

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

Índice

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas e Diretores da
REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REC Saphyr Cianê Empreendimentos 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 individuais e consolidadas”. 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas do exercício anterior examinadas por outro auditor independente

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 24 de fevereiro de 2025, sem modificação.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 individuais e consolidadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras 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 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 individuais e consolidadas.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



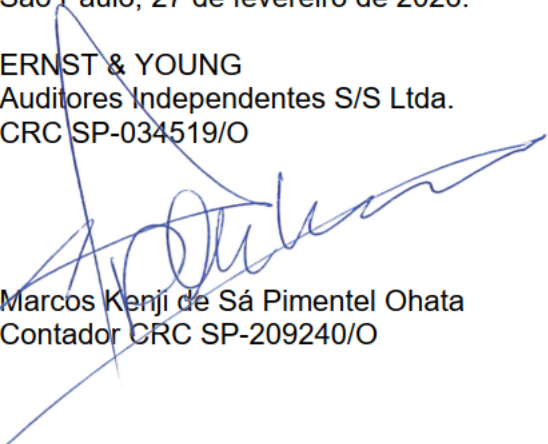
**Shape the future
with confidence**

- 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 individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, 27 de fevereiro de 2026.

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



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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	2.245	139	13.868	2.895
Depósitos vinculados	9	-	-	-	2.149
Contas a receber de clientes	10	-	-	1.730	2.429
Outras contas a receber		-	-	117	180
Tributos a recuperar		5	55	1.161	1.544
Dividendos a receber		-	635	-	-
Total do ativo circulante		2.250	829	16.876	9.197
Não circulante					
Outros créditos		-	-	384	23
Contas a receber partes relacionadas	11	249	249	276	266
Investimentos	12	90.870	88.718	-	-
Propriedade para Investimentos	13	-	-	153.202	206.650
Imobilizado		-	-	6.424	9.433
Total do ativo não circulante		91.119	88.967	160.286	216.372
Total do ativo		93.369	89.796	177.162	225.569

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		5	22	1.929	5.708
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	8.174	7.305
Tributos a recolher		2	-	1.227	1.577
Outras obrigações		-	-	59	298
Dividendos a pagar		1.486	634	852	634
Total do Passivo Circulante		1.493	656	12.241	15.522
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	58.558	76.729
Impostos diferidos	16	-	-	11.722	14.107
Receita diferida	15	-	-	2.061	1.839
Provisão para causas judiciais	23	-	-	5	15
Total do Passivo não Circulante		-	-	72.346	92.690
Patrimônio líquido	17				
Capital Social		88.124	88.124	88.124	88.124
Reservas de lucros		566	387	566	387
Lucros acumulados		3.186	629	3.186	629
Patrimônio líquido		91.876	89.140	91.876	89.140
Participação de acionistas não controladores		-	-	65	28.217
Total do patrimônio líquido		91.876	89.140	91.941	117.357
Total do passivo e patrimônio líquido		93.369	89.796	177.162	225.569

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional		-	-	31.646	33.047
Deduções das receitas		-	-	(1.913)	(1.993)
Receitas líquidas de aluguéis e serviços	18	-	-	29.733	31.054
Custos de aluguel e serviços	19	-	-	(11.445)	(11.503)
Lucro bruto		-	-	18.288	19.551
Despesas e receitas operacionais					
Despesa com pessoal		-	-	(16)	(44)
Despesas gerais e administrativas	20	(64)	(60)	(472)	(471)
Despesas tributárias		-	-	(21)	(24)
Outras despesas operacionais		-	-	(827)	(3.159)
Despesas comerciais		-	-	(5)	(14)
Resultado operacional antes do resultado financeiro e do resultado de equivalência patrimonial		(64)	(60)	16.947	15.839
Equivalencia patrimonial	12	3.595	2.723	-	-
Resultado financeiro	21				
Receitas financeiras		61	5	864	464
Despesas financeiras		(3)	-	(11.001)	(10.225)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		3.589	2.668	6.810	6.078
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-	(920)	(1.194)
Imposto de renda e contribuição social diferido	22	-	-	(1.385)	(1.356)
Lucro do exercício		3.589	2.668	4.505	3.528
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		-	-	3.589	2.668
Participação dos acionistas não controladores		-	-	916	860

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro do exercício	3.589	2.668	4.505	3.528
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	3.589	2.668	4.505	3.528
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	-	-	3.589	2.668
Participação dos acionistas não controladores	-	-	916	860

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Reservas			Total do patrimônio	Participação dos acionistas não	Total do patrimônio	
		Capital social	Legal	Retenção de Lucros				
Saldos em 31 de dezembro de 2023	18	94.046	254	2.148	(0)	96.448	29.704	126.152
Redução de Capital		(5.922)	-	-	-	(5.922)	(1.534)	(7.456)
Absorção de Prejuízo		-	-	-	-	-	-	-
Lucro do exercício		-	-	-	2.668	2.668	860	3.528
Destinação dos lucros:								
Constituição de reserva legal		-	133	-	(133)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(634)	(634)	(201)	(835)
Reserva de lucros		-	-	1.901	(1.901)	-	-	-
Reserva de lucro distribuída		-	-	(3.420)	-	(3.420)	(613)	(4.033)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	18	88.124	387	629	(0)	89.140	28.217	117.357
Aumento de Capital		-	-	-	-	-	149	149
Redução de Capital		-	-	-	-	-	(28.289)	(28.289)
Absorção de Prejuízo		-	-	-	-	-	-	-
Lucro do exercício		-	-	-	3.589	3.589	(12)	3.577
Destinação dos lucros:								
Constituição de reserva legal		-	179	-	(179)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	(852)	(852)	-	(852)
Reserva de lucros		-	-	2.557	(2.557)	-	-	-
Reserva de lucro distribuída		-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025		88.124	566	3.186	-	91.876	65	91.941

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.589	2.668	6.810	6.078
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa				
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	-	-	(829)	1.984
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada s/ empréstimo lojistas	-	-	-	127
Ajuste de Linearização	-	-	87	243
Juros sobre empréstimos	-	-	10.609	9.747
Custo com empréstimos	-	-	(290)	267
Depreciação de propriedade para investimentos	-	-	5.040	5.373
Depreciação/Amortização de imobilizado e Intangível	-	-	968	679
Resultado de equivalência patrimonial	(3.595)	(2.723)	-	-
Outras despesas	-	-	(178)	-
Baixa de imobilizado	-	-	1.159	895
Provisão para causas judiciais	-	-	1	(144)
Variações nas contas de ativo e passivo				
Depósitos vinculados	-	-	2.149	(188)
Contas a receber de clientes	-	-	(516)	(2.272)
Outras contas a receber	-	-	32	-
Contas a receber partes relacionadas	-	2.240	(101)	2.244
Tributos a recuperar	49	50	207	(819)
Outros créditos	-	-	(15)	(141)
Dividendos a receber	635	(253)	635	127
Depósitos judiciais	-	-	(10)	-
Fornecedores	(17)	16	(1.340)	2.537
Tributos a recolher	2	(51)	(8)	537
Outras obrigações	-	-	(1.201)	229
Dividendos a pagar	-	(82)	-	-
Impostos diferidos	-	-	(36)	(23)
Receitas antecipadas	-	-	594	319
Impostos pagos	-	-	(3.322)	(916)
Juros Pagos	-	-	(542)	(1.928)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	663	1.865	19.903	24.955
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Adições em propriedades para investimentos	-	-	(1.229)	(1.308)
Adições em de bens em ativo imobilizado	-	-	(3.031)	(11.000)
Mútuo	-	-	609	-
Aumento (redução) de capital em controlada - minoritário	1.443	7.450	1.596	(3.185)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento	1.443	7.450	(5.246)	(15.493)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Amortizações de empréstimos	-	-	(3.683)	(1.740)
Redução de capital social	-	(5.922)	-	(5.922)
Distribuição de Lucros	-	(3.420)	-	(3.420)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	-	(9.342)	(3.683)	(11.082)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.106	(27)	10.973	(1.620)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	139	166	2.895	4.515
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.245	139	13.868	2.895
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.106	(27)	10.973	(1.620)

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

1. Contexto operacional

A Rec Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. foi constituída em 05 de setembro de 2011, 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: (a) realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (b) a compra, venda, locação, exploração de imóveis próprios; (c) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (d) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui investimento de 100% na controlada Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Shopping Cianê").

A Shopping Cianê, opera o Shopping Pátio Cianê, um shopping center em operação em Sorocaba, Estado de São Paulo. O shopping center, é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - ("CPI"). O shopping center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI. Em 31 de dezembro de 2025, a controlada da Companhia detém 100% de participação no CPI, a representação legal e a administração do shopping center anteriormente mencionado.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possuía investimento de 76% na controlada Rec 2018 I S.A., empresa que opera possíveis contrato de sub-locação do Shopping Cianê.

2. Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

2. Base de preparação--Continuação

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

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 27 de fevereiro de 2026.

3. Moeda funcional e moeda de apresentação

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

4. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

- Nota explicativa 10 - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- Nota explicativa 14 - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de impairment.
- Nota explicativa 24 - provisões para causas judiciais

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

5. Mudanças nas principais políticas contábeis

5.1. Novas normas e interpretações efetivas a partir de 01 de janeiro de 2022

a) CPC 00 (R2) - Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro

O CPC 00 (R2) edita as normas de estrutura conceitual para relatórios financeiros o CPC 00 (R1).

O CPC 00 (R2) traz algumas implementações tais como: i) o objetivo do relatório financeiro; ii) as características qualitativas da informação financeira útil; iii) a descrição da entidade que relata o seu limite; iv) definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; v) critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação; vi) sobre quando remove-los (desreconhecimento); vii) bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las; e, viii) conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.

A companhia não teve impactos na apresentação de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 00 (R2).

6. Base de mensuração

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

7. Resumo das principais políticas contábeis

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

7.1. Consolidação

a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.1. Consolidação--Continuação

a) Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

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 foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

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.

7.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.2. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e aplicações financeiras compromissadas incluídas em equivalentes de caixa.

7.3. Instrumentos financeiros

Ativos Financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

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

- 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 instrumento de dívida é mensurado ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) 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 é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos Financeiros--Continuação

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração.

Ativos financeiros - avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Ativos Financeiros--Continuação

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.
Instrumentos patrimoniais a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA e nunca são reclassificados para o resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR 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 despesa de juros são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

i) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.3. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia 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.

iii) Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo nos exercícios findos em em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

7.4. Redução ao valor recuperável (Impairment)

i) Ativos financeiros não-derivativos

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado;
- investimentos de dívida mensurados ao VJORA; e
- ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira.

7.5. 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.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.6. Contas a receber

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas ("Expected Loss"). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias	Percentual de provisão
A vencer	4%
0 a 30	41%
31 a 90	58%
91 a 150	70%
151 a 210	80%
211 a 270	88%
271 a 330	95%
> 330	100%

7.7. Propriedades para investimentos

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio.

A Companhia é proprietária de um Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.7. Propriedades para investimentos--Continuação

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do exercício. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada exercício e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 35 anos.

Tenant Allowance

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.8. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	<u>Anos</u>
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

7.9. 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.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.9. Fornecedores--Continuação

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

7.10. 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 incorridas. 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.

7.11. Provisões

As provisões para 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.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.12. Empréstimos e Financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação são capitalizados durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

7.13. Tributação

7.13.1. Imposto de renda e contribuição social - diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das demonstrações financeiras. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

7.14. Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando for provável que a entidade receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos serviços que serão transferidos ao cliente.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.14. Reconhecimento da receita--Continuação

7.14.1. Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

7.14.2. Receita de cessão de direitos de uso

Na medida em que se configuram como direitos contratuais, os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

7.14.3. Receita com estacionamento

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

7.14.4. Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.14. Reconhecimento da receita--Continuação

7.14.5. Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

7.14.6. 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).

7.15. 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).

7.16. Apuração do resultado

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

7.17. Reconhecimento da receita

A receita é reconhecida quando for provável que a Companhia receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos serviços que serão transferidos ao cliente.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.17. Reconhecimento da receita--Continuação

1) Receita com aluguéis

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente incorridos.

2) Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

3) Receita com estacionamento

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos dos shoppings centers. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência e demonstradas líquidas dos repasses aos shopping centers.

4) Receita com taxa de transferência e outras

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

7.17. Reconhecimento da receita--Continuação

5) Receita financeiras

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original das contas a receber.

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

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

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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

Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

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 substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. 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 congraçadas 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.

8. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depósitos bancários	296	139	3.792	2.889
Aplicações Financeiras (*)	1.949	-	10.076	6
Total	2.245	139	13.868	2.895

(*) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curto prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa de aproximadamente 97% do CDI, para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate e são destinadas a atender as necessidades de caixa da Companhia frente suas obrigações de curto prazo.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

9. Depósitos vinculados

O saldo de aplicações financeiras classificados nessa rubrica referem-se às garantias financeiras mantidas através de uso restrito devido ao contrato de empréstimo (conforme Nota Explicativa nº 15). As aplicações referem-se a Certificados de Depósitos Bancários (CDB), o respectivo saldo em 2024 foi de 2.149. Em 2025 houve a liberação do fundo de reserva.

Esse valor foi liberado para conta de livre movimentação do Shopping Pátio Cianê após cumprimento das condições precedentes estabelecidas na cláusula 2.4 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários celebrado em 17 de Dezembro de 2018, conforme divulgado na nota explicativa 14.

10. Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *shopping* center de propriedade da Companhia, por meio de contratos assinados em bases anuais com seus lojistas:

	Consolidado	
	2025	2024
Aluguéis (a)	8.060	10.125
Contas a receber estacionamento	1.190	197
Cessão de direitos de uso - CDU	309	1.560
Condomínio (b)	8	10
	9.567	11.892
Provisão para perda de crédito esperada	(7.837)	(9.463)
Total do contas a receber	1.730	2.429

(a) A companhia possui 192 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	2025	2024
Em 2024	-	11%
Em 2025	23%	17%
Em 2026	13%	9%
Em 2027	8%	9%
Em 2028	11%	14%
Após 2028	13%	14%
Indeterminado (*)	32%	26%
Total	100%	100%

(*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.

(b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como créditos de liquidação duvidosa em 31 de dezembro de 2025.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

10. Contas a receber--Continuação

Os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2025	2024
A vencer	1.416	1.885
Vencidos de 1 a 30 dias	34	144
Vencidos de 31 a 90 dias	165	394
Vencidos de 91 a 150 dias	131	641
Vencidos de 151 a 210 dias	259	719
Vencidos de 211 a 270 dias	100	228
Vencidos de 271 a 330 dias	289	250
Acima de 330 dias	7.173	7.631
Total de contas a receber	9.567	11.892

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas ("PCE"):

	Provisão/ (reversão) constituída no contas a receber	Redução do capital ¹	Provisão para perda de crédito esperada constituída no resultado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	7.479	-	(50)
Constituição-aluguel	1.984	-	2.111
Saldo em 31 de dezembro de 2024	9.463	-	2.111
Reversão-aluguel	(1.294)	2.093	799
Reversão-CDU	(332)	362	30
Saldo em 31 de dezembro de 2025	7.837	2.455	829

(1) Em 19 de dezembro de 2025 houve a redução de capital de 24%, redução esta correspondente a restituição do capital mediante transferência de ativos e passivos referente a fração ideal de 24% (Nota 17).

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$829 (R\$2.111 em 31 de dezembro de 2024) como "Provisão para perdas de crédito esperadas". O montante é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

11. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Partes relacionadas (*)	249	249	276	266
	249	249	266	266

(*) Abaixo segue a composição da conta de mútuo a receber:

Controladora	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Liquido	Vencimento
01/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	95	-	95	31/07/2020
08/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	154	-	154	30/09/2019
05/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	345	(345)	-	04/08/2020
12/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.220	(1.220)	-	11/09/2020
29/05/2020	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	675	675	-	29/05/2020
Total			2.489	(2.240)	249	

Controladora	Mutuante	Mutuário	Bruto	Valor Pago	Liquido	Vencimento
01/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	95	-	95	31/07/2020
08/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Cosmopolitano	154	-	154	30/09/2019
05/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	345	(345)	-	04/08/2020
12/08/2019	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	1.220	(1.220)	-	11/09/2020
29/05/2020	Rec Saphyr Ciane	Rec Saphyr Manaus	675	(675)	-	29/05/2020
Subtotal			2.489	(2.240)	249	
Outras Partes Relacionadas a receber					27	
Outras Partes Relacionadas a Pagar					-	
Total					276	

Com a melhora dos resultados da companhia os saldos de mútuos estão sendo liquidados gradativamente, sendo que no ano corrente foi amortizado um montante de 2.240 (R\$2.240 em 2024). A previsão de liquidação do saldo remanecente está prevista para o ano que vem conforme a melhora do caixa.

11.1. Remuneração dos administradores

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

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

12. Investimentos

Em linha com a estratégia da Companhia de realizar investimentos imobiliários em Shopping Centers, a Rec Saphyr Cianê Empreendimentos S.A. mantém, respectivamente 100% e 76% de investimento direto na Companhia Shopping Pátio Cianê Empreendimentos imobiliários S.A e Rec 2018 I S.A.

a) Composição do saldo

	Controladora	
	2025	2024
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos S.A	90.665	88.938
Rec 2018 I Emp. Part. S/A	205	(228)
Adiantamento para Futuro aumento de capital	-	8
	90.870	88.718

b) Movimentação do investimento em controladas

	Controladora	
	2025	2024
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos S.A		
Em 31 de dezembro	88.938	94.348
Resultado de equivalência patrimonial	3.633	2.676
Redução de investimento	(1.906)	(8.086)
Em 31 de dezembro	90.665	88.938

	Controladora	
	2025	2024
Rec 2018 I Emp. Part. S/A		
Em 31 de dezembro	(228)	(275)
Resultado de equivalência patrimonial	(37)	47
Aumento de capital	470	-
Em 31 de dezembro	205	(228)

c) Informação da controlada

Segue abaixo a participação da Companhia no resultado das controladas diretas , sociedade por quotas com responsabilidade limitada, como também no total de seus ativos e passivos:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro líquido
Em 31 de dezembro de 2024				
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos S.A.	225.519	107.657	117.862	3.520
Em 31 de dezembro de 2025				
Shopping Pátio Cianê Empreendimentos S.A.	174.274	83.607	90.667	4.560

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

12. Investimentos--Continuação

c) Informação da controlada--Continuação

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	/Lucro
Em 31 de dezembro de 2024 Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	342	634	(292)	62
Em 31 de dezembro de 2025 Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	383	114	269	(50)

d) Equivalência patrimonial

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia (a)	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 Shopping Pátio Ciane Empreendimentos S.A.	86.663.213	76	88.938	2.676
Em 31 de dezembro de 2025 Shopping Pátio Ciane Empreendimentos S.A.	85.620.042	100	90.665	3.633

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia (a)	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	76	76	(222)	47
Em 31 de dezembro de 2025 Rec 2018 I Empreendimentos e Participações S/A	76	76	(205)	(37)

(a) O valor unitário das ações é de R\$1,00 (um real).

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

13. Propriedades para investimento

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Terrenos	Edificações	Allowance (i)	Depreciação acumulada	Valor líquido
Em 31 de dezembro de 2023	43.005	213.186	9.933	(55.408)	210.715
Adições	-	1.308	-	(5.373)	(4.065)
Em 31 de dezembro de 2024	43.005	214.494	9.933	(60.781)	206.650
Adições	-	1.229	-	(5.040)	(3.811)
Baixas	-	-	-	1.159	1.159
Redução de 24%	(10.321)	(52.965)	(2.384)	14.874	(50.796)
Em 31 de dezembro de 2025	32.684	162.757	7.549	(49.788)	153.202

(i) Disponibilização de recursos próprios do locador para a realização de obras em áreas que serão ocupadas por lojistas.

(ii) Em 19 de dezembro de 2025, houve a redução de capital de 24%, redução esta correspondente a restituição do capital mediante transferência de ativos e passivos referente a fração ideal de 24% (Nota 17).

Conforme facultado pelo CPC 28, a Companhia decidiu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a provisão para depreciação e perda por redução ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$161.000 (R\$296.793 em 31 de dezembro de 2024), conforme avaliado em transação recente de alienação de fração do imóvel.

14. Empréstimos e financiamentos

Em 17 dezembro de 2018 a Companhia celebrou um instrumento particular de cessão de créditos imobiliários sob condição suspensiva e outras avenças junto a Nova Securitizadora S.A. A presente cessão de crédito se destina a viabilizar a emissão dos CRI pela securitizadora, de modo que os créditos imobiliários e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento destes.

Para referida operação a Securitizadora emitiu um termo de securitização no valor de R\$83.027, atualizados por juros anuais de 2,0% a.a. acrescidos da variação do CDI, vencíveis em 144 parcelas mensais, vencendo a primeira parcela em 17 de janeiro de 2019 e a última em 18 de dezembro de 2030, e garantidos pelas ações da Companhia.

Em virtude da cessão de créditos em garantia do cumprimento das obrigações garantidas, foi realizada uma aplicação em CDB no montante de de R\$8.748, até que as seguintes garantias fossem realizadas em favor da securitizadora:

- Alienação fiduciária do imóvel;

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

- Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios;
- Alienação fiduciária das ações;

Em 25 de janeiro de 2022 foi deliberado, por meio de assembleia geral extraordinária de titulares dos CRI ("Assembleia"), a repactuação de determinadas características e condições dos CRI e das garantias a eles atreladas, conforme previsto na ata da referida Assembleia, dentre elas: a inclusão da previsão de atualização monetária do saldo do valor nominal unitário dos CRI pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; a alteração da taxa de juros remuneratórios aplicável aos CRI para 7,65% (sete inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano; em razão do quanto previsto acima, a alteração da tabela de amortização e remuneração dos CRI; a alteração da data de vencimento dos CRI; a alteração da forma de cálculo e das condições aplicáveis ao índice de cobertura previsto na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão; a alteração dos eventos em que será devido o prêmio previsto na cláusula 4.5. do Contrato de Cessão, bem como da forma de cálculo de referido prêmio; a inclusão de covenant relacionado ao loan to value (LTV), definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação do Imóvel e de mecanismos para cálculo de tal LTV; a inclusão de mecanismo prevendo, previamente, o procedimento a ser adotado em caso de venda, pela Cedente, do Imóvel; a alteração da lista de empresas avaliadoras pré-aprovadas constante do Anexo III do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; a liberação da garantia de alienação fiduciária de ações, constituída no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tal garantia, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a liberação das garantias da carta de fiança do Banco ABC e da carta de fiança do Bradesco, outorgadas no âmbito dos CRI, de modo que os CRI deixem de contar com tais garantias, com a consequente harmonização dos termos dos documentos da operação em razão de tal exclusão; a constituição de um fundo de reserva em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; e a adaptação dos Eventos de Recompra Compulsória Total constantes da cláusula 4.1 do Contrato de Cessão.

Carta Fiança como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias: (i) Carta de fiança Bradesco que garante as obrigações garantidas no valor de no mínimo, R\$7.600, foi entregue junto a Securitizadora em maio de 2020; e (ii) A carta fiança tem termo final de, no mínimo 12 meses contados de sua emissão. Com a entrega das cartas fianças, a aplicação foi liberada para o caixa da Companhia.

De acordo com o contrato, há uma cláusula restritiva relacionado ao índice de cobertura: o índice de cobertura (Fluxo de Caixa Livre/parcela devida no âmbito dos CRI do período) deve ser maior que 1,30 nos últimos 6 meses, excluindo o mês relativo ao da Data de Apuração dos Índices. A Virgo I Companhia de Securitização efetua a análise desta cláusula restritiva mensalmente e informa a administração em caso de descumprimento.

Em 16 de abril de 2024, através de uma assembleia especial de titulares dos certificados de

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

recebíveis imobiliário desta série, foi deliberado: a) aprovação da concessão de um período de carência para pagamento das parcelas de amortização dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente do CRI e para pagamentos das parcelas de juros remuneratórios dos CRIs, por um prazo de 15 meses, o qual teve início em 18 de abril de 2024 e termino em 18 de julho de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, não há descumprimento das cláusulas de *covenants*.

Banco	Taxa	Vencimento	Principal	2025	2024
Nova Securitização S.A.	2,00%	18/01/2034	83.027	68.142	86.186
			Custo de transação	(1.410)	(2.152)
				66.732	84.034
Circulante				8.346	7.499
Custos captação				(172)	(1.94)
Total circulante				8.174	7.305
Não circulante				59.796	78.687
Custos captação				(1.238)	(1.958)
Total não circulante				58.558	76.729

a) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento

	Empréstimos e financiamentos
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	77.688
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	
Pagamento de empréstimos	(1.740)
Redução Capital Social	-
Distribuição de reserva de lucros	-
Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento	(1.740)
Outras variações	
Despesas com juros	9.747
Juros pagos	(1.928)
Despesas com captação	267
Total das outras variações	8.086
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	84.034
Variações dos fluxos de caixa de financiamento	
Pagamento de empréstimos	(3.683)

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

	Empréstimos e financiamentos
Redução Capital Social	-
Distribuição de reserva de lucros	-
Total das variações no fluxo de caixa de Financiamento	(3.683)
Outras variações	
Despesas com juros	10.609
Juros pagos	(3.322)
Despesas com captação	290
Custos de apropriação (i)	(21.196)
Total das outras variações	(13.619)
Saldo final em 31 de dezembro de 2025	66.732

- (i) Em 19 de dezembro de 2025 foi aprovado pelos investidores do CRI, a redução de capital de 24%, redução esta correspondente a restituição do capital mediante transferência de ativos e passivos referente a fração ideal de 24% (Nota 16).

15. Receitas antecipadas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do exercício com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações, o respectivo saldo em 2025 foi de R\$2.061 (R\$1.839 em 2024).

16. Tributos diferidos

	Consolidado	
	2025	2024
Imposto de renda diferido	8.627	10.347
Contribuição social diferido	3.068	3.675
PIS diferido	5	15
COFINS diferido	22	70
	11.722	14.107

Os impostos diferidos são calculados sobre a linearização do aluguel e depreciação fiscal em relação à depreciação contábil das propriedades para investimentos da Companhia.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$88.124 (R\$88.124 em 2024), está representado por 88.123.726 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Acionista	Quantidade em	
	2025	2024
HSI IV Fundo de Investimento em Participações	88.123.726	88.123.726
	88.123.726	88.123.726

b) Redução de capital social

Em 16 de fevereiro de 2024 foi deliberada a redução do capital social julgado excessivo em relação ao objeto social da Companhia, com consequente restituição ao acionista HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTIESTRATÉGIA, nos termos do artigo 173 da Lei da Sociedade por Ações, no montante de R\$3.642.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta e dois mil reais), mediante cancelamento de 3.642.000 (três milhões, seiscentas e quarenta e duas mil) ações ordinárias. Passando, portanto, dos atuais R\$94.045.726,00 (noventa e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 94.045.726 (noventa e quatro milhões, quarenta e cinco mil, setecentas e vinte e seis) ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas. para R\$90.403.726 (noventa milhões, quatrocentos e três mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 90.403.726 (noventa milhões, quatrocentos e três mil, setecentas e vinte e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e totalmente integralizadas.

Em 27 de novembro de 2024 foi deliberada a redução do capital social julgado excessivo em relação ao objeto social da Companhia, com consequente restituição ao acionista HSI IV REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTIESTRATÉGIA, nos termos do artigo 173 da Lei da Sociedade por Ações, no montante de R\$2.280.000,00 (dois milhões e duzentos e oitenta mil reais), mediante cancelamento de 2.280.000 (duas milhões, duzentas e oitenta mil) ações ordinárias. Passando, portanto, dos atuais R\$90.403.726 (noventa milhões, quatrocentos e três mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 90.403.726 (noventa milhões, quatrocentos e três mil, setecentas e vinte e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e totalmente integralizadas para R\$88.123.726 (oitenta e oito milhões, cento e vinte e três mil, setecentos e vinte e seis reais), dividido em 88.123.726 (oitenta e oito milhões, cento e vinte e três mil, setecentas e vinte e seis) ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

Em 19 de dezembro de 2025, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi homologada a redução de capital social julgado excessivo da controlada Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários S.A., nos termos do artigo 173, da Lei.6.404/76, no montante de R\$28.411 mediante o cancelamento de 27.367.331 de ações ordinárias, portanto o capital social passará de R\$114.031 para R\$85.620. Redução esta, correspondente a restituição do capital mediante transferência de ativos e passivos referente a fração ideal de 24% para a Waterloo - Fundo de Investimento em Participações.

c) Participação de acionistas não controladores

Em 31 de dezembro de 2023	29.705
Lucro do exercício	860
Redução Investimento	(2.348)
Em 31 de dezembro de 2024	28.217
Lucro do exercício	(12)
Redução Investimento	(28.140)
Em 31 de dezembro de 2025	65

18. Receita líquida de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2025	2024
Receita de aluguel fixo	20.817	21.017
Receita de aluguel variável	-	1.530
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	485	511
Receita com estacionamento	7.654	8.338
Multas contratuais	-	1.586
Demais receitas	2.690	65
	31.646	33.046
Impostos, contribuições e descontos concedidos	(1.913)	(1.992)
	29.733	31.054

19. Custos de aluguéis e serviços

	Consolidado	
	2025	2024
Depreciação	(6.008)	(5.959)
Condomínio	(2.431)	(2.370)
Demais custos da operação	(3.006)	(3.174)
	(11.445)	(11.503)

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

20. Despesas gerais e administrativas por natureza

A composição das despesas em 31 de dezembro é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Serviços advocatícios	(2)	(8)	(8)	(224)
Contabilidade e auditoria	(53)	(2)	(153)	(114)
Serviços de informática	(2)	(1)	(19)	(99)
Serviços prestados pessoa jurídica	-	-	-	(23)
Manutenção predial	-	-	(8)	-
Reversão (provisão) para contingências	-	-	(1)	144
Locação	-	-	(255)	(82)
Publicação/Emolumentos	(7)	(49)	(23)	(54)
Outras despesas	-	-	(5)	(2)
	(64)	(60)	(472)	(471)

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicações financeiras	51	5	733	264
Juros ativos sobre reembolsos	-	-	51	200
Juros sobre empréstimos concedidos	10	-	80	-
Total das receitas financeiras	61	5	864	464
Despesa financeira				
Juros sobre empréstimos	-	-	(10.609)	(9.748)
Despesas com empréstimos	-	-	(27)	(117)
Descontos concedidos	-	-	(20)	(58)
Despesas bancárias	-	-	(6)	(13)
Outras despesas financeiras	(3)	-	(339)	(289)
Total das despesas financeiras	(3)	-	(11.001)	(10.225)

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

22. Imposto de renda e contribuição social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia está inserida no regime tributário do lucro real, conforme segue:

a) Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2025		2024	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.589	6.810	2.668	6.078
Alíquota nominal - %	24%	34%	24%	34%
Impostos - nominais	(861)	(2.315)	(640)	(2.067)
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	861	-	640	-
Despesas não dedutíveis	-	-	-	-
Perdão de dívida	-	(176)	-	(351)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	(242)	-	(648)
Prejuízo fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	428	-	516
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	(920)	-	(1.194)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	-	(1.385)	-	(1.356)
Alíquota efetiva %		14%		20%

A Companhia não registra IR e CS diferido ativo sobre prejuízo fiscal e base negativa e outras diferenças temporárias, por falta de perspectiva de realização. No ano de 2025, a Companhia apurou um prejuízo fiscal acumulado de R\$120.489 (R\$125.085 em 2024).

b) Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	11.392	1.274	12.666
Contas a receber	1.275	82	1.357
Imposto de renda e contribuição social diferido	12.667	1.356	14.023
Contas a receber	107	(22)	85
Pis e Cofins diferido	107	(22)	85
Imposto líquido passivo	12.774	1.334	14.108

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2025			
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Redução de capital	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	12.666	(2.739)	1.410	11.337
Contas a receber	1.357	(974)	(25)	358
Imposto de renda e contribuição social diferido	14.023	(3.713)	1.385	11.695
Contas a receber	85	(22)	(36)	27
Pis e Cofins diferido	85	(22)	(36)	27
Imposto líquido passivo	14.108	(3.735)	1.349	11.722

23. Provisões, ativos e passivos contingentes

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certos riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas avaliações de seus assessores jurídicos.

A Controlada Shopping Pátio Cianê, em 2025, possui processos cíveis avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis no montante de R\$5 (R\$15 em 2024) e como perdas possíveis, no montante de R\$806 (R\$806 em 2024), respectivamente.

24. Cobertura de seguros

Em 31 de dezembro de 2025, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$394.597 para danos materiais e R\$28.448 para lucros cessantes.

25. Instrumentos financeiros

a) Classificação contábil e valores justos

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos, que são idênticos, dos ativos e passivos financeiros. 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.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	139	2.895
Depósitos vinculados (nota 9)	-	2.149
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 10)	-	2.429
Partes relacionadas (Nota 12)	249	266
Outros créditos	-	23
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores	22	5.708
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	84.034
Outras obrigações	-	69
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2025</u>	<u>2025</u>
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado		
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	2.245	13.868
Depósitos vinculados (nota 9)	-	-
Ativos financeiros a custo amortizado		
Contas a receber (Nota 10)	-	1.730
Empréstimo a Lojistas (Nota 11)	-	-
Partes relacionadas (Nota 12)	249	276
Outros créditos	-	384
Passivos financeiros classificados como custo amortizado		
Fornecedores	5	1.929
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	66.732
Outras obrigações	-	59

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 2025, que definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.
- A Administração entende que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

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.

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

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

	Controladora			
	2025		2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	2.245	2.245	139	139
Partes relacionadas (Nota 12)	249	249	249	249
	Consolidado			
	2025		2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	13.868	13.868	2.895	2.895
Depósitos vinculados (Nota 9)	-	-	2.149	2.149
Contas a receber de clientes (Nota 10)	1.730	1.730	2.429	2.429
Partes relacionadas (Nota 12)	276	276	266	266
Empréstimos a lojistas (Nota 11)	-	-	-	-
Outros créditos	384	384	23	23

i) *Risco de crédito*--Continuação

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos empréstimos e aos recebíveis durante o ano foi o seguinte:

	Consolidado	
	2025	2024
Saldo no início do exercício	9.418	7.307
Perda de crédito estimada constituída no ano	829	2.111
Saldo no final do exercício	10.247	9.418

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de 'rolagem' com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

- região geográfica, tempo da relação com o cliente e tipo de produto adquirido.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão do Grupo sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

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.

Valor Contábil	Controladora		Consolidado		
	Menos de 1 ano	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2024					
Fornecedores	22	5.708	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	327	16.786	30.207	36.714
Outras obrigações	-	298	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025					
Fornecedores	22	5.708	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	327	16.786	30.207	36.714
Outras obrigações	-	298	-	-	-

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

Valor Nominal	Controladora		Consolidado		
	Menos de 1 ano	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
Em 31 de dezembro de 2024					
Fornecedores	22	5.708	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	479	17.744	31.644	37.356
Outras contas a pagar	-	298	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2025					
Fornecedores	5	1.929	-	-	-
Empréstimos (Nota 15)	-	8.174	16.348	24.522	17.688
Outras contas a pagar	-	59	-	-	-

iii) *Risco de mercado*

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

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

iv) *Risco de câmbio*

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

v) *Risco de taxa de juros*

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

	Valor contábil	
	Consolidado	
	2025	2024
Ativos financeiros		
Aplicações financeiras (Nota 8)	13.868	2.895
Depósitos vinculados (Nota 9)*	-	2.149
Passivos financeiros		
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	(66.732)	(84.034)
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(52.864)	(78.990)

REC Saphyr Cianê Empreendimentos S.A.

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

25. Instrumentos financeiros--Continuação

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

Um aumento de 10,88% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. Em 31 de dezembro de 2025 o aumento foi de 14,32% (10,88% em dezembro de 2024). A análise considera constantes todas as outras variáveis.

v) *Risco de taxa de juros*--Continuação

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

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2025	2024
Efeito da alteração de 14,32% (10,88% em dezembro de 2024) na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	7.570	8.594

Bruno Sampaio GreveDiretor

Jefferson Baptista Tagliapietra
Diretor

Rodrigo Zambelli
Contador
CRC: SP-257480/O-2