

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

REC Resi II Participações S.A.

31 de dezembro de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

REC Resi II Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	10



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Diretores da
REC Resi II Participações S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Resi II 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 os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Chamamos a atenção para a nota explicativa 6.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.



**Shape the future
with confidence**

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

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 20 de fevereiro de 2025, sem modificação.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



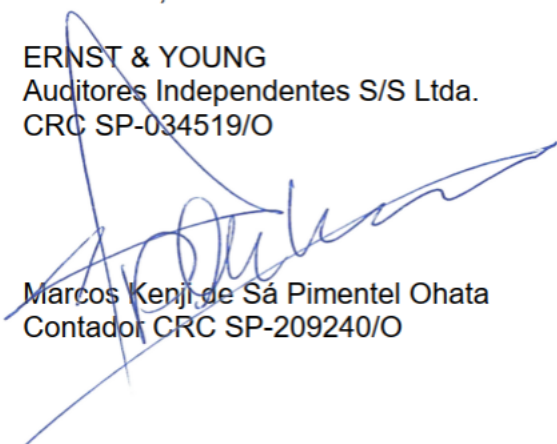
**Shape the future
with confidence**

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

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, 20 de fevereiro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador, CRC SP-209240/O

REC Resi II Participações S.A

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	7	74	1.289	75	1.372
Contas a receber	8	12	12	442	12
Imóveis a comercializar	9	-	-	-	2.270
Tributos a recuperar		79	72	108	99
Outros créditos		15	75	30	75
Total do ativo circulante		180	1.447	655	3.828
Não circulante					
Contas a receber	8	-	-	2.310	-
Investimento em controlada	10	2.124	1.905	-	-
Total do ativo não circulante		2.124	1.905	2.310	-
Total do ativo		2.304	3.352	2.965	3.828

REC Resi II Participações S.A

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Passivo					
Circulantes					
Fornecedores		31	2	41	2
Dividendos a pagar		32	-	32	-
Tributos a recolher		-	-	13	3
Total do passivo circulante		63	2	86	5
Não circulante					
Impostos diferidos	12	-	-	110	-
Total do passivo não circulante		-	-	110	-
Patrimônio líquido					
Capital social	13.a	10	10	10	10
Reserva Legal		2	2	2	2
Lucro à disposição da assembleia		2.229	3.339	2.229	3.339
Total do patrimônio líquido dos acionistas controladores		2.241	3.350	2.242	3.350
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores		-	-	527	473
Total do patrimônio líquido		2.241	3.350	2.769	3.823
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.304	3.352	2.965	3.828

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Resi II Participações S.A

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacionais líquidas	14	-	-	2.704	6.156
Custo com imóveis vendidos	15	-	-	(2.267)	(5.059)
Lucro bruto		-	-	437	1.097
Despesas (receitas) operacionais					
Gerais e administrativas	16	(142)	(96)	(147)	(129)
Tributárias		-	(1)	(86)	(163)
Provisão para garantia		-	-	-	(2)
Outras receitas ou despesas		-	(694)	-	(694)
Resultado de equivalência patrimonial	10 (a)	267	802	-	-
Lucro operacional antes dos resultados financeiros		125	11	204	109
Resultado financeiro					
Receitas financeiras		8	15	49	278
Despesas financeiras		-	-	(34)	(23)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		133	26	219	364
Imposto de renda e contribuição social corrente	17	-	-	(21)	(163)
Lucro líquido do exercício		133	26	198	201
Atribuível a:					
Acionistas controladores				133	26
Acionistas não controladores				65	175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Resi II Participações S.A

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	133	26	198	201
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	133	26	198	201
Atribuível a:				
Acionistas controladores			133	26
Acionistas não controladores			65	175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Resi II Participações S.A

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		<u>Reservas de lucros</u>						
		<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Lucro à disposição da assembleia</u>	<u>Retenção de lucros</u>	<u>Total do patrimônio líquido</u>	<u>Participação dos acionistas não controladores</u>	<u>Total do patrimônio líquido consolidado</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023		1.587	4.753	2.033	-	8.373	2.391	10.764
Redução de capital	13.b	(1.577)	-	-	-	(1.577)	(400)	(1.977)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	26	26	175	201
Destinação do Lucro:								
Dividendos Mínimos obrigatórios		-	-	-	(7)	(7)	(44)	(50)
Antecipação de dividendos		-	-	(3.465)	-	(3.465)	(1.649)	(5.114)
Distribuição de reservas		-	(4.751)	4.751	-	-	-	-
Constituição de reservas		-	-	19	(20)	(1)	-	(1)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		10	2	3.339	-	3.350	473	3.823
Lucro líquido do exercício		-	-	-	133	133	65	198
Destinação do Lucro:								
Dividendos Mínimos obrigatórios		-	-	-	(32)	(32)	(16)	(49)
Antecipação de dividendos	13.c	-	-	(1.210)	-	(1.210)	5	(1.205)
Constituição de reservas		-	-	101	(101)	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025		10	2	2.229	-	2.241	527	2.769

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Resi II Participações S.A

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	133	26	219	364
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(267)	(802)	-	-
Perda com Investimentos	-	694	-	-
Variações nas contas de ativo e passivo				
Adiantamento a terceiros	-	-	-	5
Imóveis a comercializar	-	-	2.270	5.055
Tributos a recuperar	(6)	13	(9)	94
Contas a receber	-	-	(2.740)	3.052
Outros créditos	60	-	45	4
Fornecedores	28	(16)	39	(201)
Tributos a recolher	-	-	10	(124)
Impostos diferidos	-	-	110	(122)
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-
Provisões	-	-	-	(107)
Subtotal variações nas contas de ativo e passivo antes do pagamento dos impostos	(52)	(86)	(57)	8.020
Impostos pagos	-	-	(31)	(161)
Pagamento de juros	-	-	-	-
Caixa gerado (consumido) nas atividades operacionais	(52)	(86)	(87)	7.859
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Dividendos recebidos de controladas	48	5.318	-	-
Redução de capital em investimentos	-	1.600	-	-
Baixa de investimentos	-	1.239	-	-
Caixa gerado nas atividades de investimentos	48	8.157	-	-
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Dividendos Pagos	(1.210)	(5.280)	(1.210)	(6.973)
Redução de capital	-	(1.577)	-	(1.577)
Redução de capital não controladores	-	-	-	(400)
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	(1.210)	(6.857)	(1.210)	(8.950)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.214)	1.214	(1.297)	(1.091)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício				
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.289	75	1.372	2.463
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	74	1.289	75	1.372
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(1.214)	1.214	(1.297)	(1.091)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Rec Resi II Participações S.A. (“Companhia”) foi constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado em 12 de janeiro de 2015, com sede na cidade de São Paulo, SP, tendo como objeto social: (i) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (ii) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócio acionista ou quotista (holding). As controladas da Companhia tem como atividade preponderante o futuro desenvolvimento de empreendimentos residenciais. São elas: Bons Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Bons Ares”), IPÊ Pequia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“IPÊ Pequia”) e IPÊ Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“IPÊ Guapeba”) todas referidas em conjunto como “Consolidado”, integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, constituídas na forma de sociedade limitada e todas com sede em São Paulo.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas, cuja participação detida em 31 de dezembro de 2025 é como segue abaixo.

<i>Controladas</i>	<i>Data de aquisição</i>	<i>Posição Acionária</i>
BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	22/03/2017	80%

Dessa forma, o plano de negócio da Companhia consiste na incorporação de prédios residenciais através de suas controladas. Abaixo estão relacionados os projetos lançados da Companhia.

Projeto	Endereço	Empresa	Lançamento	Status	Estágio
POD Pinheiros	Rua Cristiano Viana, 62	Bons Ares	24/11/2018	Concluído	100%

2. Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47” e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de preparação--Continuação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)--Continuação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração dessas demonstrações financeiras.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 20 de fevereiro de 2025.

3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

4. Uso de estimativas e julgamentos

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

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 8 - contas a receber: mensuração do contas a receber societário obtido a partir da receita societária, deduzido os recebimentos e ajuste a valor presente do saldo do contas a receber societário. Além da provisão para perda de crédito esperada, se aplicável;

Nota explicativa 15 - receita líquida de vendas: mensuração de receita societária é feita a partir aplicação do percentual de evolução das obras (percentual obtido através da divisão do total dos custos incorridos pelo total do custo orçado atualizado mais o terreno) e sobre o total de vendas até aquela data.

Nota explicativa 16 - custos dos imóveis vendidos: a mensuração dos custos das unidades vendidas é realizada por meio da aplicação do percentual de fração ideal do terreno (FIT) das unidades vendidas.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

Nota explicativa 6.1. (iii) - custo orçado: corresponde a estimativa de gastos total com o empreendimento, é atualizada regularmente pelo INCC, bem com alterações no projeto ou eventualmente, na correção ou ajuste do custo do projeto. É uma das principais bases para a do percentual de evolução da obra (POC).

5. Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

6. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, salvo disposição em contrário.

6.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

- (i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:
 - (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. Neste momento, não aplicável à Companhia.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras-- Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia adotou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018 que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Os contratos de venda firmados entre a Companhia e promitentes compradores seguem modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras.

Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis". Neste momento, não aplicável à Companhia;

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras-- Continuação

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.
- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.
- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

A política da Companhia está embasada nos contratos de compra e venda que permite o distrato unilateral, permitindo a notificação dos clientes a partir de 90 dias. Para os clientes com inadimplência superior a 90 dias, envia-se a notificação e o cliente tem o prazo de 15 dias para purgar mora sob pena de ter seu contrato distratado unilateralmente, completando o ciclo total de 120 dias.

As regras de multas ou retenções dos clientes, não devem ser consideradas nas provisões.

	Inadimplência	Distrato
> 120 dias		100%

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.1. Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras-- Continuação

(ii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a conta de permutas no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

(iii) Custo orçado dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

6.2. Consolidação

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passaram a ser contabilizadas na rubrica "Investimentos", avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.2. Consolidação--Continuação

a) Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

Controladas--Continuação

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas e controladas em conjunto foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

Transações com participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subseqüente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se o Grupo tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado. Em 31 de dezembro de 2025, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentadas na Nota 10.

b) Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado, cálculo com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

6.4. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrevemos a seguir:

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

i) Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado (VJR):

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.4. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros ao custo amortizado--Continuação

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

ii) Ativos financeiros ao valor justo

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação.

Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecido na demonstração do resultado.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.5. Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia na data de cada balanço se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

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

6.6. Contas a Receber

Consiste, substancialmente, em valores a receber de clientes, referente a venda de imóveis.

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 6.4).

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.6. Contas a Receber--Continuação

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

Provisão para perda de crédito esperada

O CPC 48 substitui o modelo de 'perdas incorridas' por um modelo de 'Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)'. O novo modelo de redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado, ativos de contratos e instrumentos de dívida mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA), mas não a investimentos em instrumentos patrimoniais.

A Administração, com base na análise histórica de empreendimentos em seu portfólio, entende que os percentuais abaixo refletem as perdas de crédito esperada da Companhia.

Faixa	%
À vencer	0,8%
Vencido até 30 dias	1%
Vencido 31 até 60 dias	3%
Vencido 61 a 90 dias	25%
Vencido 91 a 120 dias	50%

6.7. Estoque

Avaliados pelo custo de aquisição, adicionados dos custos incorridos com o desenvolvimento dos projetos e aprovações junto aos órgãos da administração pública, que não excede ao seu valor líquido realizável.

A classificação entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa do prazo de lançamento do empreendimento imobiliário, quando se dará início à comercialização. A Administração revisa periodicamente a estimativa do lançamento dos projetos.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.8. Investimentos

Os investimentos em empresa controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial na demonstração financeira individual. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido da controlada, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidos de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

6.9. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

6.10. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

6.11. Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, civis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados, (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e (iii) o valor tiver sido estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.11. Provisões--Continuação

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis--Continuação

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

ii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

6.12. Imposto de renda e contribuição social

Regime do Lucro Real

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual. A controladora está sob o regime do Lucro Real.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.12. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Regime do Lucro Real--Continuação

Regime especial tributário do patrimônio de afetação

Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92 % para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e Cofins, aplicável para todas as receitas auferidas pela incorporadora na venda das unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias. As controladas da Companhia estão sob o regime do RET.

6.13. Apuração do resultado

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa, seguindo o regime da competência.

6.13.1. Venda de bens (Incorporação imobiliária)

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo CPC 47 e Ofício CMV 02/2018 - Receitas, para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade.

A partir das referidas normas, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção: O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.13. Apuração do resultado--Continuação

6.13.1. Venda de bens (Incorporação imobiliária)--Continuação

Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros, acrescidos de atualização monetária).

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicada o POC. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

6.14. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.15. 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 Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
1º de janeiro de 2027	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. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades conexas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º 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.
1º 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.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

7. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depósitos bancários de curto prazo	74	1.289	75	1.372
	74	1.289	75	1.372

8. Contas a receber

O saldo das contas a receber é decorrente das vendas de unidades imobiliárias dos imóveis que estão concluídos na data base de 31 de dezembro de 2025 e 2024. O saldo das contas a receber está demonstrado líquido e ajustado a valor presente a qual foi calculada por meio da taxa de ajuste a valor presente de 7% ao ano. Sendo assim, mensuramos com base nos vencimentos do contas a receber financeiro.

As Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD) foram mensuradas tomando como base os vencimentos do contas a receber financeiro no limite do contas a receber, conforme as faixas de vencimento (Nota explicativa 6.6).

	Consolidado	
	2025	2024
Valores vencidos até 30 dias	64	12
Valores a vencer	2.688	-
Contas a receber pela venda de imóveis	2.752	12
Circulante	442	12
Não circulante	2.310	-

Estima-se que as contas a receber apropriadas dos empreendimentos concluídos, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

	2025	2024
2025	64	12
2026	378	-
2027	273	-
Após 2028	2.037	-
Total	2.752	12

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Imóveis a comercializar

	Lançamento	Consolidado	
		2025	2024
Bons Ares - Cristiano Viana / POD			
Terreno	24/11/2018	-	606
Andamento de obra		-	1.664
Total		-	2.270

Estão substancialmente representados pelo custo de aquisição de áreas localizadas na região de São Paulo, com o objetivo de desenvolver empreendimentos residenciais, acrescido dos custos inerentes ao desenvolvimento e obtenção das licenças necessárias para o registro definitivo e andamento do empreendimento. Em 2025 não há unidades em estoque e o empreendimento foi entregue em 2022 e 100% vendido.

10. Investimentos em controladas

Participação acionária por controlada:

<i>Controladas</i>	Participação	
	2025	2024
BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	80%	80%

Saldo de investimento por controlada:

<i>Controladas</i>	Controladora	
	2025	2024
BONS ARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2.124	1.905
	2.124	1.905

a) Informações sobre as entidades em 31 de Dezembro de 2025 e 2024.

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Investimentos em controladas--Continuação

a) Informações sobre as entidades em 31 de Dezembro de 2025 e 2024--Continuação

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2024	Antecipação Dividendos	Redução Capital Social	Baixa de Investimentos	Aumento / integralização de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31/12/2025
Investimentos em controladas								
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80%	1.905	(48)	-	-	-	267	2.124
Total dos investimentos		1.905	(48)	-	-	-	267	2.124

Nome da empresa	% de participação direta	Saldo em 31/12/2023	Antecipação Dividendos	Redução Capital Social	Baixa de Investimentos	Aumento / integralização de capital	Resultado de Equivalência	Saldo em 31/12/2024
Investimentos em controladas								
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80%	2.767	(785)	-	-	-	(77)	1.905
IPE Pequia Empreend. Imobiliários Ltda. (i)	80%	5.916	(3.600)	(1.600)	(1.273)	-	557	-
IPE Guapeba Empreend. Imobiliários Ltda.(i)	85%	1.271	(933)	-	(660)	-	322	-
Total dos investimentos		9.954	(5.318)	(1.600)	(1.933)	-	802	1.905

(i) Em 5 de dezembro de 2024, a IPÊ Pequia e IPÊ Guapeba foram vendidas, permanecendo apenas a Bons Ares como controlada em 31 de dezembro de 2025.

b) Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2025:

Nome da empresa	% de participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80,00%	2.769	133	2.303	333

Segue abaixo o quadro com as informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2024:

Nome da empresa	% de participação direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício
Bons Ares Empreend. Imobiliários Ltda.	80,00%	2.366	3	2.459	(96)

11. Remuneração dos administradores

Não houve remuneração aos diretores da Companhia no exercício de 2025 e 2024.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Impostos Diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com OCPC 01(R1).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	2025	2024
RET	110	-
Total	110	-

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social é de R\$ 10 (R\$10 em 2024) e é representado por 10.000 (10.000 em 2024) ações ordinárias sem valor nominal, "zero" ("zero" em 2024) de ações preferenciais A, e "zero" ("zero" em 2024) de ações preferenciais tipo B, sendo seus controladores.

Acionistas	Quantidade		
	ON s	PN s A	PN s B
HSI V REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA	8.500	-	-
TGAR INCORPORAÇÕES LTDA	1.500	-	-
Total	10.000	-	-

a) Capital social--Continuação

Em 23 de Março de 2023, foi retificado o ato de redução de capital, porém as ações só serão canceladas após a homologação da mesma (60 dias após a publicação ou pagamento dos valores citados). Ao decorrer do ano foram pagos R\$12.785, restando o saldo de R\$1.577 em 2024 a ser pago.

Em 2024 foi pago o saldo remanescente sendo efetuados em 01 de março no valor de R\$1.072 e em 16 de maio no valor de R\$505.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Patrimônio líquido--Continuação

b) Reservas

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado;
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios;
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07, o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

c) Dividendos

Durante o ano de 2025 foram distribuídos o valor de R\$1.210 (R\$5.280 em 2024).

14. Receitas operacionais líquidas

A receita líquida de unidades imobiliárias para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2025	2024
Vendas imobiliárias	2.761	6.287
(-) Reversão ajuste a valor presente	-	(3)
(-) Distratos incorridos	-	-
Receita bruta	2.761	6.284
(-) Deduções da receita	(57)	(128)
Receita operacional líquida	<u>2.704</u>	<u>6.156</u>

15. Custos com imóveis vendidos

	Consolidado	
	2025	2024
Custos das unidades vendidas	(2.267)	(5.059)
Custo dos imóveis vendidos	<u>(2.267)</u>	<u>(5.059)</u>

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Emolumentos	(4)	(5)	(4)	(5)
Serviços advocatícios	-	-	(4)	(23)
Serviços contábeis	(130)	(83)	(131)	(83)
Serviços de informática	(8)	(7)	(8)	(7)
Serviços com terceiros	-	(1)	-	(5)
Propaganda e publicidade	-	-	-	(27)
Comissões	-	-	-	(65)
Pós Venda	-	-	-	(19)
Provisão para Risco Judicial	-	-	-	107
Despesa com Crédito Imobiliário	-	-	-	(2)
	(142)	(96)	(147)	(129)

17. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, e suas investidas no lucro presumido conforme segue:

a) Conciliação da alíquota do imposto efetiva

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	133	26	219	364
Alíquota nominal %	34%	34%	34%	34%
Impostos à alíquota normal	45	17	74	124
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	267	802	-	-
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido ou RET	-	-	(95)	(287)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(21)	(163)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

b) Movimentação dos saldos de ativos fiscais diferidos (não contabilizados)

<i>Em milhares de reais</i>	Saldo em 31 de dezembro 2024	Movimentação	Saldo em 31 de dezembro 2025
Prejuízo fiscal sobre o resultado	115	(5)	110
Imposto diferido ativo	115	(5)	110

<i>Em milhares de Reais</i>	Saldo em 31 de dezembro 2023	Movimentação	Saldo em 31 de dezembro 2024
Prejuízo fiscal sobre o resultado	87	28	115
Imposto diferido ativo	87	28	115

18. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, são os seguintes:

	2025		
	Controladora	Consolidado	Classificação
Ativos financeiros :			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7)	74	75	Valor justo
Contas a receber (Nota 8)	12	12	Custo amortizado
Outros créditos	15	15	Custo amortizado
Passivos financeiros :			
Fornecedores (Nota 12)	30	42	Custo amortizado

	2024		
	Controladora	Consolidado	Classificação
Ativos financeiros :			
Depósitos bancários de curto prazo (Nota 7)	1.289	1.372	Valor justo
Contas a receber (Nota 8)	12	12	Custo amortizado
Outros créditos	75	75	Custo amortizado
Passivos financeiros :			
Fornecedores (Nota 12)	2	2	Custo amortizado

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

18. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não designa derivativos (*swaps* de taxas de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 e não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos nessas datas.

b) Valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

19. Gestão de riscos

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com os promitentes, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis.

Estas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	74	1.289	75	1.372
Contas a receber (Nota 8)	12	12	12	12
	86	1.301	87	1.384

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Gestão de riscos--Continuação

i) Risco de crédito--Continuação

A Companhia possui 'Caixa e equivalentes de caixa' em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Controladora		Consolidado	
	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano	Menos de 1 ano	Mais de 1 ano
Em 31 de dezembro de 2025				
Fornecedores	31	-	41	-
Em 31 de dezembro de 2024				
Fornecedores	2	-	2	-

iii) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus

instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

19. Gestão de riscos--Continuação

iv) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	<u>75</u>	<u>1.372</u>
Passivos financeiros		
Fornecedores	<u>41</u>	<u>2</u>
Ativos e passivos financeiros, líquidos	<u>34</u>	<u>1.370</u>

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros

A Companhia realizou uma análise em seus instrumentos financeiros, com objetivo de ilustrar sua sensibilidade a mudanças em variáveis de mercado:

Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	2025	
				Diminuição de índice em 25%	Diminuição de índice em 50%
Ativo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Contas a receber		R\$2.752	-	-	-
Instrumentos	Indexador	Exposição	Cenário I	2024	
				Diminuição de índice em 25%	Diminuição de índice em 50%
Ativo financeiro			Juros Anual	Juros Anual	Juros Anual
Contas a receber		R\$12	-	-	-

REC Resi II Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

20. Provisões e Contingências

As controladas são parte em ações judiciais perante tribunais e órgãos governamentais de naturezas trabalhistas, fiscais e cíveis, decorrentes do curso normal de seus negócios. A provisão é constituída considerando a probabilidade de perda provável, conforme avaliação de nossos assessores jurídicos. No entanto não existem causas possíveis ou prováveis em dezembro de 2025 e 2024 a serem provisionadas ou divulgadas.

Bruno Sampaio Greve
Diretor

IRKO BPS ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA.
CNPJ 46.893.334/0001-32 | CRC 2SP045520
Pier Paolo Atti
Contador CRC SP-154001/O-0