

# **Demonstrações financeiras**

**REC Ribeirão Pires S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

**REC Ribeirão Pires S.A.**

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial .....4

Demonstração do resultado .....5

Demonstração do resultado abrangente .....6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto .....8

Notas explicativas às demonstrações financeiras .....9



**Shape the future  
with confidence**

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores e Acionistas da  
**REC Ribeirão Pires S.A.**

### **Opinião**

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

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

### **Base para opinião**

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

### **Outros assuntos - Demonstrações Financeiras do exercício anterior examinadas por outro auditor independente**

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

### **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras**

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



**Shape the future  
with confidence**

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- 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, 22 de maio de 2026.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Martelli', with a horizontal line underneath.

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

## REC Ribeirão Pires S.A.

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais)

|                                       | Nota<br>explicativa | 2025            | 2024    |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|---------|
| Ativo                                 |                     |                 |         |
| Circulante                            |                     |                 |         |
| Caixas e equivalentes de caixa        |                     | <b>1</b>        | -       |
| Total dos ativos circulantes          |                     | <b>1</b>        | -       |
| Não circulante                        |                     |                 |         |
| Impostos diferidos ativos             | 7                   | -               | 871     |
| Propriedades para investimentos       | 5                   | <b>52.968</b>   | 81.713  |
| Total dos ativos não circulantes      |                     | <b>52.968</b>   | 82.584  |
| Total do ativo                        |                     | <b>52.969</b>   | 82.584  |
| Passivo e patrimônio líquido          |                     |                 |         |
| Circulante                            |                     |                 |         |
| Contas a pagar                        |                     | <b>230</b>      | 198     |
| Obrigações fiscais                    |                     | <b>26</b>       | 27      |
| Total dos passivos circulantes        |                     | <b>256</b>      | 225     |
| Patrimônio Líquido                    |                     |                 |         |
| Capital social                        | 6                   | <b>91.152</b>   | 88.501  |
| Prejuízos acumulados                  |                     | <b>(38.439)</b> | (6.142) |
| Total do patrimônio líquido           |                     | <b>52.713</b>   | 82.359  |
| Total do passivo e patrimônio líquido |                     | <b>52.969</b>   | 82.584  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Ribeirão Pires S.A.

Demonstração do resultado  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais, exceto o prejuízo por ação)

|                                                                           | <b>Nota<br/>explicativa</b> | <b>2025</b>     | <b>2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Despesas operacionais                                                     |                             |                 |             |
| Despesas gerais e administrativas                                         |                             | <b>(690)</b>    | (464)       |
| Provisão para redução ao valor recuperável (impairment)                   | 5                           | <b>(30.736)</b> | (2.563)     |
| Prejuízo operacional antes do resultado financeiro                        |                             | <b>(31.426)</b> | (3.027)     |
| Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social |                             | <b>(31.426)</b> | (3.027)     |
| Imposto de renda e contribuição social Diferido                           | 7                           | <b>(871)</b>    | (354)       |
| (Prejuízo) líquido do exercício                                           |                             | <b>(32.297)</b> | (3.381)     |
| (Prejuízo) líquido por ação                                               | 6                           | <b>(0,2936)</b> | (0,031)     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

|                               | <b>Nota<br/>explicativa</b> | <b>2025</b>     | <b>2024</b> |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Prejuízo do exercício         | 6                           | <b>(32.297)</b> | (3.381)     |
| Outros resultados abrangentes |                             | -               | -           |
| Prejuízo total do exercício   |                             | <b>(32.297)</b> | (3.381)     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## REC Ribeirão Pires S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de Reais)

|                                  | Nota<br>explicativa | Capital Social<br>Subscrito | A integralizar  | Prejuízos<br>Acumulados | Total         |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|---------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 |                     | 110.001                     | (25.404)        | (2.761)                 | 81.836        |
| Prejuízo do exercício            | 7                   | -                           | -               | (3.381)                 | (3.381)       |
| Integralização de capital        | 7                   | -                           | 3.904           | -                       | 3.904         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 |                     | 110.001                     | (21.500)        | (6.142)                 | 82.359        |
| Prejuízo do exercício            | 7                   | -                           | -               | (32.297)                | (32.297)      |
| Integralização de capital        | 7                   | -                           | 2.651           | -                       | 2.651         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 |                     | <b>110.001</b>              | <b>(18.849)</b> | <b>(38.439)</b>         | <b>52.713</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

|                                                                  | Notas<br>Explicativas | 2025     | 2024    |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|---------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais                       |                       |          |         |
| Prejuízo líquido antes do imposto de renda e contribuição social |                       | (31.426) | (3.027) |
| Provisão para o ajuste recuperável - impairment                  |                       | 30.736   | 2.563   |
| Redução (aumento) nos ativos operacionais:                       |                       |          |         |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais:                     |                       |          |         |
| Contas a pagar                                                   |                       | 32       | (13)    |
| Obrigações fiscais                                               |                       | (1)      | (5)     |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais               |                       | (658)    | (482)   |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                    |                       |          |         |
| Adições as propriedades para investimentos                       | 5                     | (1.992)  | (3.422) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento            |                       | (1.992)  | (3.422) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                   |                       |          |         |
| Integralização de capital social                                 | 7                     | 2.651    | 3.904   |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento             |                       | 2.651    | 3.904   |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa               |                       | 1        | -       |
| Caixa e equivalentes de caixa                                    |                       |          |         |
| No início do exercício                                           |                       | -        | -       |
| No final do exercício                                            |                       | 1        | -       |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa               |                       | 1        | -       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **REC Ribeirão Pires S.A.**

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

### **1. Contexto operacional**

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

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

A Companhia possui um terreno com capacidade de aproximadamente 179.164 m² de área locável situados em Ribeirão Pires - São Paulo. Com início das obras previstos para junho de 2025 para desenvolvimento de dois galpões.

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 econômica e financeira**

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta capital circulante negativo de R\$255 (R\$225 negativo em 2024). 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 9, até 21 de maio de 2026, já foram realizados aportes de R\$946.

### **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.

### **3. Resumo das políticas contábeis materiais**

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

## **REC Ribeirão Pires S.A.**

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

### **3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **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 Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade à suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para a divulgação pela Diretoria da companhia em 22 de maio de 2026.

#### **3.2. Uso de estimativas**

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração 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 Administração. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

##### **b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento**

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 5.

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação

#### 3.2. Uso de estimativas--Continuação

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

A administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perda por desvalorização de suas propriedades para investimentos 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. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades.

#### 3.4. 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 5.

## **REC Ribeirão Pires S.A.**

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

### **3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.4. Propriedades para investimentos--Continuação**

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.

#### **3.5. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros – (Impairment)**

A Administração 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 líquido de venda.

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

#### **3.6. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

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

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

## **REC Ribeirão Pires S.A.**

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

### **3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.6. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis--Continuação**

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.

#### **3.7. 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 pelo regime do Lucro Real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

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

#### **3.8. Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos no balanço 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 Ribeirão Pires S.A.**

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

### **3. Resumo das políticas contábeis materiais--Continuação**

#### **3.8. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### 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.

#### **3.9. Prejuízo básico e diluído por ação**

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

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



## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 4. Pronunciamentos contábeis

#### Novos requerimentos atualmente em vigor

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

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

#### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

| Data efetiva          | Normas emitidas, mas não vigentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 subtópicos 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 congredadas 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 Ribeirão Pires S.A.

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

### 5. Propriedades para investimentos

|                                                               | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Terrenos (a)                                                  | 73.490        | 73.490        |
| Obras em andamento (b)                                        | 12.777        | 10.786        |
| Provisão para redução ao valor recuperável ("impairment") (c) | (33.299)      | (2.563)       |
| <b>Total</b>                                                  | <b>52.968</b> | <b>81.713</b> |

(a) Terreno adquirido na região de Ribeirão Pires. Com previsão de início das obras em maio/2026 para desenvolvimento de dois galpões.

(b) Refere-se aos gastos para viabilidade das devidas licenças e projetos de arquitetura.

(c) Provisão refere - se à redução do valor justo da propriedade em função do aumento da taxa de desconto e taxa de capitalização, refletindo neste montante a redução no Fluxo de Caixa descontado de 2025 e 2024. Os valores recuperáveis são avaliados individualmente por galpão.

#### Movimentação das propriedades para investimentos

| Descrição                                  | Saldo em<br>31/12/2024 | Adições      | Constituição<br>para redução<br>da provisão<br>ao valor<br>recuperável | Saldo em<br>31/12/2025 |
|--------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Terrenos                                   | 73.490                 | -            | -                                                                      | 73.490                 |
| Obras em andamento                         | 10.786                 | 1.992        | -                                                                      | 12.778                 |
| Provisão para redução ao valor recuperável | (2.563)                | -            | (30.737)                                                               | (33.300)               |
| <b>Total</b>                               | <b>81.713</b>          | <b>1.992</b> | <b>(30.737)</b>                                                        | <b>52.968</b>          |

| Descrição                                  | Saldo em<br>31/12/2023 | Adições      | Constituição<br>para redução<br>da provisão<br>ao valor<br>recuperável | Saldo em<br>31/12/2024 |
|--------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Terrenos                                   | 73.490                 | -            | -                                                                      | 73.490                 |
| Obras em andamento                         | 7.364                  | 3.422        | -                                                                      | 10.786                 |
| Provisão para redução ao valor recuperável | -                      | -            | (2.563)                                                                | (2.563)                |
| <b>Total</b>                               | <b>80.854</b>          | <b>3.422</b> | <b>(2.563)</b>                                                         | <b>81.713</b>          |

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

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 5. Propriedades para investimentos--Continuação

#### Movimentação das propriedades para investimentos--Continuação

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

| Valor justo                                   | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| Propriedades para investimentos em construção | 52.968     | 81.713     |

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 sua propriedade para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimentos ou para reparações, manutenções ou melhorias.

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 5. Propriedades para investimentos--Continuação

#### Movimentação das propriedades para investimentos--Continuação

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:

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

A mensuração do valor justo das propriedades para investimentos foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

### 6. Patrimônio líquido

#### Capital social

Em 2025 e 2024, o capital social subscrito é de R\$110.001, representado por 110.001.000 ações nominativas, todas ordinárias e sem valor nominal. Deste, estão totalmente integralizados o montante de R\$91.152 (R\$88.501 em 2024) e o restante será integralizado até 31 de dezembro de 2059.

Em 20 de fevereiro de 2020 foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$100.000, correspondente a 100.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, a serem integralizadas até 31 de dezembro de 2059. No exercício de 2025 foi integralizado R\$14 (R\$1.273 em 2024).

Em 29 de junho de 2020, conforme ata de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$1, correspondente a 1.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e a constituição de reserva de capital de R\$9.999, dividido em 9.999.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 05 de abril de 2023 foi aprovada a incorporação ao capital social da Companhia das reservas de capital, no montante de R\$9.999 correspondente a 9.999.00 ações ordinárias, conforme deliberado em ata de 01 de julho de 2021 foi aprovado o aumento de capital social com a emissão de 10.000.000 de ações ordinárias no valor de R\$10.000 , foi destinado R\$9.999 para Reserva de Capital e o valor de R\$1 foi destinado para Capital Social. No exercício de 2025 foram integralizados o montante de R\$2.637 (R\$2.631 em 2024).

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 6. Patrimônio líquido--Continuação

#### 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 função de prejuízos acumulados registrado em 2025 e 2024, não há distribuição a ser realizada.

#### Lucro/(prejuízo) básico diluído por ação

|                                                   | 31/12/2025      | 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Prejuízo do exercício                             | <b>(32.297)</b> | (3.381)    |
| Quantidade média ponderada de ações (em milhares) | <b>110.001</b>  | 110.001    |
| Prejuízo básico e diluído por ação - R\$          | <b>(0,2936)</b> | (0,0307)   |

#### Partes relacionadas

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

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 7. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia teve prejuízo fiscal no exercício 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\$4.740 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$4.051 em 31 de dezembro de 2024), para compensação com resultados tributáveis futuros.

#### Imposto de renda e contribuição social diferido

|                         | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------|------------|------------|
| <b>Ativo</b>            |            |            |
| Impairment              | -          | 2.563      |
| <b>Total</b>            | -          | 2.563      |
| (x) alíquota nominal de | <b>34%</b> | 34%        |
| <b>Diferido</b>         | -          | 871        |

#### Movimentação IRPJ e CSLL diferido

|                                  | 31/12/2025   | 31/12/2024 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Saldo inicial                    | <b>871</b>   | 1.225      |
| Impairment                       | <b>(871)</b> | 871        |
| Provisões Diversas               | -            | (5)        |
| Prejuízos fiscais/Base Negativa  | -            | (1.220)    |
| <b>Saldo no fim do exercício</b> | -            | 871        |

### 8. Instrumentos financeiros

#### Risco de liquidez

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

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

## REC Ribeirão Pires S.A.

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

### 8. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Gestão de risco 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 Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

#### Categorias de instrumentos financeiros

|                              | 2025       | 2024       | Classificação    |
|------------------------------|------------|------------|------------------|
| <b>Passivos financeiros:</b> |            |            |                  |
| Contas a pagar               | 229        | 198        | Custo amortizado |
| <b>Total</b>                 | <b>229</b> | <b>198</b> |                  |

### 9. Eventos subsequentes

Até 21 de maio de 2026 já foram realizados aportes pelo fundo no valor total de R\$946 todos para suprir a necessidade de caixa da companhia.