

---

***REC Saphyr  
Cosmopolitano  
Empreendimentos S.A.***

***Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2024  
e relatório do auditor independente***



## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

Aos Administradores e Acionistas  
REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. e da REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A e suas controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.



REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia e suas controladas, em seu conjunto, 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 e suas controladas, em seu conjunto, ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detectam 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 de uma 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- 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 e suas controladas, em seu conjunto. 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 e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.



REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria realizado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'PricewaterhouseCoopers', is written over the printed name of the firm.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Jefferson Alves da Silva  
Contador CRC 1SP264861/O-9

# REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

## Balço patrimonial em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
		2024	2023	2024	2023
<b>ATIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	8	16	68	25	813
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>16</b>	<b>68</b>	<b>25</b>	<b>813</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Impostos correntes a recuperar		2	-	33	14
Outras contas a receber	9	2.500	2.500	2.500	2.500
Investimentos	10	66.974	67.180	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>69.476</b>	<b>69.680</b>	<b>2.533</b>	<b>2.514</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>69.492</b>	<b>69.748</b>	<b>2.558</b>	<b>3.327</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores		13	64	28	109
Impostos correntes a pagar		-	-	-	3
Outras obrigações		-	-	-	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>13</b>	<b>64</b>	<b>28</b>	<b>112</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Nota promissória a pagar	12	62.546	62.546	-	-
Contrato de mútuo	11.1	249	249	249	249
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>62.795</b>	<b>62.795</b>	<b>249</b>	<b>249</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital Social	13	87.227	83.160	87.227	83.160
Prejuízo acumulado		(80.603)	(79.238)	(80.603)	(79.238)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		60	2.967	60	2.967
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>6.684</b>	<b>6.889</b>	<b>6.684</b>	<b>6.889</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	(4.403)	(3.923)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>6.684</b>	<b>6.889</b>	<b>2.281</b>	<b>2.966</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>69.492</b>	<b>69.748</b>	<b>2.558</b>	<b>3.327</b>

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

# REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

## Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		2024	2023	2024	2023
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	14	(63)	(64)	(1.920)	(1.037)
Despesas tributárias		-	-	(1)	(1)
Outras despesas operacionais	15	57	-	57	(836)
<b>Prejuízo antes do resultado de equivalência patrimonial e do resultado financeiro</b>		(6)	(64)	(1.864)	(1.874)
Equivalencia patrimonial	10	(1.366)	(1.288)	-	-
<b>Prejuízo antes do resultado financeiro</b>		(1.372)	(1.352)	(1.864)	(1.874)
<b>Resultado financeiro</b>	16				
Receitas financeiras		9	1	22	72
Despesas financeiras		(2)	(10.601)	(3)	(10.604)
<b>Prejuízo do exercício</b>		(1.365)	(11.952)	(1.845)	(12.406)
Participação de acionistas não controladores					
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia				(1.365)	(52.924)
Participação dos acionistas não controladores				(480)	(8.401)

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

# REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

## Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Prejuízo do exercício	(1.365)	(11.952)	(1.845)	(12.406)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>(1.365)</b>	<b>(11.952)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>(12.406)</b>
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	-	-	(1.365)	(52.924)
Participação dos acionistas não controladores	-	-	(480)	(8.401)

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

## REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

		Capital Social	Prejuízos Acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		79.563	(67.286)	3.077	15.354	(3.469)	11.884
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>13.b</b>	-	-	3.487	3.487	-	3.487
Aumento de capital	<b>13.a</b>	3.597	-	(3.597)	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	(11.952)	-	(11.952)	(454)	(12.406)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		83.160	(79.238)	2.967	6.889	(3.923)	2.966
Adiantamento para futuro aumento de capital	<b>13.b</b>	-	-	1.160	1.160	-	1.160
Aumento de capital	<b>13.a</b>	4.067	-	(4.067)	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	(1.365)	-	(1.365)	(480)	(1.845)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		87.227	(80.603)	60	6.684	(4.403)	2.281
		-	-	-	-	-	-

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

# REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.

## Demonstrações do Fluxo de Caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(1.365)</b>	<b>(11.952)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>(12.406)</b>
<b>Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	1.366	1.288	-	-
Atualização monetária nota promissória	-	10.601	-	10.601
Baixa de Investimento	-	-	-	4.496
Variações nas contas de ativo e passivo				
Impostos correntes a recuperar	(2)	-	(19)	(1)
Outras contas a receber	-	(2.500)	-	(5.466)
Fornecedores	(51)	3	(81)	45
Impostos correntes a pagar	-	-	(3)	(16)
Outras obrigações	-	-	-	(695)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<b>(52)</b>	<b>(2.560)</b>	<b>(1.948)</b>	<b>(3.442)</b>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aumento de capital em controladas	-	-	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em controladas	(1.160)	(868)	-	-
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos</b>	<b>(1.160)</b>	<b>(868)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de mútuo	-	-	-	-
Pagamento de mútuo	-	-	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.160	3.487	1.160	3.487
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>1.160</b>	<b>3.487</b>	<b>1.160</b>	<b>3.487</b>
<b>Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(52)</b>	<b>59</b>	<b>(788)</b>	<b>45</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	68	9	813	768
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	16	68	25	813
<b>Aumento/(Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(52)</b>	<b>59</b>	<b>(788)</b>	<b>45</b>
	-	(0)	-	(0)

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

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### 1 Contexto operacional

A REC Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. ("Companhia") foi constituída em 25 de novembro de 2013, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada no município de São Paulo - SP.

A Companhia tem por objeto social: (i) a aquisição, exploração, desenvolvimento, administração e propriedade, direta ou indireta, de Shopping Center localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, e de outros ativos, inclusive participações societárias, direta ou indiretamente detidas pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui participação direta na REC Saphyr Ipiranga.

Em função do cenário econômico brasileiro, a Companhia optou por reduzir o volume de obras na Cosmopolitano Shopping ("Empreendimento") a partir do exercício de 2019. Com o advento da Covid e os dois sucessivos anos que se seguiram, em que a atividade de varejo em geral, e de shopping centers em particular, enfrentou um cenário extremamente desfavorável, a Companhia, através de sua investida Rec Saphyr Ipiranga, e em comum acordo com seu sócio no Empreendimento, optou por não seguir em frente com o mesmo. Essa decisão foi logo seguida pela venda do Empreendimento, o que ocorreu em dezembro de 2021. Logo após a venda do empreendimento, a Rec Saphyr Ipiranga recebeu notificação de exercício de opção de compra das ações, por parte do seu sócio, na Cosmopolitano Shopping, de forma que ela passou a registrar na conta de investimento os valores a serem recebidos em decorrência do exercício dessa opção e não mais as ações detidas na Cosmopolitano Shopping. O exercício da opção, notadamente a discordância em relação ao preço de exercício dessa opção, foi seguido pelo início de um processo de arbitragem. Em decorrência da materialização da venda e da instauração do processo de arbitragem, a Administração da Companhia optou por atualizar determinadas contas do balanço patrimonial, e as respectivas notas explicativas, de forma a que as mesmas viessem a refletir um possível cenário arbitral. O Litígio foi decidido de forma desfavorável á Rec Ipiranga de modo que, não obstante as Partes terem convicção de que foi ilegal e abusivo o exercício da opção de compra pela CBMCI – que, pode ainda, ser discutido judicialmente – a Rec Ipiranga ficou tolhida de sua participação na Sociedade Investida e em decorrência da perda do investimento, o pagamento da Nota Promissória não foi mais exigida pela CBMCI, pois o direito contratual seria a Nota Promissória ou a opção de aquisição das ações. Com isso, a Rec Ipiranga assumiu o crédito representado pela Nota Promissória contra a Rec Cosmopolitano que, com o Termo de Acordo assinado em 18 de outubro de 2023, confessa dever doravante a Rec Ipiranga o montante correspondente a referida Nota Promissória.

Por não ter atividade operacional, a Companhia vem recorrendo a aportes do seu sócio para honrar suas obrigações. Ao longo do ano de 2024, isso representou aportes de R\$ 88.993 (R\$ 87.572 em 2023). A Companhia acredita que os valores oriundos da venda do empreendimento serão suficientes para honrar seus compromissos vincendos.

Em 2024, o investimento da Companhia está demonstrado abaixo:

	<u>Participação - %</u>	
	2024	2023
REC Saphyr Ipiranga Empreendimento S.A. (controlada)	74	74

- **REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.**

A Companhia tem por objeto social: (i) a aquisição, exploração, desenvolvimento, administração e propriedade, direta ou indireta, de Shopping Center localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, e de outros ativos, inclusive participações societárias, direta ou indiretamente detidas pela Companhia.

## **2 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), 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.

As demonstrações financeiras 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 das demonstrações financeiras.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 17 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 serem 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.

Não foi identificado o uso de nenhuma estimativa contábil relevante que deva ser mencionada nesta nota explicativa.

### **5 Base de Consolidação**

#### ***a. Demonstrações Financeiras consolidadas***

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

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem 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.

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 subsequente 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 a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Isso significa que os valores reconhecidos previamente em outros resultados abrangentes são reclassificados para o resultado.

**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.

## **6 Base de mensuração**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

## **7 Resumo das principais políticas contábeis**

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

### **7.1 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para 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, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie e contas bancárias.

## 7.2 Instrumentos financeiros

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

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 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.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Empresa transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retêm 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 reconhecida na demonstração do resultado.

### **7.3 Redução ao valor recuperável (Impairment)**

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- Ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.5.

### **7.4 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 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.

### **7.5 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.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

### **7.6 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **7.7 Provisões**

As provisões e ações judiciais (trabalhistas, cíveis 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.

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.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 com o apoio de seus assessores jurídicos, a Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para demandas administrativas e judiciais.

## **7.8 Adiantamentos para futuro aumento de capital**

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

## **7.9 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).

## **7.10 Apuração de resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas com base no regime de competência.

## 8 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Depósitos bancários	16	68	25	72
Aplicações em operações compromissadas (a)	-	-	-	741
	<b>16</b>	<b>68</b>	<b>25</b>	<b>813</b>

(a) Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

## 9 Outras contas a receber

Em 2023, conforme NE 1, a decisão do Litígio com a CMBCI foi desfavorável a Rec Ipiranga, baixando efetivamente o contas a receber da Companhia, que atualizado era de R\$ 67.042.

Ainda em 2023, a Rec Cosmo pagou um adiantamento por conta em ordem do seu investidor HSI IV Fundo de Investimentos em Participações, no montante de R\$ 2.500.

## 10 Investimentos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo de investimentos da controladora é representado pela participação de 74% que a Companhia possui na sua controlada direta REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.

### Investida direta

#### *a. Composição do saldo*

	2024	2023
Capital social	65.991	65.991
Prejuízo acumulado	(82.923)	(81.078)
Passivo a descoberto da controlada	(16.932)	(15.087)
Participação	74%	74%
Investimento Rec Saphyr Ipiranga	(12.530)	(11.164)
Adiantamento para futuro aumento de capital	79.504	78.344
Total do Investimento	<b>66.974</b>	<b>67.180</b>

Movimentação dos investimentos na controlada:

<b>REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A</b>	
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>67.600</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	868
Resultado de equivalência patrimonial	(1.288)
<hr/>	
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>67.180</b>
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.160
Resultado de equivalência patrimonial	(1.366)
<hr/>	
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>66.974</b>
<hr/>	

## 11 Partes Relacionadas

### 11.1 Contratos de Mútuo

Abaixo segue a composição da conta do mútuo a pagar:

Em 2024:

Data Empréstimo	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Líquido	Vencimento
01/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	95	-	95	Indeterminado
08/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	154	-	154	Indeterminado

Em 2023:

Data Empréstimo	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Líquido	Vencimento
01/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	95	-	95	Indeterminado
08/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	154	-	154	Indeterminado

Os mútuos foram feitos para a manutenção e operação das despesas da Companhia e suas investidas diretas e indiretas.

### 11.2 Remuneração dos administradores

Durante o exercício não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

## 12 Nota promissória a pagar

Refere-se à nota promissória pró-soluto, com vencimento à vista, emitida pela Companhia em favor da Cosmopolitano Shopping, no valor de R\$23.000, conferida ao capital social desta última em 28 de maio de 2015 pela sua investida REC Saphyr Ipiranga, conforme descrito na nota 4. Adicionalmente, as premissas citadas no acordo de acionistas assinado entre as partes, indicavam a existência de duas condições para execução da nota promissória: (a) que a construção da obra atinja 70%; e (b) em caso de inadimplemento da HSI IV Fundo de Investimentos em Participações (HSI) com relação ao cronograma acordado entre as partes.

Tendo em vista a instauração de procedimento arbitral (nº 26784/PFF perante a CCI – Câmara de Comércio Internacional) que se seguiu ao exercício da opção de compra das ações da Cosmopolitano Shopping, a Administração optou por atualizar o valor da nota promissória fazendo, desta forma, refletir, no balanço patrimonial, e respectivas notas explicativas, um resultado possível do processo de arbitragem.

Em 17 de outubro de 2023 a decisão do procedimento arbitral foi desfavorável à Rec Ipiranga, visto ao não pagamento da Nota Promissória. A Rec Ipiranga ficou tolhida de sua participação na Sociedade Investida. Com isso, a Rec Ipiranga assume o crédito representado pela Nota Promissória contra a Rec Cosmopolitano que, com o Termo de Acordo assinado em 18 de outubro de 2023, confessa dever doravante a Rec Ipiranga o montante correspondente a referida Nota Promissória. Em 31 de dezembro de 2024 a Nota Promissoria totaliza R\$ 62.546.

## 13 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social da Companhia de R\$87.227 (R\$ 83.160 em 2023), está representado por 87.227.223 (83.160.223 em 31 de dezembro de 2023) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

	2023	2022
HSI IV Fundo de Investimentos em Participações	87.227.223	83.160.223

Em 29 de abril de 2024, a Companhia aumento seu para R\$ 87.227.223,00, configurando um aumento no montante de R\$ 1.452.000,00, mediante a emissão de 1.452.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, totalmente subscrito e integralizado por seu acionista.

Em 8 de fevereiro de 2024, a Companhia aumento seu para R\$ 85.775.223, configurando um aumento no montante de R\$ 2.615.000,00, mediante a emissão de 2.615.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, totalmente subscrito e integralizado por seu acionista.

Em 20 de abril de 2023, a Companhia aumento seu para R\$ 83.160.223,00, configurando um aumento no montante de R\$ 3.597.000,00, mediante a emissão de 3.597.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, totalmente subscrito e integralizado por seu acionista.

**b. Adiantamentos para futuro aumento de capital**

São representados por recursos obtidos, que serão utilizados em futura integralização de capital, no valor total de R\$ 60 em 31 de dezembro de 2024 (2.967 em 31 de dezembro de 2023). Os recursos foram aportados pelo acionista HSI IV Fundo de Investimentos em Participações e serão convertidos em ações ordinárias durante o exercício de 2025.

**14 Despesas gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contabilidade e auditoria	(52)	(59)	(105)	(110)
Serviços advocatícios	(6)	(1)	(1.808)	(918)
Serviços de informática	(2)	(2)	(4)	(4)
Publicações	(3)	(2)	(3)	(5)
	<b>(63)</b>	<b>(64)</b>	<b>(1.920)</b>	<b>(1.037)</b>

**15 Outras receitas e (despesas) operacionais**

	Consolidado	
	2024	2023
Baixa de investimento (i)	-	(63.382)
Constituição de contas a receber (i)	-	62.546
Baixa de saldo indevido em fornecedores	57	-
	<b>57</b>	<b>(836)</b>

(i) Devido opção de compra exercida pelos acionistas, a Investida direta Rec Saphyr Ipiranga baixou o investimento e reconheceu o direito de recebimento em suas contas a receber, conforme Nota explicativa 10. Devido a decisão desfavorável do procedimento de arbitragem, a Rec Ipiranga baixou a totalidade do seu contas a receber e constitui o direito de receber da Nota Promissória, conforme Termo de Acordo.

**16 Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Rendimento de aplicação financeira	9	1	22	72
<b>Tota receitas financeiras</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>72</b>
Tarifas bancárias	(2)	-	(3)	(3)
Atualização monetária da nota promissória (i)	-	(10.601)	-	(10.601)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(2)</b>	<b>(10.601)</b>	<b>(3)</b>	<b>(10.604)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(7)</b>	<b>(10.600)</b>	<b>(19)</b>	<b>(10.532)</b>

(i) Conforme Nota explicativa 12

## 17 Imposto de renda e contribuição social

### a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2024		2023	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.365)	(1.845)	(11.952)	(12.406)
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	<b>464</b>	<b>627</b>	<b>4.064</b>	<b>4.218</b>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	(464)	-	(438)	-
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	-	(3.604)	(3.604)
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	(627)	(22)	(614)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-

A Companhia não registra IRPJ e CSLL diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. Em 31 de dezembro de 2024 a base de prejuízo fiscal da REC Saphyr Cosmopolitano era de R\$ 57 (R\$ 1.003 em 2023).

## 18 Instrumentos financeiros

### a. Classificação dos instrumentos financeiros

#### (a) Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	16	68	25	72
Aplicações em operações compromissadas	-	-	-	741
<b>Passivos financeiros</b>				
Fornecedores	13	64	28	109
Outras obrigações	-	-	-	-
Notas promissória a pagar (Nota 12)	62.546	62.546	-	-
Contratos de Mútuo (Nota 11)	249	249	249	249

(b) **Mensuração do valor justo**

(i) **Técnicas de avaliação de inputs significativos não observáveis**

Outros passivos financeiros	Fluxos de caixa descontados: O modelo de avaliação considera o valor presente do pagamento esperado.
-----------------------------	--

(ii) **Transferência entre níveis**

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2024.

(c) **Gerenciamento de riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

(i) **Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	16	68	25	813

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, na medida do possível, 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.

	<b><u>Controladora</u></b>			
	<b>Valor Contábil</b>		<b>Valor Nominal</b>	
	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>				
Fornecedores	70	-	70	-
Nota promissória a pagar (Nota 12)	-	62.546	-	62.546
Contratos de Mútuo (Nota 11)	-	249	-	249
<b>Em 31 de Dezembro de 2023</b>				
Fornecedores	13	-	13	-
Nota promissória a pagar (Nota 12)	-	62546	-	52.546
Contratos de Mútuo (Nota 11)	-	249	-	249
	<b><u>Consolidado</u></b>			
	<b>Valor Contábil</b>		<b>Valor Nominal</b>	
	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>Mais de 1 ano</b>
<b>Em 31 de Dezembro de 2024</b>				
Fornecedores	28	-	28	-
Contratos de Mútuo (Nota 11)	-	249	-	249
<b>Em 31 de Dezembro de 2023</b>				
Fornecedores	109	-	109	-
Contratos de Mútuo (Nota 11)	-	249	-	249

***(iv) 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.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia.

***(iv.i) Risco de câmbio***

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

***(iv.ii) Risco de taxa de juros***

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a companhia não possui valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros.

## **19 Provisões, ativos e passivos contingentes**

A administração da Companhia não tem conhecimento de provisão a ser registrada ou ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## **20 Eventos Subsequentes**

Até a presente data não houve eventos subsequentes na Companhia.

Bruno Sampaio Greve  
Diretor

Rodrigo Zambelli  
Contador  
CRC SP-257480/O-2