

Demonstrações Financeiras

Rec Cumbica S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Rec Cumbica 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 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da
Rec Cumbica S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Rec Cumbica S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e 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.

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



**Shape the future
with confidence**

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.
- 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.

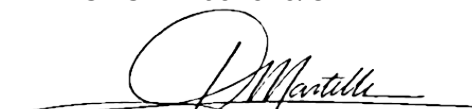


**Shape the future
with confidence**

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



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

Rec Cumbica S.A.

Balanço Patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

| | Notas | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Ativo | | | |
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 1.396 | 8.959 |
| Contas a receber | 6 | 1.820 | 3.435 |
| Caixa restrito | 5 | 5.886 | 8.388 |
| Outros ativos | | 160 | 276 |
| Total do ativo circulante | | <u>9.262</u> | <u>21.058</u> |
| Não circulante | | | |
| Contas a receber | 6 | 2.750 | 4.687 |
| Partes relacionadas | 11 | - | 3.000 |
| Propriedade para investimento | 7 | 131.409 | 134.963 |
| Total do ativo não circulante | | <u>134.159</u> | <u>142.650</u> |
| Total do ativo | | <u>143.421</u> | <u>163.708</u> |
| Passivo e patrimônio líquido | | | |
| Circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 262 | 201 |
| Fornecedores | | 231 | 263 |
| Partes relacionadas | 11 | 181 | 473 |
| Impostos e contribuições | | 733 | 754 |
| Dividendos a pagar | 12 | 4.125 | - |
| Valores a pagar - Aquisição de Galpões | 10 | - | 151.709 |
| Total do passivo circulante | | <u>5.532</u> | <u>153.400</u> |
| Não circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 9 | 8.455 | 8.341 |
| Total do passivo não circulante | | <u>8.455</u> | <u>8.341</u> |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social | | 129.217 | 617 |
| Reserva legal | | 217 | - |
| Reserva de lucros | | - | 1.350 |
| Total do patrimônio líquido | | <u>129.434</u> | <u>1.967</u> |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | <u>143.421</u> | <u>163.708</u> |

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

Rec Cumbica S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

| | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|--------------|----------------------|------------------------|
| Receita operacional líquida | 13 | 16.623 | 26.655 |
| Custo de operações | 14 | (4.397) | (6.597) |
| Lucro bruto | | <u>12.226</u> | <u>20.058</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | | | - |
| Despesas gerais e administrativas | 15 | <u>(374)</u> | <u>(2.001)</u> |
| Lucro operacional antes do resultado financeiro | | <u>11.852</u> | <u>18.057</u> |
| Receitas financeiras | 16 | 1.831 | 1.224 |
| Despesas financeiras | 16 | (6.500) | (16.569) |
| Resultado financeiro líquido | | <u>(4.669)</u> | <u>(15.345)</u> |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | <u>7.183</u> | <u>2.712</u> |
| Imposto de renda e contribuição social | 17 | (2.841) | (3.607) |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | | <u>4.342</u> | <u>(895)</u> |
| Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$ | | <u><u>0,1964</u></u> | <u><u>(0,0102)</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Cumbica S.A.

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

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | 4.342 | (895) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | <u>4.342</u> | <u>(895)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Rec Cumbica S.A.

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

| Notas | Capital social subscrito | Adiantamento para futuro aumento de capital | Reserva de Lucros | | Lucros (Prejuízos) acumulados | Patrimônio Líquido |
|---|-----------------------------|--|-------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| | | | Reserva Legal | Reserva de lucros | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 179.681 | - | 1.753 | 24.988 | - | 206.422 |
| Reorganização societária – redução de capital | (179.291) | - | (293) | (4.177) | (29.064) | (212.825) |
| Aumento de capital social | 3.000 | - | - | - | - | 3.000 |
| Redução de capital social | (672) | - | - | - | - | (672) |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | - | (895) | (895) |
| Reversão de dividendos | - | - | - | - | 6.937 | 6.937 |
| Compensação dos prejuízos | (2.101) | - | (1.460) | (20.811) | 24.372 | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 617 | - | - | - | 1.350 | 1.967 |
| Lucro do exercício | - | - | - | - | 4.342 | 4.342 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | 137.600 | - | - | - | 137.600 |
| Integralização de afacs no exercício | 137.600 | (137.600) | - | - | - | - |
| Redução de capital social | (9.000) | - | - | - | - | (9.000) |
| Constituição de reservas | - | - | 217 | 1.350 | (1.567) | - |
| Distribuição de dividendos mínimos | - | - | - | - | (1.031) | (1.031) |
| Constituição de dividendos adicionais propostos | - | - | - | (1.350) | (3.094) | (4.444) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | 129.217 | - | 217 | - | - | 129.434 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Cumbica S.A.

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

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Lucro (Prejuízo) líquido do exercício | 4.342 | (895) |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício | | |
| Impostos e contribuições sociais | 2.841 | 3.607 |
| Depreciação e amortização | 3.554 | 5.600 |
| Linearização de receita de aluguel | - | 1.836 |
| Correção monetária PPI | 4.968 | 6.946 |
| Juros provisionados de empréstimos | 1.333 | 949 |
| Custos na obtenção de empréstimos | - | 104 |
| Amortização custo de transação | 115 | - |
| Redução (aumento) nos ativos operacionais | | |
| Contas a receber | 3.552 | (79) |
| Partes relacionadas | 3.000 | 470 |
| Despesas antecipadas | - | 563 |
| Contas a pagar a fornecedores e outros | - | 620 |
| Outros ativos circulantes | 116 | 208 |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais | | |
| Fornecedores | (32) | - |
| Valores a pagar - Aquisição de Galpões | (156.677) | - |
| Impostos e contribuições a pagar | (2.862) | (4.242) |
| Pagamento de juros | (1.273) | (748) |
| Custo de captação pagos | - | (579) |
| Partes relacionadas | (292) | - |
| Outras movimentações em decorrência do acervo líquido | - | 1.368 |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais | <u>(137.315)</u> | <u>15.728</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | |
| Entrada de caixa em decorrência do acervo líquido | - | 2 |
| Saída de caixa no resgate de ações | - | (3.987) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos | <u>-</u> | <u>(3.985)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos | | |
| Caixa restrito | 2.502 | (16.184) |
| Aumento de capital | 137.600 | - |
| Redução de capital | (9.000) | - |
| Pagamento de dividendos | (1.350) | - |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos | <u>129.752</u> | <u>(16.184)</u> |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa | <u>(7.563)</u> | <u>(4.441)</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| Saldo inicial do exercício | 8.959 | 13.400 |
| Saldo final do exercício | 1.396 | 8.959 |
| Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa | <u>(7.563)</u> | <u>(4.441)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

1.1 Reestruturação Societária

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

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

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

Rec Cumbica S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

| <u>Empresa</u> | <u>%</u> |
|---|----------|
| A BPG III Logística Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia. ("BPG III FIP") | 100% |

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.

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.

Rec Cumbica 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)

2.2. Base de mensuração

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

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

b) Uso de estimativas

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

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

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

Nota explicativa nº 7 - Propriedade para investimento: mensuração do valor de justo para fins de “impairment”.

Nota explicativa nº 8 - Provisões para riscos: reconhecimento e mensuração de provisões e contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos.

Mensuração do valor justo

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

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Rec Cumbica 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)

Nível 2: “inputs”, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: “inputs”, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

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

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

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

As práticas contábeis materiais estão descritas a seguir.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.4. Contas a receber

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

Rec Cumbica 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)

2.4.1. Provisão para perdas de crédito esperadas

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

2.4.2. Linearização

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

2.5. Propriedades para investimentos

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

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

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

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

2.6. Provisões para riscos

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

Rec Cumbica 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)

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

2.7. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (“impairment”)

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

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

2.8. Impostos

2.8.1. Impostos correntes

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

2.9. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos da companhia são captados para a obtenção de recursos para a aquisição e desenvolvimento dos ativos imobiliários da Companhia.

A Companhia adota como política capitalizar os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição e à construção dos imóveis qualificados e classificados contabilmente como estoques.

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

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

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

Outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

Rec Cumbica 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)

2.10. Instrumentos financeiros

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

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

i. Classificação dos ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

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.

Rec Cumbica 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)

ii. Baixa de ativos e passivos financeiros

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

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

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

2.11. Lucro básico e diluído por ação

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

Não houve afetação do resultado por ação com relação a quaisquer instrumentos financeiros assumidos pela Companhia em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

3. Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Novos requerimentos atualmente em vigor

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

Rec Cumbica 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 avaliou e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

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> |
|-----------------------|---|
| 1º 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 congregateadas 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> |
| 1º 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> |
| 1º 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> |

Rec Cumbica 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)

4. Caixa e equivalentes de caixa

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Aplicações financeiras | 1.396 | 8.959 |
| Total de caixa e equivalentes de caixa | <u>1.396</u> | <u>8.959</u> |

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 100% (100% em 31 de dezembro de 2024) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Caixa restrito

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Caixa restrito (i) | 5.886 | 8.388 |
| | <u>5.886</u> | <u>8.388</u> |

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

6. Contas a receber

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Circulante</u> | | |
| Contas a receber de aluguéis (i) | 1.820 | 1.730 |
| Contas a receber de aluguéis - linearização (ii) | - | 1.705 |
| | <u>1.820</u> | <u>3.435</u> |
| <u>Não circulante</u> | | |
| Contas a receber de aluguéis - linearização (ii) | 2.750 | 4.687 |
| | <u>2.750</u> | <u>4.687</u> |

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos são atualizados anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), sendo que não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

Rec Cumbica 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)

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

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

No exercício de 2025 e 2024 não foi realizada a provisão de perda esperada devido não ter ocorrido atraso superiores a 360 dias nos recebimentos de aluguel dos imóveis.

7. Propriedades para investimentos

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

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

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

| | Vida útil média em anos | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| Terrenos | | 23.309 | 23.309 |
| Edificações, instalações e outros | 40 | 39.856 | 39.856 |
| Mais Valia | | 70.845 | 73.174 |
| Depreciação | | (2.601) | (1.376) |
| | | <u>131.409</u> | <u>134.963</u> |

Rec Cumbica 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 2025:

| <u>Descrição</u> | <u>31/12/2024</u> | <u>Baixas (a)</u> | <u>Adições (b)</u> | <u>Depreciações e amortizações</u> | <u>31/12/2025</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|
| Terrenos | 23.309 | - | - | - | 23.309 |
| Edificações e instalações | 39.856 | - | - | - | 39.856 |
| Mais valia (c) | 73.174 | - | - | (2.329) | 70.845 |
| Depreciação | (1.376) | - | - | (1.225) | (2.601) |
| Total | <u>134.963</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(3.554)</u> | <u>131.409</u> |

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

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

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

A Companhia adotou a metodologia de cálculo do valor justo do galpão situado no terreno utilizando o modelo de fluxo de caixa descontado, no formato nominal, classificado como valor justo de Nível III. O valor justo corresponde ao montante que seria obtido em uma transação voluntária entre partes independentes e bem-informadas, refletindo as condições de mercado vigentes na data de mensuração.

A mensuração foi preparada por especialistas externos e considerou as características físicas do ativo, premissas e estimativas fundamentadas em informações do mercado imobiliário e em tendências macroeconômicas projetadas para um período de dez anos. A abordagem adotada está em conformidade com o CPC 46 – Valor Justo, e os imóveis são registrados pelo valor efetivamente pago, considerado representativo de seu valor justo na data da aquisição.

Rec Cumbica 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)

| Propriedades | Area Locável | Valor Justo | Area Locável | Valor Justo |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2024 |
| Empreendimento - Americana | 148.785 | 240.000 | 148.785 | 225.200 |
| Total | 148.785 | 240.000 | 148.785 | 225.200 |

As seguintes premissas foram utilizadas para avaliação em 2025:

| Propriedade/Empreendimento | Área Locável (m ²) | Taxa média de desconto real | Cap rate | Taxa de ocupação | Taxa de crescimento real na perpetuidade |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|--|
| Americana | 148.785 | 10,5% | 9% | 100% | 1% |

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 |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------|------------------|--|
| Americana | 148.785 | 10% | 9% | 100% | 1% |

8. Provisões para riscos

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

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

9. Empréstimos e Financiamentos

| | Agente fiduciário | Banco liquidante e escriturador | Índice | Cupom (%) a.a. | Vencimento | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|---------------------------------|--------|----------------|--------------------|--------------|--------------|
| Certificado de Recebíveis Imobiliários | OPEA | Itaú / Bradesco | CDI | 1,50% | 22/01/2029 | 9.078 | 9.017 |
| Custos de transação a amortizar | | | | | 22/01/2029 | (361) | (475) |
| Saldo no final do exercício | | | | | | <u>8.717</u> | <u>8.542</u> |
| | | | | | Curto prazo | 262 | 201 |
| | | | | | Longo prazo | 8.455 | 8.341 |

Rec Cumbica 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 dos empréstimos e financiamentos nos respectivos exercícios:

| | Movimentação 2025 | Movimentação 2024 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Saldo inicial a pagar | 8.542 | - |
| Entrada – Reorganização societária | - | 8.816 |
| Custo de captação pagos | - | (579) |
| Custo de captação amortizados | 115 | 104 |
| Juros provisionados - Nota 16 | 1.333 | 949 |
| Pagamentos de juros amortizados | (1.273) | (748) |
| Saldo final a pagar | 8.717 | 8.542 |

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

| Ano | 31/12/2025 |
|-------|-------------------|
| 2029 | 8.455 |
| Total | 8.455 |

| | 2025 |
|---------------------------------|--------------|
| Custos iniciais | (476) |
| Custos adicionados | - |
| Custos de transação amortizados | 115 |
| Saldo final | (361) |

Em 01 de janeiro de 2024, a Companhia reconheceu, após evento de incorporação reversa, o valor correspondente aos saldos da 1ª emissão de Notas Comerciais emitidas em 19 de dezembro de 2023 pela NK 264, em série única, para colocação privada. O valor total da emissão foi de R\$8.687, com prazo de vigência até o dia 5 de fevereiro de 2024 “Data de Vencimento”, com incidência de juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 2,30%. Em 05 de janeiro de 2024, a Opea Securitizadora S.A., emitiu os Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI” da 225ª Emissão, no valor de R\$8.816, em série única, tendo como créditos imobiliários e lastro, tal NC Lastro emitida pela Companhia. Após o aditamento do Escritura de Emissão, a NC passou a ter incidência de juros remuneratórios equivalentes representada pela variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,50%, bem como amortização e o pagamento da remuneração em uma única parcela, na data de vencimento, em 22 de janeiro de 2029. Em 31 de dezembro de 2025 os juros remuneratórios acumulavam o saldo de R\$262 (R\$201 em 31 de dezembro de 2024).

Garantias, fianças, hipotecas concedidas em favor de credores

Os CRI em virtude da constituição do Patrimônio Separado contarão indiretamente com as seguintes garantias os Créditos Imobiliários BSREP III e são garantidos pelas Garantias BSREP III a seguir:

Rec Cumbica 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) Alienações Fiduciárias de Ações: Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, as Emitentes das Notas Comerciais outorgarão em alienação fiduciária, as ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Companhias;

(ii) as Alienações Fiduciárias de Imóveis BSREP III: em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, será constituída nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 e na melhor forma de direito;

(iii) as Alienação Fiduciárias de Cotas BSREP III: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, o BSREP III, nos termos da Lei nº 4.728, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, outorgará em Alienação Fiduciária de Cotas BSREP III, as cotas de emissão dos FII, nos termos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas BSREP III;

(iv) a Cessão Fiduciária BSREP: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, os Devedores BSREP III outorgarão em cessão fiduciária os Direitos Creditórios BSREP III nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, conforme alterada, bem como das demais disposições legais aplicáveis, os itens abaixo indicados até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos de cada Contrato de Cessão Fiduciária BSREP III.

Covenants

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia estava adimplente com todas as obrigações contratuais de natureza não financeira ("covenants não financeiros") previstas nos contratos de empréstimos e financiamentos.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não possuía obrigações contratuais de natureza financeira ("covenants financeiro") previsto nos contratos de empréstimos e financiamentos.

10. Valores a Pagar - Galpões

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

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

Rec Cumbica 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)

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

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

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

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|----------------|
| Valores a Pagar – Aquisição de Galpões | - | 144.677 |
| Correção monetária pré incorporação | - | 86 |
| Correção monetária pós incorporação | - | 6.946 |
| Total | <u>-</u> | <u>151.709</u> |

11. Partes relacionadas

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

| <u>Contas a receber partes relacionadas</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Contas a receber - BPG III Logística FIP | - | 3.000 |
| Total | <u>-</u> | <u>3.000</u> |
| | | |
| <u>Contas a pagar partes relacionadas</u> | | |
| Contas a Pagar - Realty | 181 | 173 |
| Outras contas a pagar com partes relacionadas | - | 300 |
| Total | <u>181</u> | <u>473</u> |

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

Remuneração dos Administradores

A Administração não exerceu o direito de recebimento de remuneração no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

12. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia era de R\$129.217 (R\$617 em 31 de dezembro de 2024), dividido em 216.049.944 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Em 15 de outubro de 2025, foi aprovada pelos acionistas o aumento do capital social da Companhia em R\$137.600, com consequente emissão de 137.600.000 (cento e trinta e sete milhões e seiscentas mil) novas 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 adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), conforme o Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital celebrado em 28 de julho de 2025, no valor de R\$137.600.

Nesta mesma data, os acionistas aprovaram a redução de capital social da Companhia em R\$9.000, mediante o cancelamento de 9.000.000 de ações da Companhia, por ser o capital social excessivo em relação ao seu objeto, com restituição do montante aos acionistas da Companhia, na proporção de sua respectiva participação.

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:

Rec Cumbica 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)

- 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. Em 31 de dezembro de 2025, a companhia provisionou o saldo de R\$4.125 a título de dividendos. Atendida a distribuição prevista acima, o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observados os ditames legais.

Em 18 de julho de 2025, os acionistas deliberaram por unanimidade dos votos proferidos, aprovar a distribuição de dividendos aos acionistas, na proporção da respectiva participação societária, o valor de R\$1.350, proveniente da reversão da conta de reserva de lucros.

Em 2025, a companhia constituiu R\$217, referente a reserva legal.

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> |
|--|---------------|-----------------|
| Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício | 4.342 | (895) |
| Média ponderada de ações por lote de mil ações | 22.107 | 87.450 |
| Prejuízo básico e diluído por ação - R\$ | <u>0,1964</u> | <u>(0,0102)</u> |

13. Receita líquida

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita total | 17.391 | 27.734 |
| Receita bruta de aluguel | 21.033 | 29.570 |
| Receita de linearização | (3.642) | (1.836) |
| Deduções da receita total | (768) | (1.079) |
| Impostos sobre locação | (768) | (1.079) |
| Total | <u>16.623</u> | <u>26.655</u> |

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

Rec Cumbica 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)

14. Custo

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depreciação | (1.225) | (2.300) |
| Amortização de mais valia | (2.329) | (3.300) |
| Taxa de administração - Realty | (690) | (997) |
| Manutenção e Conservação | (153) | - |
| Total | <u>(4.397)</u> | <u>(6.597)</u> |

15. Despesas gerais e administrativas

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Despesa com advogados, auditores e consultores | (51) | (274) |
| Despesa com seguros | (402) | (1.660) |
| Despesas legais e cartoriais | (72) | (40) |
| Despesa com publicações, publicidades e propaganda | - | (21) |
| Recuperação de despesas diversas | 151 | (6) |
| Total | <u>(374)</u> | <u>(2.001)</u> |

16. Resultado financeiro

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Impostos e taxas sobre operações financeiras | (83) | (1) |
| Despesas bancárias | (1) | (1) |
| Amortização de encargos sobre empréstimo | (115) | (104) |
| Juros sobre contrato de aquisições | (4.968) | (6.946) |
| Juros sobre empréstimos – Nota 9 | (1.333) | (949) |
| Multas e juros diversos | - | (8.105) |
| Outras despesas financeiras | - | (463) |
| Total | <u>(6.500)</u> | <u>(16.569)</u> |
| Rendimento de aplicação financeira | 1.812 | 1.224 |
| Variação monetária | 19 | - |
| Total | <u>1.831</u> | <u>1.224</u> |
| Resultado financeiro, líquido | <u>(4.669)</u> | <u>(15.345)</u> |

Rec Cumbica 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)

17. Imposto de renda e contribuição social

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

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

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes | (2.841) | (3.607) |
| Total | (2.841) | (3.607) |

Base de cálculo IRPJ/CSLL

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| (=) Lucro antes das compensações (32%) | 8.421 | 10.687 |
| Alíquota imposto de renda | 15% | 15% |
| Alíquota imposto de renda (adicional 10%) | 10% | 10% |
| (=) Imposto de renda normal (15%) | 1.263 | 1.603 |
| (=) Imposto de renda adicional | 819 | 1.042 |

| | <u>Total</u> | <u>Total</u> |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Imposto CSLL apurado | | |
| (=) Lucro antes das compensações | 8.421 | 10.687 |
| Alíquota contribuição social | 9% | 9% |
| (=) Imposto CSLL normal (9%) | 759 | 962 |
| Total | 2.841 | 3.607 |

18. Gerenciamento de riscos

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. Os instrumentos financeiros da Companhia são reconhecidos e mensurados pelo custo amortizado, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas.

A administração dos riscos financeiros é realizada por meio da 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 risco ("rating") e em títulos de curto prazo.

Rec Cumbica 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:

18.1. Risco de crédito

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

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

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

18.2. Risco de liquidez

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

| <u>Categoria dos instrumentos financeiros – Custo amortizado</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------|
| <u>Ativos financeiros</u> | | |
| Aplicações financeiras | 1.396 | 8.959 |
| Contas a receber | 4.570 | 8.122 |
| <u>Passivos financeiros</u> | | |
| Fornecedores | 231 | 263 |
| Empréstimos e financiamentos | 8.717 | 8.542 |
| Valores a pagar - Aquisição de Galpões | - | 151.709 |

19. Seguros

A Companhia mantém apólice de seguro vigente para seu empreendimento, com validade até 15 de outubro de 2026. A cobertura contratada contempla incêndio de bens e responsabilidade civil do síndico e do condomínio, totalizando um valor segurado de R\$ 398.988.