

Demonstrações Financeiras

REC Guarulhos S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

REC Guarulhos S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

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



**Shape the future
with confidence**

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
REC Guarulhos S.A.

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e o seu respectivo fluxo de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos – Demonstrações Financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 10 de abril de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



**Shape the future
with confidence**

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



**Shape the future
with confidence**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 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
Sócio CRC SP- 315830/O

REC Guarulhos S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	5.547	10.582
Contas a receber	6	13.015	16.496
Adiantamento a fornecedores		879	-
Impostos e contribuições a compensar	7	2.290	2.098
Despesas antecipadas		506	482
Antecipação de redução de capital	15	-	346.822
Outros ativos circulantes		557	1.373
Total dos ativos circulantes		22.794	377.853
Não circulante			
Contas a receber	6	20.952	17.049
Despesas antecipadas		718	1.439
Impostos diferidos ativos	19	-	1.728
Depósitos judiciais	13	40	39
Propriedades para investimentos	8	976.872	996.247
Imobilizado		6	6
Total dos ativos não circulantes		998.588	1.016.508
Total dos ativos		1.021.382	1.394.361

REC Guarulhos S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	12	406	21.388
Contas a pagar	9	2.641	2.690
Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar	14	1.332	29.420
Obrigações fiscais	10	1.107	1.100
Outros passivos circulantes	11	3.465	3.573
Total dos passivos circulantes		8.951	58.171
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	12	440.985	813.819
Impostos diferidos passivos	19	50.548	50.777
Provisão para contingências	13	4.113	4
Total dos passivos não circulantes		495.646	864.600
Patrimônio líquido			
Capital social	15	430.522	389.601
Reserva de lucros	15	71.389	67.395
Reserva legal	15	14.874	14.594
Total do patrimônio líquido		516.785	471.590
Total dos passivos e patrimônio líquido		1.021.382	1.394.361

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Receita Líquida	16	151.672	146.843
Custo dos serviços prestados	8	(21.975)	(21.975)
Lucro bruto		129.697	124.868
Despesas operacionais Despesas gerais e administrativas	17	(11.107)	(8.317)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		118.590	116.551
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	18	(113.224)	(89.627)
Receitas financeiras	18	1.767	1.744
Resultado financeiro líquido		(111.457)	(87.883)
Lucro operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		7.133	28.668
Imposto de renda e contribuição social			
Corrente	19	-	-
Diferido	19	(1.527)	(5.146)
Lucro líquido do exercício		5.606	23.522

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro líquido do exercício	5.606	23.522
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>5.606</u>	<u>23.522</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social		Reservas de lucros		Lucros / Prejuízos acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar	Reserva Legal	Reserva de lucros		
Saldos em 31 de dezembro de 2023		478.952	(89.351)	13.418	57.909	-	460.928
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	23.522	23.522
Reserva legal	15	-	-	1.176	-	(1.176)	-
Juros sobre capital próprio	15	-	-	-	-	(12.860)	(12.860)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	9.486	(9.486)	-
Cancelamento de aumento de capital	15	(89.351)	89.351	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		389.601	-	14.594	67.395	-	471.590
Lucro líquido do exercício	15	-	-	-	-	5.606	5.606
Reserva legal	15	-	-	280	-	(280)	-
Dividendos	15	-	-	-	-	(1.332)	(1.332)
Reserva de retenção de lucros	15	-	-	-	3.994	(3.994)	-
Aumento de capital	15	450.000	(450.000)	-	-	-	-
Integralização de capital	15	-	387.743	-	-	-	387.743
Redução de capital	15	(346.822)	-	-	-	-	(346.822)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		492.779	(62.257)	14.874	71.389	-	516.785

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social		7.133	28.668
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:			
Juros e encargos financeiros líquidos	12	108.588	87.522
Depreciação e amortização	8	21.975	21.975
Custo de transação amortizado	12	949	(3.814)
Atualização de depósito judicial	13	(1)	(2)
(Reversão) Provisão de contingência	13	4.109	(204)
(Reversão) Provisão para devedores duvidosos	6	(749)	-
Varição nos ativos operacionais:			
Contas a receber	6	327	1.249
Impostos e contribuições a compensar	7	(192)	(1.840)
Impostos Diferidos Pis e Cofins	19	(28)	(43)
Despesas antecipadas		697	(975)
Adiantamento de fornecedor		(879)	-
Outros ativos circulantes		1.373	(373)
Varição nos passivos operacionais:			
Contas a pagar	9	(49)	143
Adiantamento de clientes		-	(105)
Obrigações fiscais	10	7	120
Outros passivos circulantes	11	(665)	1.004
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>142.595</u>	<u>133.325</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adições as propriedades para investimentos	8	(2.600)	(8.528)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(2.600)</u>	<u>(8.528)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de principal de empréstimos	12	(11.345)	(22.689)
Quitação de empréstimos	12	(377.549)	(129.999)
Pagamento de juros de empréstimos	12	(114.459)	(89.282)
Captação de empréstimos	12	-	500.000
Dividendos e JCP Pagos	14	(29.420)	(29.784)
Antecipação de redução de capital social	15	-	(346.822)
Integralização de capital social	15	387.743	-
Caixa líquido gerado aplicado nas atividades de financiamento		<u>(145.030)</u>	<u>(118.576)</u>
Aumento (Redução) Líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>(5.035)</u>	6.221
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		10.582	4.361
No fim do exercício		<u>5.547</u>	<u>10.582</u>
Aumento (Redução) Líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>(5.035)</u>	6.221

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

1. Contexto operacional

A REC Guarulhos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto: (a) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (b) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (c) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; (d) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um total de 15 galpões situados em Guarulhos, São Paulo, totalizando, aproximadamente, 426.590m² de área locável. Entre esses galpões, 100% estão ocupados por cerca de 19 locatários.

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

2. Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

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

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

3. Resumo das políticas contábeis materiais

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

3.1. Base de elaboração

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da companhia em 31 de março de 2026.

3.2. Uso de estimativas

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

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

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

a. Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Diretoria, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

(a) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

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

A Diretoria estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.10.

(c) Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

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

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3. Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

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

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do IFRS 9/CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

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

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

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

3.6. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.7. Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal lucro real anual vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.8. Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme Nota Explicativa nº 8.

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.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

3.9. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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

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

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

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

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

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

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

3.11. Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens:

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Vida útil (meses)</u>
Máquinas e equipamentos	120
Móveis e utensílios	120
Computadores e periféricos	60

3.12. Instrumentos financeiros

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

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

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Passivos financeiros

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

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

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

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

3.13. Lucro básico e diluído por ação

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

Não há diferença entre prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

4. Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva Novas normas ou alterações

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

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

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.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Data efetiva Normas emitidas, mas não vigentes

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 substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>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 congerçadas 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 International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.</p>

5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	1.541	1.339
Aplicações financeiras (a)	<u>4.006</u>	<u>9.243</u>
	<u>5.547</u>	<u>10.582</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 96,50% do CDI, 10% e a 6,17% +TR de poupança livre (97,00% do CDI, 10% e a 6,17%+TR de poupança livre em 2024). Essas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

6. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber de aluguéis (i)	13.380	15.590
Contas a receber de aluguéis - linearização (ii)	23.172	21.289
Contas a receber condomínio	504	504
Provisão para perdas esperadas de créditos	<u>(3.089)</u>	<u>(3.838)</u>
Total	<u>33.967</u>	<u>33.545</u>
Circulante	13.015	16.496
Não circulante	20.952	17.049

(i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Preços ao Consumidor (IPCA) e pela variação do Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M), e 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.

A Companhia constitui provisão para perdas esperadas de créditos para 100% das contas a receber vencidas há mais de 90 dias, uma vez que, com base na sua experiência histórica, contas vencidas há mais de 90 dias geralmente não são mais recuperáveis, conforme Nota Explicativa 3.5.

A movimentação das perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa é como segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo início do exercício	(3.838)	(3.838)
(-) Reversões	749	-
Saldo fim do exercício	<u>(3.089)</u>	<u>(3.838)</u>

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	33.967	33.545
Vencidos acima de 90 dias	3.089	3.838
Saldo fim do exercício	<u>37.056</u>	<u>37.383</u>

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	150.141
2026	135.584	121.556
2027	112.472	101.277
2028	92.765	82.786
2029	67.656	57.774
Posteriores a 2029	249.558	137.012
Total	658.035	650.546

7. Impostos e contribuições a compensar

	31/12/2025	31/12/2024
Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) sobre aplicação financeira	149	203
Imposto de renda a recuperar	1.665	1.476
Contribuição social a recuperar	476	419
Total	2.290	2.098

8. Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos		246.797	246.797
Edificações e instalações	40	865.018	865.018
Depreciação de edificações		(212.173)	(191.591)
Amortização acumulada (a)		(9.278)	(7.886)
Obras em andamento (b)		86.508	83.909
Total		976.872	996.247

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

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

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31/12/2025
Terrenos	246.797	-	-	246.797
Edificações e instalações	665.542	-	(21.975)	643.567
Obras em andamento	83.909	2.600	-	86.508
Total	996.247	2.600	(21.975)	976.872

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Depreciações e amortizações	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	246.797	-	-	246.797
Edificações e instalações	687.517	-	(21.975)	665.542
Obras em andamento	75.380	8.528	-	83.908
Total	1.009.694	8.528	(21.975)	996.247

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	<u>1.949.628</u>	<u>1.943.800</u>

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

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

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

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

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

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

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de desconto	8,25% a 8,75%	8,00% a 8,50%
Taxa de capitalização	8,25%	8,00%

Todas as propriedades para investimentos foram dadas em garantia nas operações de debêntures através da alienação fiduciária dos imóveis, de modo que o somatório dos valores das dívidas não deve representar mais do que 60% do somatório dos valores de avaliação de todos os imóveis.

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

9. Contas a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fornecedores	792	811
Retenções técnicas (i)	861	867
Provisões diversas (ii)	988	1.012
	<u>2.641</u>	<u>2.690</u>

(i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados as obras.

(ii) Refere-se a provisão de notas serviços prestados no exercício e que serão pagos no exercício subsequente.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

10. Obrigações Fiscais

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRRF a Recolher	5	27
PIS a Recolher	189	170
COFINS a Recolher	872	784
PIS/COFINS/CSLL retido a Recolher	26	94
INSS a Recolher	9	20
ISS a Recolher	6	5
	<u>1.107</u>	<u>1.100</u>

11. Outros passivos circulantes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Depósitos em garantia de locação(i)	3.465	3.573
	<u>3.465</u>	<u>3.573</u>

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

12. Empréstimos e financiamentos

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Debênture - 2º emissão	1,38% aa.+CDI	21/01/2030	-	339.482
Nota Comercial	1,45% aa +CDI	20/04/2031	446.255	501.539
Custo de transação			(4.864)	(5.814)
Total			<u>441.391</u>	<u>835.207</u>
Circulante			<u>406</u>	21.388
Não circulante			<u>440.985</u>	<u>813.819</u>

Em 13 de dezembro de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 21 de janeiro de 2030. As debêntures foram captadas com o Banco Itaú S.A. O montante total da emissão foi de R\$450.000 correspondentes a 450.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 1,38% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures. A disponibilização do saldo referente à 2ª emissão de debêntures foi em janeiro de 2020. Essa operação foi quitada no dia 23 de dezembro de 2025 através de um resgate antecipado conforme previsto no documento emissão debentures.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Em 10 de abril de 2024, a Companhia (“Emissora”) realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais em série única, com vencimento final total em 20 de abril de 2031. As notas comerciais foram captadas com o Banco Itaú S.A. O montante total da emissão foi de R\$500.000 correspondentes a 500.000 notas comerciais. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 1,45% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das notas comerciais. A disponibilização do saldo referente à 2ª emissão de notas comerciais foi no dia 16 de abril de 2024. Em dezembro de 2025 ocorreu o pagamento parcial de amortização de saldo principal no valor de R\$55.099.

Em relação a 1ª Emissão de Notas Comerciais as cláusulas preveem verificação de índices de garantia (covenant) que estabelecem: (i) verificação anual do índice calculado mediante a somatória dos valores agregados das dívidas oriundas de financiamentos bancários e valores mobiliários de responsabilidade da Companhia (“Dívidas”) que deverá representar, no máximo, 60% do somatório dos valores de avaliação de todos os imóveis; e (ii) verificação mensal do índice calculado mediante a somatória dos valores de recebíveis provenientes dos contratos de locação atrelados a operação (“Direitos Creditórios”) dividida pela parcela vencida das Notas Comerciais do mês de apuração, cujo resultado deverá ser igual ou superior a 1,20.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os covenants financeiros e não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2025	-	-
2026	-	21.791
2027	-	21.791
2028	96.133	82.533
2029 em diante	345.258	687.704
Total	441.391	813.819

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo no início do exercício	835.207	493.469
Captação de empréstimo	-	500.000
Pagamento - Principal	-	(22.689)
Pagamento- Juros	-	(89.282)
Juros apropriados	108.588	87.522
Pagamento principal	-	(129.999)
Pagamento parcial principal – Nota comercial	(55.404)	-
Pagamento juros – Nota comercial	(74.208)	-
Pagamento quitação 2ª Debenture	(333.795)	-
Pagamento juros 2ª Debenture	(39.946)	-
Custos de transação	949	(3.814)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	441.391	835.207

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

13. Provisão para contingências

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contingência tributárias	4.060	-
Contingência trabalhistas	<u>53</u>	<u>4</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>4.113</u>	<u>4</u>

Movimentação Contingências

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo no inicial	4	208
Adição de provisão	4.109	-
Reversão de provisão	<u>-</u>	<u>(204)</u>
Saldo final do exercício	<u>4.113</u>	<u>4</u>

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Depósito judicial	<u>40</u>	<u>39</u>
Total	<u>40</u>	<u>39</u>

Movimentação Depósito Judicial

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo Inicial	39	37
Atualização de depósito	<u>1</u>	<u>2</u>
Total	<u>40</u>	<u>39</u>

Em 31 de dezembro de 2025, há contingência classificada como probabilidade de perda possível no montante de R\$1.455 de natureza tributária, R\$650 de natureza trabalhista e R\$95.177 de natureza cível (R\$973 de natureza tributária, R\$308 de natureza trabalhista e R\$ 76.159 de natureza cível em 2024).

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

14. Dividendos e juros sobre capital próprio a pagar

Os Juros Sobre Capital Próprio (JSCP) foram assim calculados:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Capital social (a)	-	389.601
Reservas (b)	-	57.909
TJLP (c)	-	6,88%
Limite de juros sobre capital próprio calculado	-	30.809
Juros sobre capital próprio provisionado	-	12.860

(a) O Capital social do ano imediatamente anterior e reservas de capital.

(b) Reservas de lucros do ano imediatamente anterior.

(c) Conforme Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) divulgada pelo BNDES.

As companhias podem optar entre: (i) 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício antes da dedução desses juros; ou (ii) 50% (cinquenta por cento) do somatório dos lucros acumulados e reserva de lucros, sem computar o resultado do período em curso.

Para o ano de 2025 não foi calculado Juros sobre capital próprio, pois apresentou prejuízo fiscal. O resultado do ano de 2024 apresentou lucro contábil, portanto, temos o cálculo de juros sobre capital próprio sobre o lucro acumulado.

Composição de dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Juros sobre Capital Próprio 2023	-	16.560
Juros sobre Capital Próprio 2024	-	12.860
Dividendos a Pagar 2025	<u>1.332</u>	-
Total	<u><u>1.332</u></u>	<u><u>29.420</u></u>

Movimentação dos Juros sobre Capital Próprio e Dividendos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	29.420	46.344
JCP pagos	(29.420)	(29.782)
JCP provisionados	-	12.860
Dividendos pagos	-	(2)
Dividendos provisionados	<u>1.332</u>	-
Saldo no fim do exercício	<u><u>1.332</u></u>	<u><u>29.420</u></u>

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

15. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social está representado por R\$492.779, correspondentes a 492.778.846 ações (R\$389.601, correspondentes a 389.600.693 ações em 2024). Desse montante, R\$430.522 estavam totalmente integralizados em 2025. (R\$389.601 correspondentes a 389.600.693 ações em 2024.)

Em ata de assembleia geral extraordinária de 18 de fevereiro de 2022, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$100.000 correspondente a 100.000.000 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059.

Em ata de assembleia geral extraordinária de 11 de abril de 2024, foi aprovado o cancelamento do capital social no montante de R\$89.351 correspondente a 89.350.655 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal não integralizadas e redução de capital social de R\$360.000, correspondentes a 360.000.000 ações ordinárias sem valor nominal, reduzimos financeiramente em 2024 o montante de R\$346.822 ficando em aberto o saldo R\$13.178.

Em ata de assembleia geral extraordinária de 25 de abril de 2025, foi aprovado a efetivação da redução de capital social no montante de R\$346.822 com o conseqüente cancelamento de 346.821.847 de ações ordinária e nominativas sem valor nominal, tendo em vista o anterior exposto, os acionistas aprovaram o cancelamento do saldo em aberto no valor de R\$13.178, pois, não será utilizado para fazer novas reduções de capital, sendo, portanto, cancelado. Ato contínuo, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$50.000 correspondente a 50.000.000 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal. Foram totalmente integralizados R\$50.000 durante o exercício de 2025.

Em ata de assembleia geral extraordinária de 11 de julho de 2025, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$200.000 correspondente a 200.000.000 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. Foram totalmente integralizados R\$200.000 durante o exercício de 2025.

Em ata de assembleia geral extraordinária de 16 de dezembro de 2025, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$200.000 correspondente a 200.000.000 de ações ordinárias e nominativas sem valor nominal a serem integralizadas em moeda corrente nacional até 31 de dezembro de 2059. Foram integralizados R\$137.743 durante o exercício de 2025

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital. Em 2025 foram destinados R\$280 do lucro do período para a reserva legal (R\$ 1.176 em 2024).

Reserva de lucros

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

Em 2025 foram destinados R\$3.994 do lucro do período para a reserva de lucro (R\$ 9.486 em 2024) .

Destinação do resultado do exercício

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

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Em 2025 foram destinados R\$1.332 do lucro para dividendos mínimos obrigatório (Em 2024 foi considerado como parte dos dividendos mínimos obrigatórios a parcela correspondente a distribuição de juros sobre capital próprio).

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	5.606	23.522
Reserva legal - 5%	<u>(280)</u>	<u>(1.176)</u>
Base para cálculo dos dividendos	5.326	22.346
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	<u>(1.332)</u>	-
Distribuição de juros sobre capital próprio	-	<u>(12.860)</u>
Retenção de lucros	<u>(3.994)</u>	<u>(9.486)</u>

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

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Lucro básico e diluído por ação

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	5.606	23.522
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	459.530	414.502
Lucro básico e diluído por ação - R\$	0,0122	0,0567

Partes relacionadas

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

16. Receita líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta de aluguel	172.407	164.186
Deduções:		
Descontos concedidos	(8.655)	(5.755)
Impostos incidentes sobre a receita	(12.080)	(11.588)
Total	<u>151.672</u>	<u>146.843</u>

Em 2025, a Companhia possui três clientes que representam 23,11%, 18,54% e 9,80%, onde representam R\$39.835, R\$31.970 e R\$16.898 da receita líquida total. Em 2024, a Companhia possui três clientes que representam 23,19%, 18,56% e 9,84%, onde representam R\$38.075, R\$30.465 e R\$16.153 da receita líquida total.

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

17. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Reversão de provisão para perdas esperadas de créditos	749	-
Despesas com condomínio e vacância	(1.030)	(1.661)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(2.473)	(3.892)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(1.011)	(1.344)
Despesas com manutenção	(725)	(572)
Despesa com comissões	(697)	(706)
Outras despesas administrativas	(191)	(142)
Despesas com IPTU	(1.620)	-
Despesas com provisão para perdas judiciais	(4.109)	-
Total	<u>(11.107)</u>	<u>(8.317)</u>

18. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(108.588)	(87.522)
Despesa com emissão e administração de empréstimo (i)	(3.276)	(647)
Amortização custo de transação	(949)	(1.004)
Despesas bancárias	(1)	(3)
Outras despesas financeiras	(410)	(451)
Total	<u>(113.224)</u>	<u>(89.627)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	1.011	1.659
Juros de atualização Selic	282	33
Juros sobre recebíveis	474	52
Total	<u>1.767</u>	<u>1.744</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(111.457)</u>	<u>(87.883)</u>

(i) Prêmio de amortização extraordinária por pagamentos antecipados da dívida, operação Rec Guarulhos (R\$ 2.777) ocorridos em julho e dezembro de 2025

19. Imposto de renda e contribuição social

A companhia teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2025 e 2024, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possuía R\$1.837 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$1.187 de prejuízo fiscal em 2024), para compensação com resultados tributáveis futuros

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Imposto de renda e contribuição social diferido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo		
Provisões Diversas	11.916	5.083
Total	<u>11.916</u>	<u>5.083</u>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>4.052</u>	<u>1.728</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Passivo		
Depreciação/Amortização (a)	(129.860)	(117.051)
Receita/Pis/Cofins diferido	(1.893)	(2.163)
Custo de Transação	(28.788)	(29.738)
Comissão	526	263
Total	<u>(160.015)</u>	<u>(148.689)</u>
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>(54.405)</u>	<u>(50.554)</u>
PIS e COFINS Diferidos (b)	(195)	(223)
Total Diferido Passivo	<u>(54.600)</u>	<u>(50.777)</u>
Diferido líquido	(50.548)	(49.049)

(a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

(b) Foram registrados em 31 de dezembro de 2025 um total de R\$195 (R\$223 em 2024) referentes a PIS e COFINS que compõem o total do saldo demonstrado na rubrica de Impostos diferidos passivos.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	(49.049)	(43.946)
Provisões Diversas	2.323	42
Comissão	90	89
Despesas não dedutíveis (depreciação e <i>impairment</i>)	(4.355)	(3.705)
Receita/Pis/Cofins diferido	91	(270)
Pis e Cofins	28	42
Custo de Transação	323	(1.302)
Saldo no fim do exercício	<u>(50.549)</u>	<u>(49.049)</u>

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

20. Instrumentos financeiros

Risco de crédito

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

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

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

A Companhia possui concentração de receita maior do que 10% em 3 dos 19 clientes ativos, para os quais monitora o fluxo de recebimento dos clientes e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

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

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber	<u>33.967</u>	<u>33.545</u>
Total	<u>33.967</u>	<u>33.545</u>
Circulante	13.015	16.496
Não circulante	20.952	17.049

Risco de liquidez

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

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5). A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulantes e não circulantes)	441.391	835.207
(-) Caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.547)</u>	<u>(10.582)</u>
Dívida líquida	<u>435.844</u>	<u>824.625</u>
Patrimônio líquido	516.785	471.590
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	0,84	1,75

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Classificação</u>
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	5.547	10.582	Custo amortizado
Contas a receber	<u>33.967</u>	33.545	Custo amortizado
Total	<u>39.514</u>	44.127	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	441.391	835.207	Custo Amortizado
Contas a pagar	<u>2.641</u>	2.690	Custo amortizado
Total	<u>444.302</u>	837.897	

REC Guarulhos S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).