



**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

São Paulo - SP

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO 2024  
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

**RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE  
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

Ilmos. Srs.  
Administradores e Acionistas da  
**REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.**  
São Paulo - SP

**Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas”.

**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 contábeis”. Somos independentes em relação a **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Ênfase – Passivos contingentes**

A controlada **Shopping Manaus Via Norte SPE S.A.** possui processos cíveis e trabalhistas, segundo seus assessores jurídicos, classificados como perda provável R\$ 578.040 e possível 316.307. Foi constituída provisão adicional para pagamento no montante de R\$ 17.449.808, sem confirmação dos assessores jurídicos sobre os valores provisionados.

A administração considera que a provisão constituída é suficiente para cobrir eventuais perdas relacionadas a processos judiciais.

Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Outros assuntos

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório sem ressalvas em 23 de fevereiro de 2024.

### Responsabilidade da administração e governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para pequenas e médias empresas – Pronunciamento Técnico CPC PME – “Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas” e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar a empresa ou cessar suas operações, ou não teria nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 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 objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.**
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.** a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objeto de apresentação adequada.
- Fornecemos também aos responsáveis da administração da **REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A.**, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro– RJ, 11 de julho de 2025.

DocuSigned by:

*Jorge Luiz Calaza Rocha*

66D90A662A12406

**JORGE LUIZ CALAZA ROCHA**

**CONTADOR - CRC - RJ nº 62.580/O-1**

**GLOBAL AUDITORES INDEPENDENTES**

**CRC - DF nº 000810/O - F - RJ**

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****São Paulo - SP****Balanco patrimonial em 31 de dezembro****Em milhares de reais**

<b>Ativo</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	363	880	Fornecedores	12	1	133
Contas a receber	6	753	180	Obrigações fiscais e trabalhistas		83	64
Valores a receber de partes relacionadas	7.(a)	570	282	Partes relacionadas	7.(b)	12	438
Adiantamentos e despesas antecipadas		15	-	Obrigações por aquisição de bens		-	542
Outros créditos		-	1.172	Outras obrigações		423	36
		<b>1.701</b>	<b>2.514</b>	Dividendos a pagar		1.886	3.576
						<b>2.404</b>	<b>4.789</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Tributos a recuperar	8	32	10	Mútuo		-	2.240
Outros créditos		-	1.552	Tributo diferido		444	418
Depósitos judiciais		4	-	Depósito caução		67	-
Imóveis a comercializar	9	5.903	5.903	Provisão para contingência	18	2.840	19
Investimento	10	50.214	59.741	Receita diferida		7	6
Propriedade para Investimento	11	14.701	14.912			<b>3.358</b>	<b>2.683</b>
		<b>70.855</b>	<b>82.118</b>			<b>5.762</b>	<b>7.472</b>
				<b>Patrimônio líquido</b>			
				Capital social	13	66.921	65.684
				Reservas de lucros		-	11.476
				Resultados acumulados		(127)	-
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>66.794</b>	<b>77.160</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>72.556</b>	<b>84.632</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>72.556</b>	<b>84.632</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**São Paulo - SP**  
**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	Notas	2024	2023
<b>Receita líquida</b>	14	<b>1.795</b>	<b>1.503</b>
(-) Custo	15	(561)	(575)
<b>Resultado bruto</b>		<b>1.234</b>	<b>928</b>
Despesas gerais e administrativas	16	(2.853)	(28)
Reversão (provisão) para perdas de crédito esperadas		(48)	(32)
Despesas tributárias		(0)	(34)
Perda por redução ao valor recuperável de terreno		-	(3.735)
(Perda) / reversão ao valor recuperável de propriedade p/ investimento		-	1.217
Equivalência patrimonial		(8.408)	15.667
Outras receitas e despesas		(0)	1.247
<b>Resultado operacional</b>		<b>(10.075)</b>	<b>15.230</b>
Receita financeira		43	52
Despesa financeira		(16)	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>	17	<b>26</b>	<b>52</b>
<b>Resultando antes do IRPJ e CSLL</b>		<b>(10.049)</b>	<b>15.282</b>
IRPJ e CSLL diferido		(29)	(28)
IRPJ e CSLL		(262)	(202)
<b>Prejuízo (lucro) líquido do exercício</b>		<b>(10.339)</b>	<b>15.052</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**São Paulo - SP**  
**Demonstração da mutação do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	<b>Capital social</b>	<b>AFAC</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de lucros</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>206.723</b>	<b>8.318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(149.015)</b>	<b>66.026</b>
Aumento de capital	8.318	(8.318)				-
Redução de capital	(342)					(342)
Absorção do prejuízo	(149.015)				149.015	-
Lucro líquido do exercício					15.052	15.052
Constituição de reserva legal			753		(753)	-
Dividendos mínimos obrigatórios					(3.576)	(3.576)
Constituição de reserva de lucros				10.724	(10.724)	-
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>65.684</b>	<b>-</b>	<b>753</b>	<b>10.724</b>	<b>-</b>	<b>77.160</b>
Ajuste de exercícios anteriores					(1.264)	(1.264)
Aumento de capital	1.896					1.896
Redução de capital	(659)					(659)
Prejuízo líquido do exercício					(10.339)	(10.339)
Absorção do prejuízo			(753)	(10.724)	11.476	-
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>66.921</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(127)</b>	<b>66.794</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****São Paulo - SP****Demonstração do fluxo de caixa****Exercícios findos em 31 de dezembro****Em milhares de reais**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo (lucro) antes do imposto de renda e contribuição social</b>	(10.049)	15.282
Ajuste de exercícios anteriores	(1.264)	-
Reversão por redução ao valor recuperável de terreno	-	3.735
(Perda)/ reversão ao valor recuperável de propriedade para investimento	-	(1.217)
Resultado de equivalência patrimonial	8.408	(15.667)
Depreciação/ amortização	227	228
Reversão/ contribuição de perdas de crédito esperadas	48	32
Ajuste de linearização	(27)	38
Provisão de contingências	2.791	19
	<b>134</b>	<b>2.450</b>
(Aumento)/Redução sobre contas a receber	(594)	(51)
(Aumento)/Redução sobre partes relacionadas	(715)	581
(Aumento)/Redução sobre adiantamento a terceiros	(15)	-
(Aumento)/Redução sobre outros créditos	2.720	(2.435)
(Aumento)/Redução sobre tributos a recuperar	(22)	76
Aumento/(Redução) dos fornecedores	(132)	9
Aumento/(Redução) das obrigações fiscais e trabalhistas	19	(251)
Aumento/(Redução) das outras obrigações	453	2
Aumento/(Redução) sobre dividendos a pagar	(1.690)	-
Aumento/(Redução) sobre tributo diferido	(264)	(4)
Aumento/(Redução) sobre provisão de contingência	30	-
Aumento/(Redução) das receitas antecipadas	1	(3)
Aumento/(Redução) das obrigações por aquisição de bens	(542)	(1)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(616)</b>	<b>373</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimento</b>		
Aumento/(Redução) sobre propriedade para investimento	(16)	(118)
Aumento/(Redução) sobre investimento	1.118	-
Mútuo com partes relacionadas	(2.240)	(1.931)
Imóveis a comercializar	(0)	1.789
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(1.138)</b>	<b>(260)</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de financiamento</b>		
Aumento/ (Redução) de capital	1.237	(342)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>1.237</b>	<b>(342)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(517)</b>	<b>(229)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>880</b>	<b>1.109</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>363</b>	<b>880</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(517)</b>	<b>(229)</b>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis**

## **REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

### **1. Informações gerais**

A REC Saphyr Manaus Empreendimentos Imobiliários S.A. (a "Companhia") foi constituída em 02 de março de 2012, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da companhia está localizada na cidade de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social (i) a prospecção, exploração, estudos e desenvolvimento, direto ou indireto, de negócios imobiliários, notadamente voltados para a futura exploração de shopping centers; (ii) a assessoria e consultoria envolvendo empreendimentos imobiliários; e (iii) a participação no capital de outras sociedades.

Em 08 de abril de 2016, o HSI IV Fundo de Investimentos em Participações ("HSI FIP") e a G5 PROTON Fundo de Investimentos em Participações ("FIP") assumiram 93,50% e 6,50%, respectivamente, das ações representativas da Companhia. Com isso, o HSI FIP passou a deter seu controle.

A Companhia possui participação de 63,75% no empreendimento Shopping Manaus inaugurado em 28 de novembro de 2014 e denominada Shopping Manaus Via Norte SPE S.A. Adicionalmente, a Companhia possui participação de 6,6% nas receitas, custos e despesas do Condomínio "Pro Indiviso" – CPI do Shopping Via Manaus.

### **2. Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações contábeis estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

#### **a) Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME. Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir ativos financeiros, entre outros, mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações contábeis em conformidade com o CPC PME requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da empresa no processo de aplicação das políticas contábeis.

As áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como aquelas cujas premissas e estimativas são significativas para as demonstrações contábeis, estão divulgadas na Nota "4".

#### **b) Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas pela Administração considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades, e estão apresentadas ao custo histórico com base de valor, exceto alguns ativos e passivos ao valor realizável ou ao valor justo indicado de outra forma.

## **REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

### **c) Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a empresa atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais, que é a moeda funcional da empresa e, também, a sua moeda de apresentação.

#### **2.1. Apuração de resultado**

O resultado é apurado segundo o regime de competência entre os exercícios.

#### **2.2. Principais Práticas Contábeis**

As principais práticas contábeis adotadas são demonstradas a seguir:

##### **2.2.1 Instrumentos Financeiros**

Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros.

##### **(a) Classificação**

A empresa classifica seus ativos financeiros, no seu reconhecimento inicial, sob as categorias ao valor justo por meio do resultado e recebíveis. A classificação depende da finalidade para qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Recebíveis são os ativos não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data da emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da empresa compreendem o "caixa e equivalentes de caixa", "contas a receber" e "outros créditos".

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante. Os ativos financeiros classificados como títulos disponíveis para negociação referem-se as aplicações financeiras.

##### **(b) Reconhecimento e mensuração**

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ativos mensurados ao custo amortizado são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida no resultado quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de venda e o seu valor em uso.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativo circulante.

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado são apresentados na demonstração do resultado (receitas financeiras) no exercício em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação.

**(c) Impairment de ativos financeiros**

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

**(d) Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada. A empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024, a empresa mantinha somente financeiros mensurados a custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores e outros passivos.

**(e) Compensação de ativos e passivos financeiros**

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

## **REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

### **(f) Instrumentos financeiros derivativos**

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo. O valor justo é o valor no qual o ativo pode ser realizado e o passivo liquidado, entre as partes conhecidas, em condições normais do mercado. Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são remensurados pelo valor justo na data das demonstrações contábeis e as alterações são contabilizadas no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024, a empresa não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos.

### **2.3. Caixa e Equivalentes de Caixa**

Caixa e equivalente de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

### **2.4. Contas a receber**

As contas a receber são inicialmente reconhecidas pelo valor da transação. É constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existe uma evidência objetiva de que não receberá todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

### **2.5. Propriedade para investimento**

As propriedades para investimento são registradas pelo custo de aquisição, formação ou construção. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados e esses itens forem prováveis e os valores forem mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. O valor justo das propriedades para investimento é determinado anualmente em dezembro, somente para fins de divulgação.

Em atenção ao CPC 28, a empresa também registra etapas em construção como propriedade para investimento, dado que esses empreendimentos serão mantidos para fins de arrendamento operacional.

### **2.6. Imobilizado**

Os itens do imobilizado são demonstrados ao custo histórico de aquisição menos o valor da depreciação e de qualquer perda não recuperável acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis necessários para preparar o ativo para o uso pretendido pela administração, excluindo custos de financiamentos.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada com base no método linear para alocação de custos, menos o valor residual durante a vida útil.

Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço.

## **REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

Os ganhos e as perdas em alienações são determinados pela comparação do valor de venda com o valor contábil e são reconhecidos em "Outras despesas operacionais" na demonstração do resultado.

### **2.7. Fornecedores e contas pagar**

As contas a pagar aos fornecedores são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

### **2.8. Capital social**

Quotas são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de quotas são reconhecidas como dedução do patrimônio líquido.

### **2.9. Provisões para perdas por *impairment* em ativos não financeiros**

Os ativos não financeiros são revisados anualmente para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo (ou a unidade geradora de caixa à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Esse último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo (ou de uma Unidade Geradora de Caixa – “UGC”), menos as despesas de venda, e o valor em uso. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *redução*, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

### **2.10. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Empresa tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e para os riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

### **2.11. Reconhecimento da receita**

#### Receitas de aluguéis

A receita é reconhecida em função do regime de competência em base pro-rata mensal ao longo do contrato e compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do empreendimento. A receita é apresentada líquida de descontos e cancelamentos.

## **REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

O aluguel é cobrado com base em percentual estabelecido em contrato sobre o faturamento das lojas, bem como valores adicionais vinculados a eventos comerciais. Para a maior parte dos contratos é assegurado um aluguel mínimo mensal, o qual é cobrado sempre que o seu valor atualizado pelos índices contratuais for superior ao valor do aluguel determinado com base no faturamento.

### Receita de CDU - Cessão de Direito de Uso de unidade locada

Corresponde à valores recebidos dos lojistas pela cessão do direito de uso da unidade ~~locada~~ e ato contínuo ao recebimento, creditados aos empreendedores.

A receita de CDU é reconhecida linearmente no resultado do shopping conforme prazo do contrato e é corrigida monetariamente.

### Receitas de estacionamento

Refere-se à receita com exploração de estacionamento do shopping center apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência.

## **2.12. Receitas e despesas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*) reconhecidas nos ativos financeiros, perdas nos instrumentos financeiros derivativos. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

## **2.13. Imposto de renda e contribuição social**

Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgado, na data do balanço.

A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela empresa nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Em 2024 a empresa apurou imposto de renda e contribuição social, sendo seu regime de apuração fiscal optado para o período o lucro real anual.

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****São Paulo - SP****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais****3. Normas e interpretações novas e revisadas e emitidas:**

- **Janeiros 2024**

- ✓ Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (Alterações ao IFRS 16);
- ✓ Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (Alterações ao IAS 1);
- ✓ Passivos não circulantes com cláusulas contratuais (Alterações ao IAS 1);
- ✓ Acordos de financiamento de fornecedores (Alterações ao IAS 7 e IFRS 7);

- **Janeiro 2025**

- ✓ Falta de permutabilidade (alteração à IAS 21);

- **Janeiro 2026**

- ✓ Alteração de Classificação e Alteração de Instrumentos Financeiros (Alteração ao IFRS 9 e IFRS 7);
- ✓ Melhorais Anuais à contabilidade IFRS – volume 11;

- **Janeiro 2027**

- ✓ IFRS 18 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Financeiras;
- ✓ IFRS 19 - Subsidiárias sem Obrigação Pública Divulgação;

**4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. Considerando a natureza e a complexidade das operações da Empresa, na opinião da administração, as estimativas contábeis e julgamentos feitos no curso da preparação dessas demonstrações contábeis não são difíceis, subjetivas ou complexas em um grau que requerem sua descrição como críticas.

**5. Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Depósitos em conta corrente	-	880
Aplicações financeiras	355	-
Numerários em trânsito	8	-
	<b>363</b>	<b>880</b>

As aplicações em CDB referem-se a aplicações de curto prazo, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
**São Paulo - SP**  
**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**  
**Em milhares de reais**

**6. Contas a receber**

Referem-se aos valores a receber de locatários, cuja composição com base em 31 de dezembro é a seguinte:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aluguel	478	522
Estacionamento	7	2
Cessão de direito de uso	25	25
Venda de ativo	648	-
Perdas	(405)	(369)
	<b>753</b>	<b>180</b>

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício como "Provisões para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

*Aging list* em 2024 estão distribuídos da seguinte forma:

A vencer	764
Vencidos de 1 a 30 dias	13
Vencidos de 31 a 90 dias	4
Vencidos de 91 a 150 dias	17
Vencidos de 151 a 210 dias	8
Vencidos de 211 a 270 dias	5
Vencidos de 271 a 330 dias	4
Acima de 330 dias	343
Contas a receber	1158
(-) Perdas	(405)
<b>Saldo</b>	<b>753</b>

**7. Partes relacionadas**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>(a). Ativas</b>		
Consórcio Shopping Manaus Via Norte	11	-
Condomínio Shopping Manaus Via Norte	-	12
Outros	459	270
Wega Manaus	65	-
Firma Participações	35	-
	<b>570</b>	<b>282</b>
<b>(b). Passivas</b>		
Wega Manaus	-	246
Firma Participações	-	108
Consórcio Shopping Manaus Via Norte	-	84
Condomínio Shopping Manaus Via Norte	12	-
	<b>12</b>	<b>438</b>
<b>Situação líquida</b>	<b>559</b>	<b>(156)</b>

Os saldos referem-se a créditos constituídos junto aos sócios do Shopping Center, que por força do acordo de acionistas celebrado à época da inauguração do empreendimento, deveriam ter aportado recursos para quitação de despesas comuns como gastos pré-

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****São Paulo - SP****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais**

operacionais (salários do corpo administrativo do shopping, cotas pré-operacionais para fundo de promoção e afins).

Esses créditos não possuem juros e atualização monetária. Adicionalmente, estima-se que sejam liquidados nos próximos exercícios.

**8. Tributos a recuperar**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
IRRF sobre aplicação	6	3
Saldo negativo de IRPJ	-	7
ISS a recuperar	1	-
Outros impostos a recuperar	26	-
	<u><b>32</b></u>	<u><b>10</b></u>

**9. Imóveis as comercializar**

Os imóveis a comercializar correspondem a terreno adquirido para desenvolvimento de incorporação imobiliária na Cidade de Manaus-Amazonas, e estão demonstrados ao custo de aquisição e demais custos inerentes à referida aquisição.

Em 2023 a administração da empresa efetuou uma avaliação com auxílio de um avaliador externo, com experiência em avaliações de propriedades da mesma natureza, considerando os custos adicionais para conclusão das obras e o fluxo de caixa descontado

Com a nova metodologia a empresa identificou a necessidade de uma reversão no valor do *impairment* já contabilizado no montante de R\$ 9.992.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Imóveis a comercializar	15.895	15.895
Constituição de impairment	(9.992)	(9.992)
	<u><b>5.903</b></u>	<u><b>5.903</b></u>

**10. Investimentos**

Em linha com a estratégia da Companhia de ampliar e diversificar seu portfólio de ativos do setor imobiliário, a Companhia adquiriu, em 28 de setembro de 2012, 63,75% das ações representativas do capital social da Shopping Manaus Norte SPE S.A. ("Shopping Manaus") pelo valor de R\$1.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>59.742</b>	<b>44.075</b>
Ajuste	(1.119)	-
Resultado de equivalência	(8.408)	15.667
<b>Saldo final</b>	<u><b>50.215</b></u>	<u><b>59.742</b></u>

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****São Paulo - SP****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais****11. Propriedade para investimento (vide nota 20)**

Refere-se a participação direta de 6,60% da Companhia no Shopping Manaus Via Norte.

	Terreno	Edificação	Obras em andamentos	Allowance	Valor líquido
<b>Bens</b>					
Em 31 de dezembro de 2023	8.844	7.570	114	462	16.990
Adição			16	53	69
Provisão p/ perda			(53)		(53)
Em 31 de dezembro de 2024	<u>8.844</u>	<u>7.570</u>	<u>77</u>	<u>515</u>	<u>17.006</u>
<b>Depreciação</b>					
Em 31 de dezembro de 2023	-	(1.687)	(15)	(376)	(2.078)
Depreciação		(183)	(2)	(42)	(227)
Em 31 de dezembro de 2024	<u>-</u>	<u>(1.870)</u>	<u>(17)</u>	<u>(418)</u>	<u>(2.305)</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>8.844</b>	<b>5.884</b>	<b>98</b>	<b>86</b>	<b>14.912</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>8.844</b>	<b>5.701</b>	<b>60</b>	<b>96</b>	<b>14.701</b>

**12. Fornecedores**

A companhia possuía saldo de fornecedores a pagar, em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 1 (2023: R\$ 133).

**13. Capital social****a) – Capital Social**

O capital social as Companhia é de R\$ 66.921 (sessenta e seis milhões, novecentos e vinte mil Reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 66.921 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

**b) – Aumento de capital social**

Em 23 de setembro de 2024 os acionistas presentes deliberaram por unanimidade de votos, se quaisquer reservas ou ressalvas aumento de capital de R\$ 1.896 (um milhão oitocentos e noventa e seis mil reais), mediante a emissão de 1.896 novas ações ordinárias, se valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada.

**14. Receitas**

Referem-se aos valores faturando até 31 de dezembro de 2024, deduzidos doas valores cancelados e descontados pela administração:

	2024	2023
Aluguel	1.597	1.309
Cessão de direito de uso	2	3
Estacionamento	344	258
Outras receitas	24	62
(-) Descontos e cancelamentos	(173)	(129)
	<u>1.795</u>	<u>1.503</u>

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.****São Paulo - SP****Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis****Exercício findo em 31 de dezembro de 2024****Em milhares de reais****15. Custo**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Condomínio	(95)	(70)
Outros custos shopping center	(238)	(278)
Depreciação	(227)	(227)
	<b>(561)</b>	<b>(575)</b>

**16. Despesas gerais e administrativas**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Contabilidade/ auditoria	(7)	(11)
Serviços de informática	(2)	(2)
Publicação/ emolumentos	(1)	(3)
Serviços prestados	(18)	-
Serviços advocatícios	(3)	(1)
Outras despesas	(31)	(11)
Provisão para contingência	(2.791)	-
	<b>(2.852)</b>	<b>(28)</b>

**17. Resultado financeiro líquido**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Receita de aplicação financeira	2	52
Multa atrasos recebidos	1	-
Outras receitas	39	-
Multa dedutíveis	(1)	-
Outras despesas	(15)	-
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>26</b>	<b>52</b>

**18. Provisão para contingências**

A SPE possui processos cíveis, segundo seus assessores jurídicos, classificados como perda e possível de R\$ 196. Foi constituída provisão para pagamento no montante de R\$ 2.840, sem confirmação dos assessores jurídicos sobre os riscos prováveis sobre os valores provisionados.

**19. Ajuste de exercícios anteriores**

O controle financeiro do Contas a receber apresentava divergências em relação aos registros contábeis. Para assegurar a precisão e a fidedignidade das demonstrações contábeis, foram realizados ajustes para conciliar e corrigir esses valores, refletindo o saldo correto, conforme demonstramos a seguir:

Contas	Ajuste		Saldo
	Débito	Crédito	
1.1.02.006.001 ALUGUERES A RECEBER - SHOPPING		157	(157)
1.1.02.006.099 (-) PERDA ESTIMADA DE CRÉDITOS DE LIQ. DUVIDOSA	12		(145)
1.2.03.001.001 SHOPPING MANAUS VIA NORTE - SPE		1.119	(1.264)

**REC SAPHYR MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**São Paulo - SP**

**Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024**

**Em milhares de reais**

**20. Evento subsequente**

Em 02 de julho de 2025 foi emitido laudo de avaliação para o empreendimento denominado Shopping Manaus Via Norte, no qual foi determinado que o valor de mercado para venda de 100% do imóvel em questão é R\$ 308.500.000,00. O processo foi conduzido por especialistas independentes.

A avaliação foi realizada com o propósito de atualizar o valor de mercado do empreendimento, considerando aspectos econômicos, operacionais e projeções futuras.

O laudo utilizou dados financeiros, operacionais e de mercado vigentes até 31/05/2025, refletindo as condições atuais do shopping e as perspectivas de crescimento.

A emissão do laudo de valuation reforça o compromisso da empresa com a transparência e a gestão eficiente de seus ativos. O valor atualizado será utilizado como base para decisões estratégicas e para a comunicação com investidores e demais partes interessadas.

A empresa tem participação de 6,60% neste empreendimento.

**21. Aprovação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram aprovadas para emissão pela Administração do Shopping Manaus Via Norte SPE S/A em 11 de julho de 2025.

\*\*\*