

Demonstrações Financeiras

REC Cajamar II S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

REC Cajamar II 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 Cajamar II S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras REC Cajamar 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 04 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 long horizontal flourish extending to the left.

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

REC Cajamar II 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	3.154	26
Contas a receber	7	3.054	4.720
Adiantamento a fornecedores		9	23
Impostos e contribuições a compensar		216	422
Despesas antecipadas		143	143
Total do ativo circulante		6.576	5.334
Não circulante			
Títulos e valores imobiliários	6	3.628	3.279
Adiantamento aquisição de terrenos	8	8.500	8.500
Contas a receber	7	3.245	4.330
Despesas antecipadas		274	417
Impostos diferidos ativos	15	17.980	25.645
Propriedades para investimentos	9	294.186	298.206
Total do ativo não circulante		327.813	340.377
Total do ativo		334.389	345.711

REC Cajamar II S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Passivo			
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	43.769	36.143
Contas a pagar		108	157
Contas a pagar - partes relacionadas		41	-
Obrigações fiscais		288	278
Outros passivos circulantes		26	37
Total do passivo circulante		44.232	36.615
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	10	263.656	281.121
		-	7.539
Total do passivo não circulante		263.656	288.660
Patrimônio líquido			
Capital social	11	60.025	54.023
Prejuízos acumulados	11	(33.524)	(33.587)
Total do patrimônio líquido		26.501	20.436
Total do passivo e patrimônio líquido		334.389	345.711

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	2025	2024
Receita líquida	12	38.380	36.602
Custo dos serviços prestados	9	(4.673)	(4.673)
Lucro bruto		33.707	31.929
Despesas Operacionais Gerais e administrativas	13	(1.290)	(938)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		32.417	30.991
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	14	(32.760)	(34.122)
Receitas financeiras	14	532	432
Resultado financeiro líquido		(32.228)	(33.690)
Lucro (prejuízo) operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		189	(2.699)
Imposto de renda e contribuição social Diferido	15	(126)	917
Lucro (prejuízo) do exercício		63	(1.782)
Lucro (prejuízo) por ação - R\$	11	0,0010	(0,0260)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	63	(1.782)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>63</u>	<u>(1.782)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	Capital social Subscrito	A integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		101.326	(48.773)	(31.805)	20.748
Prejuízo do exercício	11	-	-	(1.782)	(1.782)
Integralização de capital social	11	-	1.470	-	1.470
Saldos em 31 de dezembro de 2024		101.326	(47.303)	(33.587)	20.436
Lucro do exercício	11	-	-	63	63
Integralização de capital social	11	-	6.002	-	6.002
Saldos em 31 de dezembro de 2025		101.326	(41.301)	(33.524)	26.501

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro (prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social		189	(2.699)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:			
Juros e encargos financeiros líquidos	10	31.969	33.344
Depreciação e amortização - amortização	9	4.673	4.673
Custo de transação	10	487	478
Variação nos ativos operacionais:			
Contas a receber	7	2.751	(2.136)
Impostos e contribuições a compensar		206	639
Despesas antecipadas		143	(560)
Fundo de reserva - títulos e valores mobiliários	6	(349)	(246)
Adiantamento de fornecedores		14	(16)
Variação nos passivos operacionais:			
Contas a pagar		(8)	(391)
Adiantamento a Clientes		-	(502)
Obrigações fiscais		10	72
Outros passivos circulantes		(11)	23
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		<u>40.074</u>	<u>32.679</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adições às propriedades para investimentos	9	(653)	(890)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<u>(653)</u>	<u>(890)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Pagamento principal de empréstimos	10	(24.219)	(17.509)
Pagamento de juros de empréstimos	10	(18.076)	(18.569)
Integralização de capital social	11	6.002	1.470
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		<u>(36.293)</u>	<u>(34.608)</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>3.128</u>	<u>(2.819)</u>
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	5	26	2.845
No fim do exercício	5	3.154	26
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		<u>3.128</u>	<u>(2.819)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar 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 Cajamar II S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, cj.501 sala 4, 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 três galpões situados em Cajamar, São Paulo, totalizando aproximadamente, 150.859 m² de área locável, 100% dos galpões estão ocupados por 2 locatários. Além da locação de uma área de 150m² para instalação de recursos de infraestrutura para transmissão de sinal de comunicação.

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\$37.656 (R\$31.281 negativo em 2024). 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 a liquidação de suas obrigações, a companhia realiza avaliação de continuidade das operações. Conforme apresentado na nota explicativa 17, até 20 de fevereiro de 2026, foram realizados aportes de R\$ 558.

2. Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Declaração de conformidade

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

REC Cajamar II S.A.

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

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.

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

REC Cajamar II S.A.

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

- (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 9.

- (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.

- (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.

Mensuração do valor justo

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

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

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

3.3. Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

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

REC Cajamar II S.A.

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

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

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do /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.

3.6. Custos de empréstimos

Os custos e juros de empréstimos e financiamentos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo 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 e financiamentos elegíveis para capitalização.

REC Cajamar II S.A.

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

Todos os outros custos com empréstimos e financiamentos 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 do lucro real anual. 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 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.

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

3.9. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

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.

REC Cajamar II S.A.

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

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. Demais provisões

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).

3.12. Instrumentos financeiros

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

Os ativos e passivos financeiros são 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 Cajamar 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 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.

3.13. Lucro básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Não há diferença entre o prejuízo básico e diluído por ação, pois não há instrumentos patrimoniais com efeitos dilutivos.

REC Cajamar 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

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

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 Empresa 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 substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.</p> <p>No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congregadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.</p>

REC Cajamar II S.A.

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

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
1° de janeiro de 2027	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.
1° de janeiro de 2026	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.

5. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	3.120	1
Aplicações financeiras (i)	34	25
Total	<u>3.154</u>	<u>26</u>

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

6. Títulos e valores imobiliários

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fundo de reserva	3.628	3.279
Total	<u>3.628</u>	<u>3.279</u>

O saldo da conta refere-se à aplicação financeira na conta da securitizadora em decorrência do empréstimo em aberto que tem como garantia a cessão dos recebíveis. Ao fim da dívida em 16 de julho de 2029 o valor retornará para a Companhia.

REC Cajamar II S.A.

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

7. Contas a receber

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber (i)	527	3.465
Contas a receber linearização de aluguéis (ii)	4.545	5.585
Contas a receber condomínio	1.227	-
Total	<u>6.299</u>	<u>9.050</u>
Circulante	3.054	4.720
Não circulante	3.245	4.330

(i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e Índice Geral de Preço - Mercado (IGP-M), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.

(ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
A vencer	6.299	9.050
Saldo fim do exercício	<u>6.299</u>	<u>9.050</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não constituiu PCLD, pois após análise de acordo com a política todos os saldos encontravam-se dentro do período de vencimento.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ano de 2025	-	40.443
Ano de 2026	42.622	40.443
Ano de 2027	42.622	40.443
Ano de 2028	42.099	39.942
Ano de 2029	21.199	20.089
Total	<u>148.542</u>	<u>181.360</u>

REC Cajamar II S.A.

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

8. Adiantamento aquisição de terrenos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Adiantamento de Terrenos	<u>8.500</u>	8.500
Total	<u>8.500</u>	<u>8.500</u>
Circulante	-	-
Não circulante	8.500	8.500

Adiantamento realizado para aquisição de terreno localizado em Cajamar, São Paulo. Conforme o instrumento particular de compra e venda, assinado em 07 de novembro de 2020, possui condições resolutivas e gravames, onde para viabilizar o registro da aquisição pela REC Cajamar II, se faz necessário o cumprimento delas, por parte do vendedor. O não cumprimento e na hipótese de rescisão por parte da compradora, o valor será devolvido pelo vendedor em parcela única, devidamente corrigido pela variação do IPCA/IBGE, tendo como data base o mês de janeiro de 2022. Não há previsão oficial para conclusão, pois está condicionada ao cumprimento de pendências a serem resolvidas.

9. Propriedades para investimentos

	<u>Vida útil média em anos</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos		120.000	120.000
Edificações, instalações e outros	40	186.927	186.927
Obras em andamento		17.921	17.268
Depreciação acumulada		<u>(30.663)</u>	<u>(25.989)</u>
Total		<u>294.186</u>	<u>298.206</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31/12/2024</u>	<u>Adições</u>	<u>Depreciações</u>	<u>Saldo em 31/12/2025</u>
Terrenos	120.000	-	-	120.000
Edificações e instalações	160.938	-	(4.673)	156.265
Obras em andamento (a)	17.268	653	-	17.921
Total	<u>298.206</u>	<u>653</u>	<u>(4.673)</u>	<u>294.186</u>

<u>Descrição</u>	<u>Saldo em 31/12/2023</u>	<u>Adições</u>	<u>Depreciações</u>	<u>Saldo em 31/12/2024</u>
Terrenos	120.000	-	-	120.000
Edificações e instalações	165.611	-	(4.673)	160.938
Obras em andamento (a)	16.378	890	-	17.268
Total	<u>301.989</u>	<u>890</u>	<u>(4.673)</u>	<u>298.206</u>

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

REC Cajamar 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:

Valor justo	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimentos construídas	572.821	571.403

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 Cajamar 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	8,75%	8,25%
Taxa de capitalização	8,75%	8,50%

10. Empréstimos e financiamentos

	<u>Taxa</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Debênture - 2ª emissão	6,00% + IPCA	16/07/2029	309.193	319.520
Custo de transação Longo Prazo			(1.768)	(2.256)
Total			<u>307.425</u>	<u>317.264</u>
Circulante			43.769	36.143
Não circulante			263.656	281.121

Em 15 de julho de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 15 de julho de 2029. O montante total da emissão foi de R\$265.000 correspondentes a 265.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$1. em série única. A remuneração dos investidores será pela variação do IPCA mais 6,00% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre as debêntures. 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 circulantes

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2026	-	41.324
2027	48.528	46.822
2028	53.528	52.376
2029 em diante	161.800	140.599
Total	<u>263.656</u>	<u>281.121</u>

REC Cajamar 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 e financiamentos

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo no início do exercício	317.264	319.520
Pagamento principal	(24.219)	(17.509)
Pagamento Juros	(18.076)	(18.569)
Juros apropriados	31.969	33.344
Custo de transação - amortização	487	478
	<u>307.425</u>	<u>317.264</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.

11. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o capital social subscrito está representado por R\$101.326, correspondentes a 101.325.882 ações (R\$52.553 correspondentes a 52.553.441 ações em 2024). Desse montante, R\$60.025 correspondentes a 60.024.826 ações refere-se ao capital social já integralizado em 2025 (R\$54.023 em 2024, correspondente a 54.022.639 ações).

Em ata realizada no dia 18 de abril de 2022 foi deliberado o cancelamento parcial do aumento de capital no valor total de R\$21.000 correspondente a 21.000.000 ações nominativas e sem valor nominal aprovados nas atas nos dias 29 de outubro de 2021 e 15 de dezembro de 2021, dos referidos aumentos, não foi integralizado o valor de R\$18.599 correspondente a 18.599.466 ações nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2022, foi integralizado o montante de R\$98. Foi aprovado a redução de capital no valor de até R\$20.000 correspondente a 20.000.000 ações nominativas e sem valor nominal desse montante foi realizado o valor de R\$1.778.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 20 de agosto de 2023, o valor restante da autorização de redução de capital aprovada em referida Assembleia de Redução no montante de R\$18.222 correspondente a 18.221.934 ações nominativas e sem valor nominal, fica neste ato cancelado.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada no dia 24 de agosto de 2023 foi aprovado o aumento de R\$50.000 correspondente a 50.000.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2025 foi integralizado o montante de R\$6.002 (R\$1.469 em 2024).

REC Cajamar II S.A.

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

Reserva legal

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

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 do prejuízo acumulado de R\$33.524 e R\$33.587 respectivamente.

Lucro (prejuízo) por ação

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	63	(1.782)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	101.326	69.408
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação - R\$	0,0010	(0,0260)

Partes relacionadas

Os diretores 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 Cajamar II S.A.

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

12. Receita líquida

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita bruta de aluguel	41.812	39.871
Deduções:		
Descontos concedidos	(282)	(300)
Impostos incidentes sobre a receita	(3.150)	(2.969)
Total	<u>38.380</u>	<u>36.602</u>

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia possuía três clientes, sendo que o principal corresponde a 85%, que totalizava R\$35.390 da receita líquida total (R\$33.718 em 2024)

13. Despesas gerais e administrativas

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesa com serviços fiscais e advocatícios	(470)	(302)
Despesa com auditores e consultores	(130)	(156)
Despesa com serviços de gerenciamento	(137)	(119)
Despesa com manutenção predial	(25)	(108)
Despesa com manutenção de instalações	(132)	(87)
Despesa com condomínio/vacância	(224)	(14)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(29)	-
Outras despesas administrativas	(143)	(152)
Total	<u>(1.290)</u>	<u>(938)</u>

14. Resultado financeiro

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesas financeiras		
Juros empréstimos	(31.969)	(33.344)
Amortização de custo de transação	(488)	(487)
Despesas bancárias	-	(1)
Outras despesas financeiras	(303)	(290)
Total	<u>(32.760)</u>	<u>(34.122)</u>
Receitas financeiras		
Juros de atualização selic	401	289
Rendimento de aplicação financeira	131	143
Total	<u>532</u>	<u>432</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(32.228)</u>	<u>(33.690)</u>

REC Cajamar II S.A.

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

15. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2025 e 2024, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar. Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possuía R\$77.348 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$75.397 em 31 de dezembro de 2024), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo		
Provisões Diversas	24	31
Prejuízo/Base Negativa	77.348	75.397
Total	<u>77.372</u>	<u>75.428</u>
(x) alíquota nominal de Impostos diferidos ativos	<u>34%</u> <u>26.306</u>	<u>34%</u> <u>25.645</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Passivo		
Depreciação (a)	(18.398)	(15.594)
Gastos Capitalizáveis	(6.090)	(6.578)
Total	<u>(24.488)</u>	<u>(22.172)</u>
(x) alíquota nominal de Impostos diferidos passivos	<u>34%</u> <u>(8.326)</u>	<u>34%</u> <u>(7.539)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>17.980</u>	<u>18.106</u>

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

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo Inicial	18.106	17.189
Provisões Diversas	(2)	3
Depreciações	(953)	(953)
Crédito sobre Prejuízo	663	1.642
Gastos Capitalizáveis	166	225
Saldo no fim do exercício	<u>17.980</u>	<u>18.106</u>

REC Cajamar II S.A.

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

16. 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 um cliente renomados no mercado, cujo contrato de locação é superior 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 90% em apenas 1 cliente ativo, para o qual monitora o fluxo de recebimento do cliente 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>6.299</u>	<u>9.050</u>
Total	<u>6.299</u>	<u>9.050</u>
Circulante	<u>3.054</u>	<u>4.720</u>
Não circulante	<u>3.245</u>	<u>4.330</u>

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 Cajamar 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulantes e não circulante)	307.425	317.264
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(3.154)	(26)
Dívida líquida	<u>304.271</u>	<u>317.238</u>
Patrimônio líquido	26.501	20.436
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	11,48	15,52

Categorias de instrumentos financeiros

	31/12/2025	31/12/2024	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	34	26	Custo amortizado
Contas a receber	6.299	9.050	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	3.628	3.279	Valor justo por meio do resultado
Total	<u>9.961</u>	<u>12.355</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	307.425	317.264	Custo amortizado
Contas a pagar partes relacionadas	41	-	Custo amortizado
Contas a pagar	108	157	Custo amortizado
Total	<u>307.574</u>	<u>317.421</u>	

REC Cajamar II S.A.

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

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

Ativos		Valor contábil		Valor justo		
		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2025						
<i>Em milhares de reais</i>						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Títulos e valores mobiliários	6	3.628	3.628	3.628	-	-
		3.628	3.628	3.628	-	-

Ativos		Valor contábil		Valor justo		
		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
31 de dezembro de 2024						
<i>Em milhares de reais</i>						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Títulos e valores mobiliários	6	<u>3.279</u>	<u>3.279</u>	<u>3.279</u>	-	-
		<u>3.279</u>	<u>3.279</u>	<u>3.279</u>	-	-

Risco de taxa de juros

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

17. Eventos subsequentes

Até 20 de fevereiro de 2026 já foram realizados aportes pelos acionistas no valor de R\$ 558.