

# **Demonstrações Financeiras**

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

# **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	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 9º andar - Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil  
Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos 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 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo de nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **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 administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



**Shape the future  
with confidence**

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future  
with confidence**

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

Comunicamo-nos com a 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, 27 de março de 2026

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', written over a horizontal line.

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

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Balço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	978	32.648
Caixa restrito	5	4.054	1.796
Contas a receber clientes	6	10.846	3.050
Adiantamento de fornecedores		150	243
Tributos a compensar e a recuperar	7	1.651	2.095
Linearização de contratos	10	611	2.492
Custos contratuais	8	752	342
Outros ativos	9	818	2.866
Total do ativo circulante		19.860	45.532
<b>Não circulante</b>			
Linearização de contratos	10	8.705	1.925
Custos contratuais	8	2.101	2.870
Propriedade para investimento	12	327.674	328.881
Total do ativo não circulante		338.480	333.676
Total do ativo		358.340	379.208
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	15	7.626	3.782
Fornecedores	13	1.145	1.720
Demais contas a Pagar	14	-	1.117
Impostos e contribuições		89	191
Contas a pagar com partes relacionadas		180	170
Total do passivo circulante		9.040	8.482
<b>Não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	15	295.675	293.939
Impostos e contribuições diferidos	11	5.361	1.502
Total do passivo não circulante		301.036	293.939
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social		68.187	113.098
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	8.900
Prejuízos acumulados		(19.923)	(45.211)
Total do patrimônio líquido	18	48.264	76.787
Total do passivo e patrimônio líquido		358.340	379.208

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas operacional líquida	19	32.490	16.209
Custos de operações	20	(5.487)	(4.237)
Lucro Bruto		<u>27.003</u>	<u>11.972</u>
Despesas gerais e administrativas	21	1.638	(2.396)
Lucro antes do resultado financeiro		<u>28.641</u>	<u>9.576</u>
Receitas financeiras	22	2.590	1.163
Despesas financeiras	22	(47.294)	(28.306)
Resultado financeiro líquido		<u>(44.704)</u>	<u>(27.143)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		<u>(16.063)</u>	<u>(17.567)</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	11	(3.860)	(10.390)
Prejuízo do exercício		<u>(19.923)</u>	<u>(27.957)</u>
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$		(0,2657)	(0,2289)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(19.923)	(27.957)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>(19.923)</u>	<u>(27.957)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	Notas	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023		113.098	-	(17.254)	95.844
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	8.900	-	8.900
Prejuízo do exercício		-	-	(27.957)	(27.957)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		113.098	8.900	(45.211)	76.787
Redução capital social	18	(20.000)	-	-	(20.000)
Absorção prejuízo acumulado	18	(45.211)	-	45.211	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	18	-	11.400	-	11.400
Integralização AFACs no exercício		20.300	(20.300)	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(19.923)	(19.923)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		68.187	-	(19.923)	48.264

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo líquido do exercício	(19.923)	(27.957)
Ajustes para reconciliar prejuízo do exercício		
Imposto de renda e contribuição diferidos	3.860	10.390
Juros provisionados	45.098	27.257
Linearização de Receita de aluguel	(4.899)	2.931
Provisão para perdas de crédito esperadas	(2.072)	2.072
Amortização custo de transação	2.044	871
Depreciação	2.969	-
Variações nos ativos e passivos		
Adiantamento a fornecedores	93	(243)
Contas a receber clientes	(5.724)	(790)
Tributos a compensar e a recuperar	444	(147)
Custos contratuais	359	(188)
Outros ativos	2.047	(1.814)
Estoques - imóveis	-	(1.080)
Fornecedores a pagar	(575)	(787)
Demais contas a pagar	(1.117)	73
Impostos e contribuições	(102)	30
Contas a pagar com partes relacionadas	10	(55.170)
Pagamento de juros	(41.254)	(28.201)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>(18.742)</u>	<u>(72.752)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Baixa (Aquisição) de propriedade para investimento	(1.762)	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(1.762)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Redução de capital	(20.000)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	11.400	8.900
Captação de empréstimos e financiamentos	-	301.500
Amortização de debêntures	-	(200.000)
Pagamento de custo de captação na obtenção de empréstimos	(308)	(7.749)
Caixa restrito	(2.258)	(1.796)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	<u>(11.166)</u>	<u>100.855</u>
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>(31.670)</u>	<u>28.103</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
Saldo inicial do exercício	32.648	4.545
Saldo final do exercício	978	32.648
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	<u>(31.670)</u>	<u>28.103</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

(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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Administração da Companhia em 27 de março de 2026.

## **2. Políticas contábeis materiais**

### **2.1. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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.

### **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.

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### **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 2025 e 2024

(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.

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

### **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.

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### **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.

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.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 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.

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.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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. 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 2025 e de 2024.

## 3. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

### Novos requerimentos atualmente em vigor

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

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

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
1° 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>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p>
1° de janeiro de 2027	<p>IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.</p>
1° de janeiro de 2026	<p>Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.</p>

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	1	1
Aplicações financeiras	977	32.647
<b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>978</u></b>	<b><u>32.648</u></b>

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025, 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 96,5% (100% em 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 5. Caixa restrito

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa restrito (i)	4.054	1.796
<b>Total de caixa restrito</b>	<b><u>4.054</u></b>	<b><u>1.796</u></b>

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 clientes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contrato de locação - Correios	1.855	856
Contrato de locação - J&S Transportes e Logística Ltda.	2.267	2.349
Contrato de locação - Cummins Filtros	-	221
Contrato de locação - RAJLOG	660	319
Contrato de locação - GENESIS	3.300	1.195
Contrato de locação - Lincoln Eletric	136	13
Contrato de locação - T.G Logística	237	169
Contrato de locação - SHPX Logística Ltda.	201	-
Contrato de locação - Wind Time Logistic Ltda - ME	2.190	-
Provisão para perdas de crédito esperadas (i)	-	(2.072)
<b>Total de contas a receber clientes</b>	<b><u>10.846</u></b>	<b><u>3.050</u></b>

(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.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 7. Tributos e contribuições

Em 31 de dezembro de 2025, 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\$1.651 (R\$2.095 em 2023).

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IR sobre aplicação financeira	970	733
CSLL a recuperar	96	99
PIS a recuperar	-	5
COFINS a recuperar	-	23
IRPJ Saldo negativo 2022	-	468
IRPJ Saldo negativo 2023	-	616
CSLL Saldo negativo 2023	-	78
Saldo Negativo IRPJ 2024	397	-
Saldo Negativo CSLL 2024	116	-
Outros	72	73
<b>Total de tributos a compensar e a recuperar</b>	<b><u>1.651</u></b>	<b><u>2.095</u></b>

### 8. Custos contratuais

Dados da despesa do custo de transação		Vigência do contrato		Dados do cálculo			Saldo
Locatário	Valor total	Início	Término	Meses de amortização	Parcela Mês	Montante amortizado	
Correios	1.365	01/08/2022	30/11/2037	184	7	(304)	1.061
Cummins	489	01/11/2022	31/10/2027	60	8	(310)	179
Cummins	368	31/12/2025	31/12/2030	60	-	-	368
RAJLOG	710	01/07/2023	30/06/2028	60	12	(122)	588
T.G. Log	359	01/08/2023	31/07/2028	60	6	(174)	186
Lincoln	167	01/12/2023	31/01/2029	62	2	(57)	110
Wind Time	869	15/04/2024	14/04/2024	60	14	(867)	-
Shopee	162	01/11/2024	31/10/2029	60	3	(38)	124
Shopee	285	02/02/2025	01/03/2030	60	10	(48)	237
<b>Total</b>					<b><u>62</u></b>	<b><u>(1.920)</u></b>	<b><u>2.853</u></b>

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Custos Contratuais - Circulante	752	342
Custos Contratuais - Não circulante	2.101	2.870
<b>Total de custos contratuais</b>	<b><u>2.853</u></b>	<b><u>3.212</u></b>

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.

### 9. Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2025 e 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.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caução de locatários	-	1.183
IPTU de Locatários	815	686
Condomínio de Locatários	-	997
Premios e Seguros a Apropriar	3	-
<b>Total de outros ativos</b>	<b><u>818</u></b>	<b><u>2.866</u></b>

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 10. Linearização de contrato de arrendamento

Linearização

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	4.417	7.348
Valores linearizados no exercício (i)	4.899	(2.931)
<b>Total de linearização de contratos</b>	<b><u>9.316</u></b>	<b><u>4.417</u></b>
Circulante	611	2.492
Não circulante	<u>8.705</u>	<u>1.925</u>
	<b><u>9.316</u></b>	<b><u>4.417</u></b>

(i) A linearização positiva incorrida no exercício de R\$4.899 (R\$2.931 negativa em 2024) foi computada juntamente com a receita operacional líquida de aluguel conforme nota explicativa nº 19.

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.

### 11. 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 2025 e 2024, a Companhia mantinha os seguintes saldos:

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### Imposto de renda e contribuição social diferidos:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo fiscal	-	-
Depreciação contábil x fiscal	(6.452)	-
Linearização de receita de locação	(9.316)	(4.417)
Base tributária	(15.768)	(4.417)
(X) Alíquota nominal de Imposto diferido	34%	34%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Ativo /Passivo)</b>	<b>(5.361)</b>	<b>(1.501)</b>
(+) Reversão diferido anos anteriores	-	(8.889)
(-) Resultado diferido de anos anteriores	(1.501)	-
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos (Resultado)</b>	<b>(3.860)</b>	<b>(10.390)</b>

## 12. Propriedades para investimentos

A Companhia é proprietária de um terreno com área total de 187.223,50m<sup>2</sup>, composto por galpão edificado e área construída de 94.759,68 m<sup>2</sup>, 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.

	<u>Vida útil média em anos</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Edificações, instalações e outros	80	330.233	328.881
Obras de melhoria em andamento		410	-
Depreciação		(2.969)	-
		<b><u>327.674</u></b>	<b><u>328.881</u></b>

### Movimentação das propriedades para investimentos em 31 de dezembro de 2025:

<u>Descrição</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Baixas</u>	<u>Adições</u>	<u>Depreciações e amortizações</u>	<u>31/12/2025</u>
Edificações e instalações	328.881	-	1.352	-	330.233
Obras de melhoria em andamento	-	-	410	-	410
Depreciação	-	-	-	(2.969)	(2.969)
<b>Total</b>	<b><u>328.881</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.762</u></b>	<b><u>(2.969)</u></b>	<b><u>327.674</u></b>

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

(a) Adições em decorrência da transferência dos saldos de estoque para propriedade para investimento em 31/12/2024.

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.

<b>Propriedades</b>	<b>Area Locável</b>	<b>Valor Justo</b>	<b>Area Locável</b>	<b>Valor Justo</b>
	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2024</b>
Parque Logístico Guarulhos III	95.760	482.100	95.760	453.900
<b>Total</b>	<b>95.760</b>	<b>482.100</b>	<b>95.760</b>	<b>453.900</b>

### As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

Propriedade/Empreendimento	Área Locável (m <sup>2</sup> )	Taxa média de desconto real	Cap rate	Taxa de ocupação	Taxa de crescimento real na perpetuidade
Parque Logístico Guarulhos III	95.760	9.25%	8%	88%	1%

### 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
Parque Logístico Guarulhos III	95.760	9%	7,5%	91%	1%

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 13. Fornecedores

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores	697	865
Caução retida (a)	448	855
<b>Total de fornecedores</b>	<b><u>1.145</u></b>	<b><u>1.720</u></b>

- (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 12, e custos com comissões referentes aos contratos de locação, descritas na nota explicativa nº 9.

### 14. Demais contas a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Deposito caução (a)	-	1.117
<b>Total de demais contas a pagar</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.117</u></b>

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

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 15. Empréstimos e financiamentos

	Agente fiduciário	Banco liquidante e escriturador	Índice	Cupom (%) a.a.	Vencimento final	2025	2024
Debentures - 2ª emissão	VÓRTX	Bradesco	CDI	1,30%	30/10/2028	108.203	106.845
Certificado de Recebíveis Imobiliários	OPEA	Bradesco	CDI	1,00%	30/10/2028	200.923	198.438
Custos de transação a amortizar						<u>(5.825)</u>	<u>(7.562)</u>
<b>Saldo no final do exercício</b>						<b><u>303.301</u></b>	<b><u>297.721</u></b>
Circulante						7.626	3.782
Não circulante						295.675	293.939

Movimentação dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

	2025	2024
Saldo inicial	305.283	204.727
Captações	-	301.500
Juros provisionados	45.098	27.257
Pagamento de principal	-	(200.000)
Juros pagos	<u>(41.254)</u>	<u>(28.201)</u>
<b>Saldo final</b>	<b>309.127</b>	<b>305.283</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Saldo inicial	(7.562)	(684)
Pagamento de custos de transação	(308)	(7.749)
Custos amortizados	<u>2.044</u>	<u>871</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>(5.826)</u></b>	<b><u>(7.562)</u></b>
<b>Saldo total</b>	<b><u>303.301</u></b>	<b><u>297.721</u></b>

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.

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

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”.

#### *Cláusulas restritivas*

A Companhia sujeita-se às condições operacionais pré-estabelecidas nos termos dos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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).

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### **16. 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 2025, a Administração exerceu o direito de recebimento de remuneração no valor de R\$878 (R\$ 170 em 31 de dezembro de 2024) registrados no resultado da companhia, sendo parte do seu custo de operação.

### **17. 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 movidos contra a Companhia.

### **18. Patrimônio líquido**

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$68.187 (R\$113.098 em 31 de dezembro de 2024), dividido em 68.186.801 (113.097.500 em 2024) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 30 de abril de 2025, os acionistas aprovaram o aumento do capital social, no valor de R\$8.900, com conseqüente emissão de 8.900.000, novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de aproximadamente R\$1,00 (um real) por ação, totalmente subscritas e integralizadas pela acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC) conforme: (i) Instrumento para Futuro Aumento de Capital, celebrado em 25 de abril 2024, no valor de R\$700; (ii) Instrumento para Futuro Aumento de Capital, celebrado em 18 de abril 2024, no valor de R\$8.200.

A acionista SF 872 Participações Societárias Ltda., manifestou na Assembleia, sua renúncia ao direito de preferência para a subscrição do aumento de capital da Companhia ora aprovado.

Nesta mesma data, os acionistas aprovaram a redução do capital da Companhia, no valor total de R\$65.211, mediante o cancelamento de ações e emissão da Companhia, sendo: (i) o valor de R\$45.211 para absorver a totalidade dos prejuízos acumulados da Companhia; e (ii) o valor de R\$20.000 por ser considerado excessivo em relação ao seu objeto social, com a restituição de tal montante à acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

Em 31 de dezembro de 2025, os acionistas aprovaram o aumento do capital social, no valor de R\$11.400, com conseqüente emissão de 11.400.000 (onze milhões e quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por ação, observando o disposto no artigo 170 § 1º da LSA, totalmente subscritas e integralizadas, nesta data, pela acionista BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), conforme: (i) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 20 de agosto de 2025, no valor de R\$400; (ii) Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 24 de outubro de 2025, no valor de R\$11.000.

### 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 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.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apresentou prejuízo no exercício de R\$19.923 (R\$27.957 em 2024).

### 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>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	(19.923)	(27.957)
Média ponderada de ações por lote de mil ações	74.990	113.098
<b>Prejuízo básico e diluído por ação - R\$</b>	<b><u>(0,2657)</u></b>	<b><u>(0,2289)</u></b>

## 19. Receita operacional líquida

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita de aluguéis	29.610	22.991
Linearização de Aluguel Galpões	4.899	(2.931)
Descontos sobre contratos de locações	(1.198)	(1.824)
Multas e Custas Rescisórias com Clientes	1.999	-
(-) PIS	(503)	(362)
(-) COFINS	(2.317)	(1.665)
<b>Total de receita operacional líquida</b>	<b><u><u>32.490</u></u></b>	<b><u><u>16.209</u></u></b>

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 20. Custos de operações

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Água e esgoto	-	(19)
Energia elétrica	-	(64)
Condomínio	(621)	(1.944)
IPTU	(349)	(399)
Seguros	(31)	(166)
Manutenção e conservação predial	(136)	(46)
Comissões e corretagem	(1.297)	(945)
Honorários - Realty	(878)	(606)
Depreciação	(2.969)	-
Crédito de Pis e Cofins sobre depreciação	(794)	-
Outras	-	(48)
<b>Total de custo das operações</b>	<b><u>(5.487)</u></b>	<b><u>(4.237)</u></b>

### 21. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisão para perdas de crédito esperadas	2.072	(2.072)
Taxas e contribuições	(48)	(74)
Consultorias e auditorias	(389)	(198)
Honorários advocatícios	(2)	(5)
Serviços e manutenções gerais	-	(28)
Condomínio	(101)	-
Outras despesas	-	(19)
Recuperação de despesas	106	-
<b>Total de despesas gerais e administrativas</b>	<b><u>1.638</u></b>	<b><u>(2.396)</u></b>

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 22. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Rendimento Aplicação Financeira	2.237	989
Variações Monetárias Ativas Diversas	353	174
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>2.590</b>	<b>1.163</b>
Despesas bancárias	-	(2)
Multas e juros	(7)	(2)
IOF	(24)	(119)
PIS demais receitas	(17)	(8)
COFINS demais receitas	(104)	(48)
Amortização custos sobre empréstimos	(2.044)	(871)
Juros sobre financiamento e empréstimos	(45.098)	(27.256)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(47.294)</b>	<b>(28.306)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(44.704)</b>	<b>(27.143)</b>

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.

### 23. 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.

## RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os principais riscos financeiros são:

### 23.1. 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.

### 23.2. 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.

### 23.3. 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.

<b>Categoria dos instrumentos financeiros</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b><u>Ativos financeiros</u></b>		
<b><u>Custo amortizado:</u></b>		
Equivalentes de caixa	977	32.647
Caixa restrito	4.054	1.796
Contas a Receber	10.846	3.050
<b><u>Passivos financeiros</u></b>		
Fornecedores	1.145	1.720
Empréstimos e financiamentos	303.301	297.721
Contas a pagar com sociedades	180	170

## **RCH Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### **24. Eventos subsequentes**

Em 8 de janeiro de 2026, a Companhia firmou com seu acionista controlador um Instrumento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no valor de R\$ 1.100, destinado a suprir necessidades de capital de giro. O contrato foi totalmente assinado e concluído em 16 de janeiro de 2026.