9.2. Impostos diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Companhia apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado. Impostos diferidos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários diferidos sejam recuperados.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço. Imposto diferido relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto diferido são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto diferido, no resultado do período ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos diferidos ativos e passivos serão apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

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:

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

- 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.

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.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

2.11. Resultado 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 2023 e de 2022.

3. Adoção dos CPCs/IFRSs novos e revisados

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 pelo "International Accounting Standards Board - IASB" que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2024. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados 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/IFRSs 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.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

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 substituiu 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.

4. Mudança nas políticas contábeis

Durante o exercício social de 2024, a Companhia revisou e alterou a classificação contábil dos ativos registrados para revenda (estoque), para propriedades para investimento, conforme estabelecido pelo CPC 28 - Propriedade para Investimento. Esta mudança foi realizada em conformidade com a análise da estratégia de uso desses ativos, refletindo adequadamente a intenção de manter esses bens com o objetivo de gerar retornos por meio de aluguel ou valorização do capital, e não para venda no curso normal dos negócios.

4.1. Justificativa da mudança

A mudança na classificação foi realizada com base na atual estratégia da Companhia quanto ao uso de certos imóveis anteriormente mantidos para revenda. Essa mudança está alinhada com o conceito definido pelo CPC 28, que estabelece que a propriedade para investimento é mantida com o objetivo de obter ganhos com a valorização do capital ou receitas provenientes de aluguel, e não com a finalidade de venda.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

4.2. Impacto da Mudança nas Demonstrações Financeiras

A reclassificação dos ativos registrados em estoque anteriormente, para propriedade para investimento foram realizadas em 31 de dezembro de 2024, não havendo necessidade de ajustes retroativos. Os efeitos principais são os seguintes:

- Ativo – Propriedades para Investimento: Os ativos antes mantidos como estoques, foram reclassificados em 31 de dezembro de 2024 para propriedade para investimento, no valor de R\$328.881.
- Estoques: O valor total de R\$328.881 foi removido do grupo de estoques, refletindo a transferência dos ativos para a nova classificação.
- Resultado: De acordo com a política adotada pela companhia, as propriedades para investimento são avaliadas pelo custo, podendo ser depreciadas de acordo com sua vida útil. Tendo em vista que a mudança foi realizada em 31 de dezembro de 2024, a reclassificação de ativos não gerou impacto direto sobre o lucro ou prejuízo do exercício.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	1	107
Aplicações financeiras	<u>32.647</u>	<u>4.438</u>
Total de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>32.648</u></u>	<u><u>4.545</u></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 e operações compromissadas em títulos de debêntures Itau BBA.

6. Caixa restrito

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa restrito (i)	<u>1.796</u>	-
Total	<u><u>1.796</u></u>	<u><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.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

7. Contas a receber clientes

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contrato de locação - Correios	856	609
Contrato de locação - J&S Transportes e Logística Ltda.	2.349	2.072
Contrato de locação - Cummins Filtros	221	211
Contrato de locação - CLI Central Logística	-	1.146
Contrato de locação - RAJLOG	319	294
Contrato de locação - GENESIS	1.195	-
Contrato de locação - Lincoln Eletric	13	-
Contrato de locação - T.G Logística	169	-
Provisão para perdas de crédito esperadas (i)	<u>(2.072)</u>	<u>-</u>
Total de contas a receber clientes	<u>3.050</u>	<u>4.332</u>

- (i) No exercício de 2024, com base no CPC 48, a companhia constituiu provisão para perdas de crédito esperadas referente ao cliente J&S Transportes e Logística Limitada, no montante de R\$2.072, conforme política interna da companhia que estabelece a provisão para atrasos superiores a 360 dias.

8. Tributos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de tributos a compensar e a recuperar eram compostos pelas rubricas de IRRF a recuperar, tributos recolhidos a maior e saldo negativo de IRRF a compensar conforme regime do lucro real no montante de R\$2.095 (R\$1.948 em 2023).

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IR sobre aplicação financeira	733	802
CSLL a recuperar	99	78
PIS a recuperar	5	5
COFINS a recuperar	23	23
IRPJ Saldo negativo 2022	-	150
IRPJ Saldo negativo 2023	468	817
IRPJ Saldo negativo 2023	616	-
CSLL Saldo negativo 2023	78	-
Outros	73	73
Total impostos a recuperar	<u>2.095</u>	<u>1.948</u>

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

9. Custos contratuais

Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo		Montante		Prazo	
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mens	amortizado	Saldo	CP	LP
Correios	1.364,73	01/08/2022	30/11/2037	184	7	(215)	1.150	52	1.098
Cummins	489,03	01/11/2022	31/10/2027	60	8	(212)	277	82	195
RAJLOG	709,53	01/07/2023	30/06/2028	60	12	(212)	497	71	426
T.G. Log	359,52	01/08/2023	31/07/2028	60	6	(101)	258	42	216
Lincoln	166,67	01/12/2023	31/01/2029	62	2	(30)	137	25	112
Wind Time	866,88	15/04/2024	14/04/2024	60	14	(130)	737	43	694
Shopee	162,01	01/11/2024	31/10/2029	60	3	(5)	156	27	129
Total					52	(905)	3.212	342	2.870
								31/12/2024	31/12/2023
Custos Contratuais - Circulante							342		498
Custos Contratuais - Não circulante							2.870		2.526
Total de custos contratuais							3.212		3.024

A Companhia considera, como custos para obtenção de contratos de clientes, os valores firmados por meio de comissões, corretagens e outros adicionais contratados com intermediários em virtude da celebração de contratos de locação de imóveis logísticos. Esses custos são amortizados com base linear de acordo com os prazos de contrato conforme CPC 47.

10. Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha valores relativos a IPTU e Condomínio de Locatários a receber.

Durante o período de vacância, a Companhia arca com os dispêndios da área não locada e ao receber um novo locador, este cliente assume os gastos que incorrerão nos próximos períodos. Ocorrendo a eventual quitação da despesa sobre uma área já locada, é realizado a requisição do reembolso.

De mesmo modo, ocorrendo a inadimplência desses gastos por parte do locador, a Companhia assume a liquidação e recobra posteriormente do locatário.

Além destes valores, em 31 de dezembro de 2024 a companhia mantém valores relativos a depósitos caução de locatários para cumprimento das obrigações com empréstimos.

	31/12/2024	31/12/2023
Caução de locatários	1.183	-
IPTU de Locatários	686	685
Condomínio de Locatários	997	367
Total	2.866	1.052

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

11. Linearização de contrato de arrendamento

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo no início do exercício	7.348	1.768
Valores linearizados no exercício (i)	<u>(2.931)</u>	<u>5.580</u>
Saldo no final do exercício	<u>4.417</u>	<u>7.348</u>
Curto Prazo	2.492	-
Longo Prazo	<u>1.925</u>	<u>7.348</u>
	<u>4.417</u>	<u>7.348</u>

(i) A linearização negativa incorrida no exercício de R\$2.931 (R\$5.580 em 2023) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 20.

A receita de aluguel oriunda de arrendamento operacional é reconhecida pelo método linear durante o prazo do arrendamento em questão. Os custos diretos iniciais incorridos na negociação e preparação do arrendamento operacional são adicionados ao valor contábil dos ativos arrendados e reconhecidos pelo método linear pelo prazo do arrendamento.

12. Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período de relatório entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração trimestral do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, quando aplicável considerando-se a expectativa de lucro fiscal pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Prejuízo fiscal	-	33.490
Linearização de receita de locação	<u>(4.417)</u>	<u>(7.347)</u>
Base tributária	(4.417)	26.143
(X) Alíquota nominal de	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Ativo/ Passivo)	<u>(1.502)</u>	<u>8.889</u>
Reversão diferido anos anteriores	<u>(8.889)</u>	<u>(3.370)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Resultado)	<u>10.390</u>	<u>5.518</u>

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

13. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um terreno com área total de 187.223,50m², composto por galpão edificado e área construída de 94.759,68 m², situado na cidade de Guarulhos, município de São Paulo. A Companhia iniciou as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente em 2021.

	Vida útil média em anos	31/12/2024	31/12/2023
Edificações, instalações e outros	80	328.881	-
Total		<u>328.881</u>	<u>-</u>

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

Descrição	31/12/2023	Baixas	Adições (a)	Depreciações e amortizações	31/12/2024
Edificações e instalações	-	-	328.881	-	328.881
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>328.881</u>	<u>-</u>	<u>328.881</u>

(a) Adições em decorrência da transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024. Maiores detalhes sobre a transferências dos saldos podem ser observados na nota 4.

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 Parque Logístico Guarulhos III foram contabilizados pelo preço efetivamente pago, representativo do valor justo na referida data.

Propriedades	Area Locável	Valor Justo
	31/12/2024	31/12/2024
Parque Logístico Guarulhos III	95	453.900
Total	<u>95</u>	<u>453.900</u>

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.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2024:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m ²)	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Parque Logístico Guarulhos III	95	9%	7,5%	91%	1%

14. Fornecedores

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores	865	1.308
Caução retida (a)	855	1.199
Total	<u>1.720</u>	<u>2.507</u>

(a) Refere-se às retenções dos prestadores de serviços para assegurar o cumprimento das condições contratuais estabelecidas, sendo liberadas, quando da confirmação da conclusão de tais condições.

Os fornecedores são representados, principalmente, por prestadores de serviços e compra de materiais diretamente relacionados as obras relativas à construção de novos galpões logísticos assim como a revitalização do galpão existente, descritas na nota explicativa nº 13, e custos com comissões referentes aos contratos de locação, descritas na nota explicativa nº 9.

15. Demais contas a pagar

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Deposito caução	1.117	1.044
Total	<u>1.117</u>	<u>1.044</u>

(a) Refere-se aos valores de depósito das garantias dos contratos de locação.

16. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2024	2023
Debentures - 1ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	2,30%	26/10/2024	-	204.727
Debentures - 2ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,30%	30/10/2028	106.845	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários	OPEA	Bradesco	CDI	1,00%	30/10/2028	198.438	-
Custos de transação a amortizar						(7.562)	(684)
Saldo no final do exercício						<u>297.721</u>	<u>204.043</u>
Circulante						3.782	204.043
Não circulante						293.939	-
Total						<u>297.721</u>	<u>204.043</u>

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	2024	2023
Saldo inicial	204.727	205.455
Captações	301.500	-
Juros provisionados	27.257	30.136
Pagamento de principal	(200.000)	-
Juros pagos	(28.201)	(30.864)
Saldo final	305.283	204.727
	2024	2023
Saldo inicial	(684)	(1.482)
Custos provisionados	(7.749)	(61)
Custos amortizados	871	859
Saldo final	7.562	(684)
Saldo total	297.721	204.043

Em 23 de outubro de 2024, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a 2ª emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, no valor de R\$105.500 com prazo de vencimento de 4 anos contados da data de emissão.

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias do DI, acrescida de spread de 1,3% ao ano, pagos semestralmente, sendo o primeiro pagamento a vencer em 23 de abril de 2025.

A amortização do saldo do valor nominal unitário (principal) da 2ª emissão debêntures simples será pago em uma única parcela na data de vencimento em 30 de outubro de 2028.

Em 23 de outubro de 2024 a Companhia assinou o termo de Securitização "CRI", no valor de R\$196.000, subscritos e integralizados pela Opea Securitizadora S.A, no âmbito de operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, envolvendo a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 330ª emissão da Securitizadora (CRI).

Os juros remuneratórios correspondem à variação acumulada de 100% da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,00% ao ano, pagos mensalmente e o valor principal amortizado em uma única parcela em 30 de outubro de 2028.

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Debêntures - 2ª emissão

Foram oferecidos como garantia a alienação fiduciária de imóvel, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram no Imóvel.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

Foram oferecidas garantias representadas pela alienação fiduciária de todos e quaisquer direitos sobre conta corrente vinculada nos quais serão depositados direitos creditórios, atuais e futuros, decorrente dos contratos de locação.

Adicionalmente, para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento do Valor Total da Emissão e da Remuneração das Debêntures, foi constituída uma Garantia Corporativa Pessoal pela investidora da Companhia denominada BSREP LLC Hercules Sub A LLC "BSREP", conforme nota explicativa nº 17.

Cláusulas restritivas

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a Companhia atendeu aos compromissos contratuais de empréstimos e financiamentos. Os pagamentos dos juros remuneratórios foram realizados pontualmente e as garantias cumpridas.

Os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são reconhecidos conforme CPC 08 (R1).

17. Partes relacionadas

A Companhia possui contrato de prestação de serviço de consultoria imobiliária entre a Companhia e a Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda. "Realty", com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, cuja remuneração, calculada trimestralmente, é equivalente entre a 3,5% (três vírgula cinco por cento) apurada sobre o resultado operacional líquido (NOI) da Companhia e a 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) de todos os custos incorridos para construção de cada Ativo Alvo, com relação a gestão das obras de construção dos Ativos. O referido percentual contempla os serviços de Administração de forma centralizada, e com isso os pagamentos estão contemplados nessa taxa.

Remuneração dos Administradores

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração exerceu o direito de recebimento de remuneração no valor de R\$170 registrados no resultado da companhia, sendo parte do seu custo de operação.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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. 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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não existem processos com probabilidade de perda possível ou remota sendo movidos contra a Companhia.

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, era de R\$113.098 (R\$113.098 em 2023) e está representado por 113.097.500 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 18 de abril de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$8.200 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A companhia terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

Em 25 de abril de 2024 no Instrumento de adiantamento para futuro aumento de capital o fundo entregou a companhia RCH Empreendimentos Imobiliários S.A. mediante a transferência bancária, a quantia de R\$700 a título de adiantamento para futuro aumento de capital social. A companhia terá um prazo máximo de até 120 dias contados do fim do exercício social para promover o aumento de seu capital.

c) 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:

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

- 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 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 2024 a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$25.885 (R\$10.713 em 2023).

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:

	2024	2023
Prejuízo do exercício	(25.885)	(10.713)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	113.098	73.855
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	<u>(0,2289)</u>	<u>(0,14506)</u>

20. Receita líquida de aluguel

A receita operacional líquida de aluguel, é composta conforme abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de aluguéis	22.991	15.334
Linearização de Aluguel Galpões	(2.931)	5.580
Descontos sobre contratos de locações	(1.824)	(3.924)
Multas e Custas Rescisórias com Clientes	-	831
(-) PIS	(362)	(188)
(-) COFINS	(1.665)	(867)
Receita líquida	<u>16.209</u>	<u>16.766</u>

21. Custos

Companhia considera como custos de suas operações de locação de imóveis logísticos os seguintes gastos:

RCH Empreendimentos Imobiliários 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Água e esgoto	(19)	(31)
Energia elétrica	(64)	(13)
Condomínio	(1.944)	(1.174)
IPTU	(399)	(307)
Seguros	(166)	(207)
Taxas e contribuições	-	(1)
Manutenção e conservação predial	(46)	(245)
Comissões e corretagem	(945)	(651)
Honorários - Realty	(606)	(316)
Outras	(48)	(38)
Total	<u>(4.237)</u>	<u>(2.983)</u>

22. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Taxas e contribuições	(74)	-
Consultorias e auditorias	(198)	(338)
Honorários advocatícios	(5)	(84)
Serviços e manutenções gerais	(28)	(1)
Outras despesas	(19)	(13)
Provisão para perdas de crédito esperadas	(2.072)	-
Total	<u>(2.396)</u>	<u>(436)</u>

23. Resultado financeiro líquido

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Rendimento Aplicação Financeira	989	698
Fundo de Investimento Renda Fixa	-	50
Variações Monetárias Ativas Diversas	174	39
Total	<u>1.163</u>	<u>787</u>
Despesas bancárias	(2)	(1)
Multas e juros	(2)	(16)
IOF	(119)	(24)
PIS demais receitas	(8)	(20)
COFINS demais receitas	(48)	(103)
Amortização Custos sobre empréstimos	(871)	(788)
Juros sobre financiamento e empréstimos	(27.256)	(29.413)
Total	<u>(28.306)</u>	<u>(30.365)</u>
Total Resultado financeiro	<u>(27.143)</u>	<u>(29.578)</u>

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

As receitas financeiras da Companhia são representadas pelos rendimentos decorrentes de investimentos em aplicações financeiras CDB-DI e fundos de investimentos.

As despesas financeiras estão relacionadas principalmente às amortizações de encargos e juros sobre empréstimos atribuíveis a operações da Companhia, considerando a conclusão das obras do imóvel e reconhecimento contábil dos custos financeiros das captações de dívidas.

24. Instrumentos financeiros e 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:

24.1. Risco de crédito

O risco de crédito ao qual a Companhia está relacionado ao crédito bancário (aplicações financeiras).

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.

24.2. Risco de taxa de juros

As receitas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras.

A Companhia procura reduzir estes riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas.

RCH Empreendimentos Imobiliários 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)

24.3. 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	32.648	4.545
Caixa restrito (Nota 6)	1.796	-
Contas a Receber	5.122	4.332
<u>Passivos financeiros</u>		
Fornecedores (Nota 14)	1.720	3.551
Empréstimos e financiamentos	297.721	204.043
Contas a pagar com sociedades	170	55.340

25. Aprovação das demonstrações financeiras

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