

Demonstrações Financeiras

REC Guarulhos II S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

REC Guarulhos II S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
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



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

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
REC Guarulhos II S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras REC Guarulhos II 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 14 de abril de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 individuais e consolidadas

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.
- Concluimos 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.



**Shape the future
with confidence**

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

Comunicamo-nos com 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', with a horizontal line extending from the end of the signature.

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

REC Guarulhos II S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
Circulantes			
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.647	4.712
Contas a receber	6	14.483	12.964
Impostos e contribuiões a compensar		251	78
Outros ativos circulantes	7	13.095	-
Total dos ativos circulantes		29.476	17.754
Não circulantes			
Contas a receber	6	73.440	66.463
Contas a receber - consórcio		-	278
Depósitos judiciais	11	6.733	957
Impostos diferidos ativos	16	76.824	101.125
Propriedades para investimentos	8	1.018.480	1.064.398
Total dos ativos não circulantes		1.175.843	1.233.222
Total dos ativos		1.205.319	1.250.976

REC Guarulhos II S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Passivo e patrimônio líquido			
Circulantes			
Contas a pagar	9	1.417	5.697
Empréstimos e financiamentos	10	333.493	-
Contas a pagar - partes relacionadas		80	4
Obrigações fiscais		692	1.100
Adiantamento de clientes		1.035	1.035
Outros passivos circulantes		100	179
Total dos passivos circulantes		<u>336.817</u>	<u>8.015</u>
Não circulantes			
Impostos diferidos passivo	11	-	33.557
Empréstimos e financiamentos	10	-	728.761
Total dos passivos não circulantes		<u>-</u>	<u>762.318</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	12	1.318.835	913.003
(-) Ações em tesouraria	12	(301.177)	(301.177)
Prejuízos acumulados		<u>(149.156)</u>	<u>(131.184)</u>
Total do patrimônio líquido		<u>868.502</u>	<u>480.642</u>
Total dos passivos e patrimônio líquido		<u>1.205.319</u>	<u>1.250.975</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto pelo lucro por ação)

	Nota explicativa	2025	2024
Receita Líquida	13	110.972	105.641
Custos de Serviços Prestados	8	(18.649)	(18.649)
Lucro Bruto		92.323	86.992
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(3.506)	(6.571)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	6	6	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro		88.823	80.421
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	15	(117.422)	(94.414)
Receitas financeiras	15	1.371	392
Resultado financeiro líquido		116.051	(94.022)
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e Da contribuição social		(27.228)	(13.601)
Diferido	16	9.255	4.663
Prejuízo do exercício		(17.973)	(8.938)
Prejuízo por ação - R\$	12	(0,0186)	(0,0094)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	(17.973)	(8.938)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(17.973)</u>	<u>(8.938)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social		(-)Ações em Tesouraria	Prejuízos Acumulados	Total
		Subscrito	A integralizar			
Saldos em 31 de dezembro de 2023		902.674	(34.280)	(301.177)	(122.245)	444.972
Prejuízo do exercício	12	-	-	-	(8.938)	(8.938)
Aumento de capital social	12	50.000	(50.000)	-	-	-
Integralização de capital social	12	-	44.610	-	-	44.610
Saldos em 31 de dezembro de 2024		952.674	(39.670)	(301.177)	(131.183)	480.644
Prejuízo do exercício	12	-	-	-	(17.973)	(17.974)
Aumento de capital social	12	373.000	(373.000)	-	-	-
Integralização de capital social	12	-	405.831	-	-	405.832
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.325.674	(6.839)	(301.177)	(149.156)	(868.502)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(27.228)	(13.601)
Juros e encargos financeiros líquidos	10	113.046	92.087
Depreciação e amortização	8	18.649	18.649
Custo de transação amortizado	10	2.037	(1.311)
Provisão (reversão) para devedores duvidosos		-	(72)
Outros ativos circulantes	7	(13.095)	-
Variação nos ativos operacionais:			
Contas a receber	6	(8.496)	(27.840)
Contas a receber - consórcio		278	(8)
Impostos e contribuições a compensar	16	(173)	(62)
Deposito judicial		(5.776)	(957)
Outros ativos circulantes	7	(365)	-
Variação nos passivos operacionais:			
Contas a pagar	9	(4.280)	(2.636)
Obrigações fiscais		(408)	263
Outros passivos circulantes		(79)	23
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		74.110	64.534
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Adições) baixas de propriedades para investimentos	8	27.269	(2.210)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		27.269	(2.210)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento de principal de empréstimos	10	(395.993)	(11.762)
Pagamento de juros de empréstimos		(114.358)	(92.067)
Integralização de capital social	12	405.831	44.610
Contas a pagar - partes relacionadas		76	280
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		(104.444)	(58.939)
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(3.065)	3.386
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício		4.712	1.326
No final do exercício		1.647	4.712
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(3.065)	3.386

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Guarulhos II 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 II S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Sede da Companhia está localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, cj.501, Edifício Pedro Mariz-Birmann, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e participação em outras Companhias, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou cotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 386.626 m² de área locável situado em Guarulhos - São Paulo, que corresponde ao total de 5 galpões. Todos os galpões estão 100% ocupados por 3 locatários.

A Companhia resolveu em comum acordo com a companhia Cetus Participações S.A., para constituição do consórcio GLP Guarulhos II, em 31 de agosto de 2022, onde foi nomeada como líder, cabendo a consorciada a contribuir com 56% dos recursos necessários à execução do empreendimento. A constituição do consórcio, foi em função da cisão do galpão H, para dar continuidade ao desenvolvimento em conjunto do galpão A, de forma a facilitar no trâmite de construção. Em 15 de dezembro de 2025 foi celebrado primeiro aditivo ao contrato do consórcio, formalizando a retirada da consorciada Cetus e o ingresso da nova consorciada Apus, que passou a assumir os direitos e obrigações relacionados a participação anteriormente detida pela consorciada retirante previsto no referido documento.

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.

Situação Patrimonial e plano de liquidez da companhia

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$306.976 (R\$9.739 positivo em 2024). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora existam contratos de locação firmados de longo prazo o contas a receber é registrado por competência. Além disso, devido a política de caixa mínimo da companhia, caso haja necessidade serão efetuados aportes dos acionistas para garantir a liquidação de suas obrigações.

REC Guarulhos II S.A.

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

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.

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.

REC Guarulhos II S.A.

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

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.

b) 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.

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).

c) 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.

REC Guarulhos II S.A.

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

d) 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.

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.

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 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, uma reversão.

REC Guarulhos II S.A.

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

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.

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 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.

REC Guarulhos II 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.

3.11. 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 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.

REC Guarulhos II S.A.

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

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.

3.12. Prejuízo 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.

REC Guarulhos II S.A.

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

4. Pronunciamentos contábeis

Novos requerimentos atualmente em vigor

<u>Data efetiva</u>	<u>Novas normas ou alterações</u>
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.

<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 conexas 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>

REC Guarulhos II S.A.

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	-	1
Aplicações financeiras (a)	<u>1.647</u>	<u>4.711</u>
Total	<u>1.647</u>	<u>4.712</u>

(a) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 96,50% do CDI. (97% do CDI 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.

6. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber de aluguéis (i)	2.892	3.486
Contas a receber de linearização de aluguel (ii)	83.996	74.906
Contas a receber condomínio	<u>1.035</u>	<u>1.035</u>
Total	<u>87.923</u>	<u>79.427</u>
Circulante	14.483	12.964
Não circulante	73.440	66.463

(i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), 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.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	2.892	3.486
Saldo fim do exercício	<u>2.892</u>	<u>3.486</u>

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	-	(75)
(+) Adições	-	-
(-) Reversões	<u>-</u>	<u>75</u>
Saldo no fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

REC Guarulhos II S.A.

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

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ano 2025	-	116.923
Ano 2026	125.347	116.923
Ano 2027	125.347	116.923
Ano 2028	125.347	116.923
Ano 2029	125.347	116.923
Ano 2030	125.347	116.923
Posteriores a 2030	397.206	370.800
Total	<u>1.023.941</u>	<u>1.072.338</u>

7. Outros ativos circulantes

	<u>31/12/2025</u>
Outros ativos circulantes (i)	13.095
Total	<u>13.095</u>

i) Refere-se a diferença de rateio de determinadas unidades negócios relacionada a participação no consórcio para qual não há expectativa de reembolso financeiro, motivo pelo qual o respectivo valor foi reconhecido no resultado no exercício de 2026.

8. Propriedades para investimentos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos	331.956	331.956
Edificações, instalações e outros	744.002	744.002
Obras em andamento	4.456	31.726
Depreciação acumulada	(61.934)	(43.286)
Total	<u>1.018.480</u>	<u>1.064.398</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31/12/2024	Baixas	Depreciação e Amortizações	Saldo em 31/12/2025
Terrenos	331.956	-	-	331.956
Edificações, instalações e outros	700.716	-	(18.649)	682.068
Obras em andamento	31.725	(27.269)	-	4.456
Total	<u>1.064.398</u>	<u>(27.269)</u>	<u>(18.649)</u>	<u>1.018.480</u>

Descrição	Saldo em 31/12/2023	Adições	Depreciação e Amortizações	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	331.956	-	-	331.956
Edificações, instalações e outros	719.365	-	(18.649)	700.716
Obras em andamento	29.516	2.210	-	31.725
Total	<u>1.080.837</u>	<u>2.210</u>	<u>(18.649)</u>	<u>1.064.398</u>

REC Guarulhos II S.A.

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

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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Valor justo		
Propriedades para investimentos construídas	1.806.946	1.738.000

Em 2025 e 2024, 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.

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.

REC Guarulhos II S.A.

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

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 8,50%	8,00% a 8,25%
Taxa de Capitalização	8,25%	8,00%

O terreno foi dado em garantia na operação de financiamento, através da alienação fiduciária do imóvel.

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

9. Contas a pagar

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a pagar (iii)	81	4.338
Retenções técnicas (i)	1.561	1.567
Provisões diversas (ii)	(225)	(208)
Total	<u>1.417</u>	<u>5.697</u>

(i) Referem se a serviços prestados relacionados às obras.

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

(iii) Refere-se a participação da Companhia no consórcio.

10. Empréstimos e financiamentos

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2ª Debênture	2,35% a.a. + CDI	20/05/2026	334.341	731.646
Custo de Transação			(848)	(2.885)
Total			<u>333.493</u>	<u>728.761</u>
Circulante			333.493	-
Não circulante			-	728.761

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2024	-	-
2025	-	(2.038)
2026	333.493	730.799
Total	<u>333.493</u>	<u>728.761</u>

REC Guarulhos II S.A.

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

Movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	728.761	741.814
Juros apropriados período	113.046	92.087
Pagamento principal	(395.993)	(11.762)
Pagamento - juros	(114.358)	(92.067)
Custos de transação - amortização	2.037	(1.311)
Saldo no fim do exercício	<u>333.493</u>	<u>728.761</u>

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.

Em 10 de junho de 2021, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures públicas com esforços restritos, não conversíveis em ações, em série única, com vencimento final total em 20 de maio de 2026. As debêntures foram captadas com o Banco Bradesco. O montante total da emissão foi de R\$750.000 correspondentes a 750.000 debêntures. A remuneração dos investidores será pela variação de 100% do CDI mais 2,35% ao ano. Os juros são pagos mensalmente.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre o financiamento. Há garantias de Hipoteca do Imóvel, alienação fiduciária imóvel e alienação fiduciária de ações. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os covenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.]

11. Provisão para contingências

A Companhia não tem conhecimento de ser parte em algum processo de natureza tributária, cível, ambiental, tampouco em outros processos administrativos, que tenham sido classificadas como provável, conforme seus assessores jurídicos.

Em 31 de dezembro de 2025, há contingências classificadas como probabilidade de perda possível no montante de R\$1.451 (R\$946 em 2024) de natureza trabalhista e R\$8.638 (R\$4.581 em 2024) de natureza fiscal.

REC Guarulhos II S.A.

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

Depósito Judicial

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Depósito Judicial	6.733	957
Movimentação do depósito judicial	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial Depósito judicial	957	941
Adições de depósitos judiciais	5.601	-
Atualização do depósito judicial	175	16
Total	<u>6.733</u>	<u>957</u>

Depósito judicial referente cobrança IPTU imóvel cobrado pela prefeitura do Município de Guarulhos.

12. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2025 está representado por R\$1.325.674 (R\$952.674 em 2024), correspondentes a 1.325.673.881 ações (952.673.881 em 2024). Desse montante, R\$1.318.835 (R\$913.004 em 2024), correspondentes a 1.318.835.104 ações (913.003.765 em 2024), estavam totalmente integralizados até 31 de dezembro de 2025. Foi integralizado durante o ano de 2025 o montante de R\$405.831 (R\$44.610 em 2024).

Em 07 de junho de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$200.000, dividido em 200.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Ato contínuo, foi aprovada a incorporação das reservas de capital de R\$430.294 sendo que R\$301.177 são ações em tesouraria e R\$129.177 capital social, conseqüentemente o capital social passa a R\$881.472, representado por 881.472.151, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2059.

Em 31 de agosto de 2022, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovam em todos os seus termos, o protocolo e justificação de cisão parcial da companhia, com a incorporação da parcela cindida pela incorporadora e o Laudo de avaliação elaborado pela empresa especializada, com base no balanço patrimonial, levantado em 01 de agosto de 2022, o qual atribuiu à parcela cindida no valor de R\$158.798. Aprovaram a redução do capital social em decorrência da cisão parcial, no valor de R\$158.798, mediante o cancelamento de 158.798.270 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, todas detidas pela única acionista da cia. O Capital social passa a ser R\$722.674, dividido em 722.673.881 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, sendo 421.497.275 ações detidas pelo único acionista da companhia e 301.177 ações em tesouraria.

REC Guarulhos II S.A.

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

Em 14 de junho de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$180.000, dividido em 180.000.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, conseqüentemente o capital social passa a R\$902.674, representado por 902.673.881, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2024 foi integralizado o montante de R\$34.280.

Em 07 de fevereiro de 2024, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$50.000, dividido em 50.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$ 39.670 (R\$10.330 em 2024).

Em 16 de dezembro de 2025, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$373.000, dividido em 373.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, a serem integralizados em moeda nacional até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$366.161.

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.

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.

Destinação do resultado do exercício

O Estatuto Social da Companhia confere aos titulares das ações dividendos mínimos obrigatórios de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado conforme os termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 2025 e 2024, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado.

Prejuízo básico e diluído por ação

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do exercício	(17.973)	(8.939)
Quantidade média ponderada de ação (em milhares)	666.826	950.079
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,0270)	(0,0094)

REC Guarulhos II S.A.

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

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

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 em 2025 e 2024.

13. Receita líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta de aluguel	140.786	154.645
Deduções da receita:		
Descontos concedidos	(21.549)	(41.283)
Impostos sobre locação	(8.265)	(7.721)
Total	<u>110.972</u>	<u>105.641</u>

Em 2025, a Companhia possui três clientes que representam 62,72%, 27,02%, e 11,21%, ou seja, R\$88.298, R\$38.039 e R\$15.780, da receita líquida total. Em 2024, a Companhia possuía três clientes que representavam 66,36%, 24,73%, e 9,73%, ou seja, R\$102.617, R\$38.251 e R\$15.053, da receita líquida total.

14. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Serviços advocatícios de auditoria e contábil	(2.186)	(2.427)
Despesa com condomínio/vacância	(860)	(1.909)
Publicações, propaganda e publicidade	(1)	(916)
Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU	(3)	(823)
Despesa com manutenção	(170)	(335)
(Constituição) / reversão de provisão para perdas esperadas de créditos	-	72
Outras despesas administrativas	(287)	(233)
Total	<u>(3.506)</u>	<u>(6.571)</u>

REC Guarulhos II S.A.

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

15. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas financeiras		
Juros com empréstimo	(113.046)	(92.087)
Amortização custo de transação	(2.037)	(2.195)
Despesa com emissão a administração de empréstimo (i)	(2.112)	-
Imposto sobre Operações Financeiras - IOF	(227)	(133)
Despesas bancárias	-	1
Total	<u>(117.422)</u>	<u>(94.414)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	1.189	376
Juros Selic	182	16
Total	<u>1.371</u>	<u>392</u>
Resultado financeiro Líquido	<u>(116.051)</u>	<u>(94.022)</u>

(i) Prêmio de amortização extraordinária por pagamentos antecipados da dívida, operação Rec Guarulhos II (R\$ 1.863) ocorrido em dezembro de 2025.

REC Guarulhos II S.A.

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

16. 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.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo		
Provisões diversas	24	42
Prejuízo/Base Negativa	332.526	297.385
Total	332.550	297.427
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> 113.067	<u>34%</u> 101.125
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Passivo		
Gastos capitalizáveis	(68.463)	(69.764)
Custos de transação	(848)	(2.885)
Depreciação/Amortização	(37.287)	(26.047)
Total	(106.598)	(98.696)
(x) alíquota nominal de Expectativa de IRPJ e CSLL	<u>34%</u> (36.243)	<u>34%</u> (33.557)
Diferidos Líquido	76.824	67.568

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo inicial	67.568	62.095
Provisões diversas	(6)	6
Prejuízo/Base negativa CSLL	11.948	8.518
Gastos Capitalizáveis	442	405
Custos de transação	693	(446)
Depreciação/Amortização	(3.821)	(3.821)
Saldo no fim do exercício	<u>76.824</u>	<u>67.568</u>

REC Guarulhos II S.A.

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

17. 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 2 dos 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>101.018</u>	<u>79.427</u>
Total	<u>101.018</u>	<u>79.427</u>
Circulante	25.578	12.964
Não circulante	73.440	66.493

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 II 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 10, 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 circulante e não circulante)	333.493	728.761
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.647)	(4.712)
Dívida líquida	<u>331.846</u>	<u>724.049</u>
Patrimônio líquido	868.501	480.642
Índice de dívida líquida sobre patrimônio líquido	0,3821	1,5064

Categorias de instrumentos financeiros

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Classificação</u>
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalentes de caixa	1.647	4.712	Custo amortizado
Contas a receber	87.923	79.427	Custo amortizado
Total	<u>89.570</u>	<u>84.139</u>	
Passivos financeiros:			
Empréstimos e financiamentos	333.493	728.761	Custo amortizado
Contas a pagar	1.417	5.697	Custo amortizado
Total	<u>334.910</u>	<u>734.458</u>	

REC Guarulhos II 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 (IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

18. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que exijam divulgação ou ajuste nas demonstrações financeiras até a data da emissão do relatório.