

Demonstrações Financeiras

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

| | |
|---|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1 |
| Balanço patrimonial | 4 |
| Demonstração do resultado | 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 Bandeirantes 43 Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras REC Bandeirantes 43 Participações 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 23 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos



**Shape the future
with confidence**

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



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com 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 long horizontal flourish extending to the left.

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

REC Bandeirantes 43 Participações 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 | 2.224 | 10.141 |
| Contas a receber | 6 | 2.275 | 320 |
| Adiantamentos a fornecedores | | 20 | - |
| Impostos e contribuições a compensar | 7 | 1.807 | 1.468 |
| Despesas antecipadas | | 254 | - |
| Outros ativos circulantes | | - | 1.143 |
| Total do ativo circulante | | 6.580 | 13.072 |
| Não circulante | | | |
| Contas a receber - partes relacionadas | | 22 | 22 |
| Outras contas a receber | 8 | 1.297 | 1.582 |
| Contas a receber | 6 | 1.145 | 1.095 |
| Despesas antecipadas | | 613 | - |
| Imposto fiscal diferido | 20 | 13.288 | 6.501 |
| Propriedades para investimentos | 9 | 269.582 | 245.492 |
| Total do ativo não circulante | | 285.947 | 254.692 |
| Total do ativo | | 292.527 | 267.764 |

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

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

| | Nota explicativa | 2025 | 2024 |
|--|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Passivo e patrimônio líquido | | | |
| Circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 11 | 264 | - |
| Contas a pagar | 12 | 137 | 46 |
| Contas a pagar - consorcio | 12 | 2.570 | 5.716 |
| Contas a pagar - partes relacionadas | | 10 | 10 |
| Obrigações fiscais | | 173 | 47 |
| Obrigações fiscais - consórcio | | 145 | 395 |
| Contas a pagar terreno | 12 | 6.432 | 5.773 |
| Debentures a pagar com partes relacionadas | 10 | - | 90.786 |
| Outros passivos circulantes | | 147 | 116 |
| Total do passivo circulante | | 9.878 | 102.889 |
| Não circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 11 | 123.020 | - |
| Total do passivo não circulante | | 123.020 | - |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social | 13 | 185.100 | 177.170 |
| Prejuízos acumulados | 13 | (25.471) | (12.295) |
| Total do patrimônio líquido | | 159.629 | 164.875 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 292.527 | 267.764 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Demonstração do resultado

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 | 14 | 14.156 | 5.162 |
| Custo dos serviços prestados | 9 | (3.930) | (1.644) |
| Lucro Bruto | | 10.226 | 3.518 |
| Despesas operacionais | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 15 | (2.857) | (1.763) |
| Provisão para redução ao valor recuperável (impairment) | 9 | (11.044) | (9.381) |
| Prejuízo operacional antes do resultado financeiro | | (3.675) | (7.626) |
| Resultado financeiro | | | |
| Despesas financeiras | 16 | (17.016) | (7.469) |
| Receitas financeiras | 16 | 727 | 7.572 |
| Resultado financeiro líquido | | (16.289) | 103 |
| Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social | | (19.964) | (7.523) |
| Imposto de renda e contribuição social | | | |
| Corrente | | - | (142) |
| Diferido | 17 | 6.788 | 2.754 |
| Prejuízo do exercício | | (13.176) | (4.911) |
| Prejuízo por ação - R\$ | 13 | (0,061) | (0,020) |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Bandeirantes 43 Participações 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> |
|---|-----------------|----------------|
| Prejuízo do exercício | (13.176) | (4.911) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Resultado abrangente total do exercício | <u>(13.176)</u> | <u>(4.911)</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Bandeirantes 43 Participações 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 | | | Patrimônio líquido |
|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| | | Subscrito | A integralizar | Prejuízos acumulados | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | 251.695 | (95.312) | (7.384) | 148.999 |
| Aumento de capital social | 13 | - | - | - | - |
| Integralização de capital | 13 | - | 22.481 | - | 22.481 |
| Ativação participação SCP | 13 | (1.694) | - | - | (1.694) |
| Prejuízo do exercício | 13 | - | - | (4.911) | (4.911) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | | 250.001 | (72.831) | (12.295) | 164.875 |
| Aumento de capital social | 13 | 15.000 | (15.000) | - | - |
| Integralização de capital | 13 | - | 17.930 | - | 17.930 |
| Cancelamento de aumento de capital | 13 | (57.486) | 57.486 | - | - |
| Redução de capital realizada | 13 | (10.000) | - | - | (10.000) |
| Prejuízo do exercício | 13 | - | - | (13.176) | (13.176) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | | 197.515 | 12.415 | (25.471) | 159.629 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Bandeirantes 43 Participações 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 | | | |
| Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social | | (19.964) | (7.523) |
| Juros e encargos financeiros líquidos – Notas Comerciais | 11 | 8.582 | - |
| Juros e encargos financeiros líquidos – Debêntures | 11 | (1.047) | - |
| Custo de transação amortizado | 10 | 8.147 | 8.367 |
| Capitalização de Custo de Transação | 10 e 11 | (127) | - |
| Custo de transação amortizado | 11 | 110 | (19) |
| Depreciação e amortização | 9 | 3.930 | 1.644 |
| Transferências para SCP's | 9 | 516 | 2.705 |
| Provisão para perda com impairment | 9 | 11.045 | 9.381 |
| Variação nos ativos operacionais: | | | |
| Contas a receber | 6 | (2.005) | (1.415) |
| Impostos e contribuições a compensar | 7 | (339) | (1.570) |
| Adiantamento a fornecedores | | (20) | - |
| Despesas antecipadas | | (867) | - |
| Outros ativos circulantes | | 1.143 | (1.143) |
| Variação nos passivos operacionais: | | | |
| Contas a pagar | 12 | (2.396) | (9.614) |
| Obrigações fiscais | | (123) | (137) |
| Outros passivos circulantes | | 316 | (1.582) |
| Contas a pagar - partes relacionadas | | - | (190) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | | (6.901) | (1.096) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | | |
| Adições as propriedades para investimentos | 9 | (38.407) | (135.302) |
| Baixas as propriedades para investimentos | | - | 41.570 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | | (38.407) | (93.732) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | |
| Debentures a pagar com partes relacionadas | 10 | - | 82.438 |
| Pagamento de principal - debentures | 10 | (97.972) | - |
| Pagamento de juros - debentures | 10 | (980) | - |
| Captação de empréstimos | 11 | 123.658 | - |
| Custo de transação - empréstimos | 11 | (911) | - |
| Pagamento de juros - empréstimos | 11 | (8.136) | - |
| Integralização de capital social | 13 | 17.930 | 22.481 |
| Redução de capital social | 13 | (10.000) | - |
| Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento | | 23.589 | 104.919 |
| (Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa | | (7.917) | 10.091 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | |
| No início do exercício | 5 | 10.141 | 50 |
| No fim do exercício | 5 | 2.224 | 10.141 |
| (Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa | | (7.917) | 10.091 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

1. Contexto operacional

A REC Bandeirantes 43 Participações S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, cj.501, Edifício Pedro Mariz-Birmann 31, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social (1) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (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 a fração ideal de 41,2192% do terreno com capacidade total de aproximadamente 331.015 m² de área situados em Franco da Rocha, Estado de São Paulo. Parte das obras foram iniciadas parte das obras em dezembro de 2021, contemplando os galpões A, B e E (fases 1 e 2), os quais foram concluídos e entregues em junho de 2024. Posteriormente, as obras do galpão C tiveram início em julho de 2024, com conclusão em junho de 2025. Os demais galpões possuem previsão de entrega em 2027. Na data de 31 de dezembro de 2025 os galpões encontram-se 48,678% ocupados por um locatário e 51,33% vagos.

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

A Companhia resolveu em comum acordo com as companhias REC Bandeirante 41 Participações S.A e REC Bandeirante 42 Participações S.A., a constituição do Consórcio REC Bandeirantes, em 08 de fevereiro de 2022, onde a REC Bandeirante 42 Participações S.A foi nomeada como líder, cabendo a consorciada REC Bandeirante 41 Participações S.A. contribuir com 14,5977%, a consorciada REC Bandeirante 42 Participações S.A. contribuir com 44,1831% e consorciada REC Bandeirante 43 Participações S.A. contribuir com 41,2192%, dos recursos necessários à execução do empreendimento. A constituição do consórcio, foi em função do desenvolvimento de um projeto para implantação de um empreendimento imobiliário na cidade de Franco da Rocha/SP com prazo de vigência de 5 anos.

Situação Patrimonial e plano de liquidez da companhia

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante líquido negativo de R\$3.298 (R\$89.817 negativo em 2024).O). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, o fluxo de caixa operacional da Companhia é positivo. E caso haja necessidade, serão efetuados aportes dos acionistas para garantir para garantir a liquidação de suas obrigações. Conforme apresentado na nota explicativa 19, até 30 de março de 2026, foram realizados aportes de R\$2.825.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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 principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis 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.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

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, trabalhistas e cíveis

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 14. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(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 3.5.

(c) 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 9.

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).

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. 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 9.

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 Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

3.6. 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.

3.7. Demais provisões

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

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.8. 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 pelo regime do Lucro Real, 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.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

3.9. Sociedade por Conta de Participação

A Sociedade por Conta de Participação é uma modalidade de constituição de empresa, que não tem personalidade jurídica, prevista no Código Civil, Capítulo II dos artigos 991 até 996.

Nessa modalidade, existem dois tipos de sócios: o ostensivo ou sócio oculto, e o participante. O primeiro é responsável pela gestão do negócio, inclusive responsabilidades e recolhimentos incidentes das operações da sociedade. Enquanto o participante tem como função o investimento ou aporte de capital. A contabilidade da Sociedade por Conta de Participação fica a cargo do sócio ostensivo.

O capital ou investimento deve ser discriminado no contrato firmado entre as partes. Já os resultados serão demonstrados na contabilidade do sócio ostensivo e serão avaliados por meio do método de Equivalência Patrimonial (CPC 18).

3.10. 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. 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.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

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.

3.11. Prejuízo básico/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.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

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.

| 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 substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregateadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p> |
| 1º de janeiro de 2027 | <p>IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.</p> |
| 1º de janeiro de 2026 | <p>Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o 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 equivalente de caixa

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa e bancos (a) | 6 | 1 |
| Aplicações (b) | 2.218 | 10.140 |
| Total | <u>2.224</u> | <u>10.141</u> |

- (a) A companhia atua com política de caixa zero/reduzido, e conforme necessidade de caixa, aportes de capital são realizados na empresa.
- (b) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 96,50% do CDI. (97,00% do CDI em 2024). Estas 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 Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(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) | 2.143 | - |
| Contas a receber de linearização (ii) | <u>1.277</u> | <u>1.415</u> |
| Total | <u><u>3.420</u></u> | <u><u>1.415</u></u> |
| Circulante | 2.275 | 320 |
| Não circulante | 1.145 | 1.095 |

- 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 intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

O contas a receber esta a vencer:

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| A vencer | 3.420 | 1.415 |
| Saldo fim do exercício | <u>3.420</u> | <u>1.415</u> |

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes:

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Ano de 2025 | - | 10.155 |
| Ano de 2026 | 27.962 | 10.155 |
| Ano de 2027 | 27.962 | 10.155 |
| Ano de 2028 | 27.962 | 10.155 |
| Ano de 2029 | 27.962 | 5.077 |
| Ano de 2030 | 27.962 | - |
| Posteriores a 2030 | <u>135.151</u> | - |
| Total | <u><u>274.962</u></u> | <u><u>45.697</u></u> |

7. Impostos e contribuições a compensar

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| IR Aplicação | 141 | 584 |
| IR Recuperar | 1.400 | 28 |
| CS Recuperar | 266 | 16 |
| Imposto de renda a recuperar | - | 622 |
| Contribuição Social a recuperar | <u>-</u> | <u>218</u> |
| Total | <u><u>1.807</u></u> | <u><u>1.468</u></u> |

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

8. Outras contas a receber

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| A receber da SCP | <u>1.297</u> | <u>1.582</u> |

A Companhia, firmou junto com a GT Franco da Rocha Participações uma Sociedade em Conta de Participação para fins de desenvolvimento do empreendimento em Franco da Rocha. Como parte deste compromisso, as participações da Sócia Participante (GT Franco da Rocha Participações S.A.) na Sociedade em Conta de Participação serão integralizadas com direitos creditórios titulados perante à Sócia Ostensiva (REC Bandeirantes 43 Participações S.A.), oriundos da alienação da fração ideal do Imóvel (imóvel objeto das matrículas nº 50.973, 76.160 e 81.618 do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha/São Paulo) à Sócia Ostensiva, representados por nota promissória emitida em caráter pro soluto.

9. Propriedades para investimentos

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Terrenos (a) | 38.069 | 30.315 |
| Edificações, instalações e outros (b) | 201.727 | 112.706 |
| Obras em andamento | 59.571 | 118.634 |
| Capitalização de dívida | 1.174 | - |
| Depreciação acumulada | (5.574) | (1.644) |
| Provisão para redução ao valor recuperável (c) | (25.564) | (14.520) |
| Total | <u>269.582</u> | <u>245.492</u> |

- (a) Terrenos localizados em Franco da Rocha - SP, destinados ao desenvolvimento de galpões logísticos, cujo projeto foi iniciado em dezembro de 2021. A fase 1 foi concluída em junho de 2024 e a fase 2 em junho de 2025. Os demais galpões possuem previsão de conclusão e entrega em 2027.
- (b) Galpões A, B e E que foram concluídos e entregues em junho de 2024, e galpão C, concluído e entregue em junho de 2025.
- (c) Provisão refere-se à redução do valor justo da propriedade em função do aumento da taxa de desconto e capitalização no ano de 2025 e 2024. A avaliação é feita por unidade geradora de caixa (galpão), motivo pelo qual houve uma provisão de *impairment* conforme nota 3.6.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Movimentação das propriedades para investimentos

31 de dezembro de 2025

| Descrição | Saldo em 31/12/2024 | Adições (i) | Transferência | Transf.SCP (ii) | Deprec | Constituição da Provisão para redução ao valor recuperável | Saldo em 31/12/2025 |
|---|------------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|---|------------------------|
| Terrenos | 30.315 | - | - | 7.754 | - | - | 38.069 |
| Edificações, instalações e outros | 112.706 | - | 97.291 | (8.270) | - | - | 201.727 |
| Obras em andamento | 118.634 | 38.407 | (97.291) | - | - | - | 59.751 |
| Capitalização de dívida | - | 1.174 | - | - | - | - | 1.174 |
| Depreciação acumulada | (1.644) | - | - | - | (3.930) | - | (5.574) |
| Provisão para redução ao valor recuperável | (14.520) | - | - | - | - | (11.045) | (25.564) |
| Total | 245.491 | 39.581 | - | (516) | (3.930) | (11.045) | 269.582 |

- (i) As adições no saldo de obras em andamento, referem-se a custos complementares relacionados aos galpões em desenvolvimento e as adições no saldo de edificações referem-se a ativação do galpão concluído (galpão C).
(ii) As transferências SCP, referem-se a ativações de terrenos e edificações da companhia Rec Bandeirantes 43 SCP.

31 de dezembro de 2024

| Descrição | Saldo em 31/12/2023 | Adições | Baixas | Ativação | Transf.SCP (i) | Deprec | Constituição da Provisão para redução ao valor recuperável | Saldo em 31/12/2024 |
|---|------------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|----------------|--|------------------------|
| Terrenos | 24.262 | 13.134 | (14.844) | - | 7.765 | - | - | 30.315 |
| Edificações, instalações e outros | - | 123.176 | - | - | (10.470) | - | - | 112.706 |
| Obras em andamento | 146.367 | 122.860 | (26.725) | (123.869) | - | - | - | 118.634 |
| Depreciação acumulada | - | - | - | - | - | (1.644) | - | (1.644) |
| Provisão para redução ao valor recuperável | (5.139) | - | - | - | - | - | (9.381) | (14.520) |
| Total | 165.490 | 259.170 | (41.569) | (123.869) | (2.705) | (1.644) | (9.381) | 245.491 |

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena. A Companhia estima que as propriedades para investimento serão todas concluídas até 2027.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

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

| Valor justo | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Propriedades para investimentos em construção | 408.588 | 338.563 |

Em 2025 e 2024, o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e comparadas semestralmente pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à 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 sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para o imóvel em construção são:

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

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

10. Debêntures a pagar com partes relacionadas

| | <u>Taxa</u> | <u>Vencimento</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Debêntures (a e b) | 2,88% a.a. + CDI | 20/09/2025 | - | 90.805 |
| Custo de transação Debêntures (a e b) | | | - | (19) |
| Total | | | <u>-</u> | <u>90.786</u> |
| Circulante | | | - | 90.786 |

- (a) Em ata de assembleia geral e extraordinária realizada em 20 de março de 2024, foi autorizada a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única para colocação privada, das Companhias Rec Bandeirantes 41, 42 e 43 nos valores de R\$20.437, R\$61.856 e R\$57.707 respectivamente, a ser celebrado entre a Companhia REC Embu III na qualidade subscritora e seus eventuais aditamentos a serem celebrados. Em 21 de julho de 2025 ocorreu a quitação das debêntures conforme comunicado de resgate antecipado, o pagamento foi realizado por transferência eletrônica disponível - TED.
- (b) Em ata de assembleia geral e extraordinária realizada em 16 de maio de 2024, foi autorizada a segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única para colocação privada, das Companhias Rec Bandeirantes 41, 42 e 43 nos valores de R\$8.759, R\$26.510 e R\$24.732 respectivamente, a ser celebrado entre a Companhia REC Embu III na qualidade subscritora e seus eventuais aditamentos a serem celebrados. Em 21 de julho de 2025 ocorreu a quitação das debêntures conforme comunicado de resgate antecipado, o pagamento foi realizado por transferência eletrônica disponível - TED.

Movimentação debêntures a pagar

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Saldo no início do exercício | 90.786 | - |
| Captação de empréstimos – Debêntures | - | 82.438 |
| Juros apropriados | 8.147 | 8.367 |
| Custo de transação | - | (21) |
| Amortização Custo de transação | 19 | 2 |
| Pagamento – juros | (980) | - |
| Pagamento principal – debêntures | (97.972) | - |
| Saldo no fim do exercício | <u><u>-</u></u> | <u><u>90.786</u></u> |

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

11. Empréstimos e financiamentos

| | <u>Taxa</u> | <u>Vencimento</u> | <u>31/12/2025</u> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Nota comercial (a) | 1,23% a.a. + CDI | 20/07/2030 | 124.144 |
| Custo de transação Notas comerciais (a) | | | (820) |
| Total | | | <u>123.284</u> |
| Circulante | | | 264 |
| Não circulante | | | 123.020 |

- (a) Em 20 de julho de 2025, foi aprovada a primeira emissão notas comerciais escriturárias, em série única para distribuição pública, da companhia Rec Bandeirantes 41 a Companhia ("Emissora") realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais em série única, com vencimento final total em 20 de julho de 2030. As Notas comerciais foram no valor de R\$123.658 correspondentes a 1.236.576 notas comerciais. A remuneração dos investidores será pela variação do CDI + 1,23% ao ano, o pagamento se dará em 02 parcelas anuais sendo o primeiro pagamento previsto para 20 de julho de 2029 e o segundo para 20 de julho de 2030.

Não há cláusulas de "covenants" financeiros nas notas comerciais. Como garantia existe a alienação fiduciária de imóveis, de ações e cessão de recebíveis. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os covenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulante

| | 31.12.2025 |
|----------------------------------|----------------|
| Ano 2026 | 264 |
| Ano 2029 | 61.510 |
| Posteriores a 2030 | 61.510 |
| Saldo no fim do exercício | <u>123.284</u> |

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

| | 31.12.2025 |
|--|----------------|
| Saldo no início do exercício | - |
| Aquisição de empréstimos - Notas comerciais | 123.658 |
| Juros apropriados - Notas comerciais | 8.582 |
| Custo de Transação - Notas comerciais | (911) |
| Apropriação de Custo de Transação - Notas comerciais | 91 |
| Pagamento - juros - Notas comerciais | (8.136) |
| Saldo no fim do exercício | <u>123.284</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.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

12. Contas a pagar

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Contas a pagar - aquisição terreno (a) | 6.432 | 5.773 |
| Contas a pagar - consórcio (b) | 2.570 | 5.716 |
| Fornecedores | 119 | 28 |
| Provisões diversas | 18 | 18 |
| Total | <u>9.139</u> | <u>11.535</u> |
| Circulante | 9.139 | 11.535 |

- (a) Refere-se ao custo complementar relacionado à terraplanagem, conforme deliberado em ata, na qual ficou estabelecido que a sócia participante é responsável pelos custos que excederem o valor limite previamente definido para essa etapa da obra.
- (b) Refere-se à participação da REC Bandeirantes 43 no consórcio, conforme percentual estabelecido no respectivo instrumento contratual.

13. Patrimônio líquido

O capital social subscrito em 31 de dezembro de 2025 está representado por 197.514.822 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal, no montante de R\$197.515 (R\$250.001 representado por 250.001200 ações em 2024). Desse montante R\$185.100, correspondente a 185.100.396 ações, estava totalmente integralizado (R\$182.943, correspondente a 156.942.695 ações totalmente integralizado até 31 de dezembro de 2024). Foram integralizados durante o período o montante de R\$ 17.932 (R\$22.481 em 2024).

Em assembleia geral e extraordinária do dia 01 de julho de 2021, determinou-se a extensão do prazo de integralização de aumento de capital deliberado em assembleia realizada no dia 05 de abril de 2017 a qual aumentou o capital social da companhia em R\$150.000 e que previa a integralização até 31 de dezembro de 2020 para até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$ 1.388 (R\$2.391 em 2024).

Em 27 de setembro de 2023, em ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital social no montante de R\$100.000 correspondente a 100.000.000 ações ordinária, nominativas e sem valor nominal a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$ 13.957 (R\$20.090 em 2024). No dia 16 de julho de 2025 foi aprovado o cancelamento do saldo de aumento não realizado no valor de R\$ 57.486 representado por 57.486.378 ações ora canceladas.

Em 01 de julho de 2024, ocorreu a constituição da SCP, devido a conclusão dos primeiros galpões, onde foi transferido o valor de R\$1.694 para a SCP.

Em ata de assembleia geral e extraordinária no dia 16 de julho de 2025, ocorreu a proposta de redução do capital social no valor R\$ 10.000.000 representada por 10.000 ações a ser realizada até a data de 31 de dezembro de 2059.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Em ata de assembleia geral e extraordinária realizada no dia 06 de novembro de 2025, foi aprovada a proposta, em assembleia no dia 16 de julho de 2025, de redução do capital social no valor R\$ 10.000.000 representada por 10.000 ações. Em ato contínuo, foi aprovado o aumento do capital social no montante de R\$15.000 correspondente a 15.000.000 de ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$ 2.585.

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

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 e 2024, o resultado não foi distribuído em função de prejuízos acumulados nos exercícios.

Prejuízo por ação

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Prejuízo do exercício | (13.176) | (4.911) |
| Quantidade média ponderada de ações (em milhares) | 217.651 | 251.535 |
| Prejuízo básico e diluído por ação | (0,061) | (0,020) |

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.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

14. Receita líquida

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receita bruta de aluguel | 14.958 | 7.022 |
| Deduções: | | |
| Descontos concedidos | - | (1.602) |
| Impostos incidentes sobre a receita | (802) | (258) |
| Total | <u>14.156</u> | <u>5.162</u> |

Em 2025 e 2024 a receita da Companhia está concentrada em um cliente, com início do prazo locatício em 01 de junho de 2024 e vigência até 04 de setembro de 2035.

15. Despesas gerais e administrativas

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Despesas com advogados, auditores e consultores | (903) | (593) |
| Despesa com condomínio/vacância | - | (54) |
| IPTU | (268) | (147) |
| Outras despesas administrativas | (586) | (364) |
| Despesas bancárias | - | (2) |
| Manutenção predial e instalação | (788) | (341) |
| Seguro de imóvel | (89) | (76) |
| Serviços advocatícios, auditoria e contábil | (223) | (186) |
| Total | <u>(2.857)</u> | <u>(1.763)</u> |

16. Resultado financeiro

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Despesas financeiras | | |
| Despesa com emissão e administração de empréstimos | (1.187) | - |
| Juros empréstimo | (15.683) | (7.443) |
| Amortização custo de transação | (110) | - |
| Outras despesas financeiras | (32) | (24) |
| Despesas bancárias | (4) | (2) |
| Total | <u>(17.016)</u> | <u>(7.469)</u> |
| Receitas financeiras | | |
| Receita com atualização monetária (i) | - | 4.982 |
| Rendimento de aplicação financeira | 530 | 2.586 |
| Juros selic | 197 | 4 |
| Total | <u>727</u> | <u>7.572</u> |
| Resultado líquido financeiro | (16.289) | 103 |

(i) Refere-se a receita com atualização monetária de terrenos a pagar, dado o fato do IGPM ter variado negativamente durante o exercício de 2024.

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

17. 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 possui R\$18.899 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$5.646 em 2024), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Ativo | | |
| Provisões diversas | 18 | 18 |
| Provisão redução ao valor recuperável | 25.564 | 14.520 |
| Prejuízo/Base negativa | 18.899 | 5.646 |
| Total | 44.481 | 20.184 |
| (x) alíquota nominal de | 34% | 34% |
| Impostos diferidos ativos | 15.123 | 6.863 |
| Passivo | | |
| Depreciação/Amortização | (3.344) | (986) |
| Custo de Transação | (820) | (19) |
| Gastos Capitalizáveis | (1.233) | (60) |
| Total | (5.397) | (1.065) |
| (x) alíquota nominal de | 34% | 34% |
| Impostos diferidos ativos | (1.835) | (362) |
| Diferido | 13.288 | 6.501 |

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Saldo Inicial | 6.501 | 3.746 |
| Provisão redução ao valor recuperável | 3.754 | 3.190 |
| Gastos Capitalizáveis | (399) | (20) |
| Depreciações / amortizações | (802) | (335) |
| Prejuízo | 4.506 | (74) |
| Custo de Transação | (272) | (6) |
| Saldo no fim do exercício | 13.288 | 6.501 |

REC Bandeirantes 43 Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

18. Instrumentos financeiros

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.

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 Companhia administra seu capital para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam 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 patrimônio líquido conforme nota nº15.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

Categorias de instrumentos financeiros

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 | Classificação |
|--|----------------|---------------|------------------|
| Ativos financeiros: | | | |
| Caixas e equivalentes de Caixa | 2.224 | 10.141 | |
| Contas a receber | 3.420 | 1.415 | Custo amortizado |
| Total | 5.644 | 11.556 | |
| Passivos financeiros: | | | |
| Contas a pagar - partes relacionadas | 10 | 10 | Custo amortizado |
| Debêntures a pagar com partes relacionadas | - | 90.786 | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos | 123.284 | - | Custo amortizado |
| Contas a pagar | 2.707 | 5.762 | Custo amortizado |
| Total | 126.001 | 96.558 | |

19. Eventos subsequentes

Até o dia 30 de março de 2026 já foram realizados aportes pelos acionistas no valor total de R\$2.825 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.