

# **Demonstrações Financeiras**

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

# Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	5
Demonstração do resultado abrangente .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9



**Shape the future  
with confidence**

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

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

Aos Acionistas e Diretores da  
**Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Rec Mall Uberlândia 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 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”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

As demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 27 de fevereiro de 2025, sem modificação.



**Shape the future  
with confidence**

### **Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

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

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

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



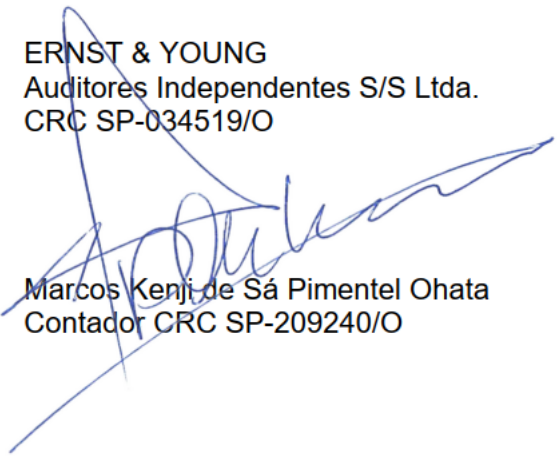
**Shape the future  
with confidence**

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

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

São Paulo, 26 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 Mall Uberlândia S.A

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2025

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

	Nota	2025	2024
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	8	9.118	2.432
Contas a receber de clientes	9	6.644	5.480
Impostos a recuperar	10	393	3.410
Outros créditos		469	702
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>16.624</b>	12.024
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósito Judicial		165	98
Outros créditos		-	3.337
Propriedade para Investimentos	11	171.157	174.846
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>171.322</b>	178.281
<b>Total do Ativo</b>		<b>187.946</b>	190.305
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores		2.596	2.552
Empréstimos e financiamento	12	5.655	9.270
Tributos a recolher	15	1.837	3.718
Receita diferida	13	214	221
Partes relacionadas a pagar	16	40	-
Outras obrigações		132	18
Dividendos a pagar	17 (b)	5.130	2.022
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>15.604</b>	17.801
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Impostos diferidos	14	651	6.256
Empréstimos e financiamento	12	20.277	18.427
Partes relacionadas a pagar	16	-	578
Receita diferida	13	525	704
<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<b>21.453</b>	25.965
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital Social Subscrito	17 (a)	146.371	145.371
Reservas de lucros		4.518	1.168
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>150.889</b>	146.539
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>187.946</b>	190.305

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Mall Uberlândia S.A

### Demonstração do resultado

Exercícios findo em 31 de dezembro

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

	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Receita operacional	18	<b>45.513</b>	42.600
Deduções das receitas	18	<b>(3.282)</b>	(5.393)
Receitas líquidas de aluguéis e serviços	18	<b>42.231</b>	37.207
Custos com aluguéis e serviços	19	<b>(11.787)</b>	(10.748)
Resultado bruto		<b>30.444</b>	26.459
Despesas e receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	20	<b>(317)</b>	(634)
Provisão para perdas de crédito esperadas	9	<b>334</b>	(1.865)
Despesas tributárias		<b>(1)</b>	-
Outras receitas (despesas) operacionais	21	<b>4.730</b>	(1.568)
Resultado antes do resultado financeiro		<b>35.190</b>	22.392
Resultado financeiro	22		
Receitas financeiras		<b>28</b>	20
Despesas financeiras		<b>(2.945)</b>	(7.981)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>32.273</b>	14.431
Imposto de renda e contribuição social corrente	23	<b>(10.959)</b>	(3.294)
Imposto de renda e contribuição social diferido	23	<b>288</b>	(2.621)
Lucro do exercício		<b>21.602</b>	8.516

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Mall Uberlândia S.A

Demonstração do resultado abrangente  
Exercícios findo em 31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro do exercício	21.602	8.516
Outros resultados abrangentes	-	-
Total dos resultados abrangentes do exercício	<u>21.602</u>	<u>8.516</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Mall Uberlândia S.A

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findo em 31 de dezembro  
(Em milhares de reais)

Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reservas de lucros			Lucro acumulados	Total do patrimônio líquido
			Legal	Retenção de Lucros	Total		
13							
Saldos em 31 de dezembro de 2023	100.270	-	327	4.657	4.984	-	105.254
Aumento de Capital	48.101	-	-	-	-	-	48.101
Redução de Capital	(3.000)	-	-	-	-	-	(3.000)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	8.516	8.516
Destinação de Lucro:							
Reserva legal	-	-	426	-	426	(426)	-
Dividendos obrigatórios	-	-	-	-	-	(2.022)	(2.022)
Reserva de Lucros	-	-	-	6.068	6.068	(6.068)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(10.310)	(10.310)	-	(10.310)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	145.371	-	753	415	1.168	-	146.539
Aumento de Capital	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	21.602	21.602
Destinação de Lucro:							
Constituição de reserva legal	-	-	1.080	-	1.080	(1.080)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(5.130)	(5.130)
Reserva de lucros	-	-	-	15.392	15.392	(15.392)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(13.122)	(13.122)	-	(13.122)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	146.371	-	1.833	2.685	4.518	-	150.889

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Mall Uberlândia S.A

### Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findo em 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do Imposto de renda e Contribuição social	<b>32.273</b>	14.431
Ajuste de receita e despesa não envolvendo o caixa		
Constituição (reversão) de provisão para perda de crédito esperada	<b>334</b>	1.865
Ajuste de linearização	<b>(848)</b>	(177)
Juros sobre empréstimos	<b>2.796</b>	4.609
Custo com empréstimos	-	203
Depreciação de Propriedade para investimento	<b>6.095</b>	5.820
Baixa de propriedades para investimentos	-	3.482
Impostos diferidos	<b>(5.430)</b>	-
Premiação Gerenciamento de Aluguel	<b>48</b>	60
Variações nas contas de ativo e passivo		
Contas a receber de clientes	<b>(650)</b>	(1.387)
Outros Créditos	<b>3.570</b>	(1.563)
Tributos a recuperar	<b>3.017</b>	(82)
Depósito Judicial	<b>(67)</b>	-
Fornecedores	<b>(44)</b>	953
Tributos a recolher	<b>1.881</b>	(2.251)
Outras obrigações	<b>403</b>	(1.640)
Tributos diferidos	-	16
Receita antecipada	<b>186</b>	160
Partes Relacionadas	<b>538</b>	406
Dividendos a pagar	-	470
Juros pagos	<b>(2.796)</b>	(4.666)
Impostos pagos	<b>(16.303)</b>	(1.325)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<b>25.003</b>	19.384
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Adições em propriedades para investimentos	<b>(2.408)</b>	(4.698)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimento	<b>(2.408)</b>	(4.698)
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Amortização de empréstimos	<b>(1.562)</b>	(48.787)
Custo de transação	<b>(203)</b>	-
Dividendos pagos	<b>(15.144)</b>	(12.332)
Aumento de capital	<b>1.000</b>	48.101
Redução de Capital Social	-	(3.000)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamentos	<b>(15.909)</b>	(16.018)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>6.686</b>	(1.332)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<b>2.432</b>	3.764
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<b>9.118</b>	2.432
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>6.686</b>	(1.332)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Rec Mall Uberlândia S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

### **1. Contexto operacional**

A Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações Ltda (Companhia), foi constituída em 14 de junho de 2021 na forma de empresa limitada, denominado Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações Ltda., domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 - 13º andar, no bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, SP. Em 20 de Junho de 2022, a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado e alterada sua razão social para Rec 2021 VII Empreendimentos e Participações S.A. Em 29 de Junho de 2022, a Companhia alterou sua razão social para Rec Mall Uberlândia S.A.

A Companhia tem como objeto social: (a) Aluguel de imóveis próprios; (b) Holding de Instituições Não-Financeiras; e (c) Compra e Venda de Imóveis Próprios.

Em 29 de setembro de 2022, a Companhia tornou-se legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 100% do imóvel objeto das matrículas 215.125, 215.128, 215.129 e 215.130, todas de competência do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia - MG ("Imóveis"), tendo o vendedor erigido os Imóveis o Uberlândia Shopping ("Uberlândia Shopping") e portanto, passou a possuir a participação no condomínio do shopping nos mesmos percentuais. Em função de tratar-se de condomínio do shopping composto por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento referente ao empreendimento do shopping, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos.

Isto posto, o empreendimento ("shopping center") é constituído sob a forma de condomínio de edificação. Suas operações são registradas pela Companhia, em seus livros contábeis, na proporção da sua participação.

O shopping center é explorado comercialmente através do "Consórcio Empresarial Shopping Uberlândia", sem personalidade jurídica. As receitas, custos e despesas são contabilizados na Companhia, na mesma proporção da participação da fração ideal.

### **2. Base de preparação**

#### Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações financeiras foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem as práticas contábeis emanadas da Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pela Lei nº 11.638/07 e pela Lei nº 11.941/09 e os pronunciamentos, orientações e instruções emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **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 26 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. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

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.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar valor justo, a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros pra suportar a conclusão de que tais avaliações atendem os requisitos dos CPC, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Mudanças nas principais políticas contábeis

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

##### Novos requerimentos atualmente em vigor

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

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

##### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

<u>Data efetiva</u>	<u>Normas emitidas, mas não vigentes</u>
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.  No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congêneras 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	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2026	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.
------	---

### 6. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, ajustadas para refletir os ativos financeiros mensurados ao valor justo.

### 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 exercício apresentado, salvo disposição em contrário.

#### 7.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos à vista.

#### 7.2. Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, contas a receber, fornecedores e empréstimos e financiamentos.

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

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

#### i) Ativos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao Valor Justo por meio do Resultado:

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

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

#### ii) Ativos financeiros ao valor justo

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

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

#### iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluem fornecedores e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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

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

#### 7.3. *Impairment* de ativos financeiros

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

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

#### 7.4. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização 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 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 alienação e o seu valor em uso.

#### 7.5. 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.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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 - 2025	Percentual de provisão - 2024
A vencer	13%	13%
0 a 30	29%	29%
31 a 90	37%	37%
91 a 150	44%	44%
151 a 210	54%	54%
211 a 270	66%	66%
271 a 330	85%	85%
> 330	100%	100%

#### 7.6. 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 aluguéis 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.

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

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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.

#### 7.7. 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 no passivo circulante.

#### 7.8. Outros ativos e passivos circulantes

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

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

Os ativos e passivos são classificados no circulante, se forem pagos em até um ano.

#### 7.9. Provisões

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

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

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

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

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

##### 7.10.1. Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos 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 tributo 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 promulgadas, na data do balanço. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas obrigações acessórias 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.

##### 7.10.2. 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.

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

Portanto, não apurou encargos de imposto de renda e contribuição social. Devido a não ter histórico de lucros, a Administração não reconheceu os tributos diferidos sobre esse prejuízo e base negativa.

#### **7.11. Classificação dos instrumentos financeiros**

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

#### **7.12. 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).

#### **7.13. Apuração do resultado**

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

#### **7.14. 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.

##### **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 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.

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **7. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação**

#### **7.14. Reconhecimento da Receita--Continuação**

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**

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 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.

##### **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.

##### **7.14.5. 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.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Depósitos bancários	4.537	80
Aplicações Financeiras (*)	4.581	2.352
Total	9.118	2.432

(\*) Referem-se a aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) de curtíssimo prazo, de liquidez imediata, remunerados a uma taxa de 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.

### 9. 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:

	2025	2024
Aluguéis (a)	16.581	14.965
Estacionamento	735	230
Cessão de direitos de uso - CDU	523	603
Condomínio a receber	764	1.975
	18.603	17.773
Provisão para perda de crédito esperada	(11.959)	(12.293)
Total do contas a receber	6.644	5.480

(a) A companhia possui 265 contratos de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis que estão assim compostos:

	2025	2024
Em 2024	0%	8%
Em 2025	21%	15%
Em 2026	15%	9%
Em 2027	11%	17%
Em 2028	12%	15%
Após 2028	20%	14%
Indeterminado (*)	21%	22%
Total	100%	100%

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

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 9. Contas a receber--Continuação

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
A vencer	<b>6.716</b>	5.819
Vencidos de 1 a 30 dias	<b>1.313</b>	45
Vencidos de 31 a 90 dias	<b>332</b>	154
Vencidos de 91 a 150 dias	<b>377</b>	180
Vencidos de 151 a 210 dias	<b>258</b>	83
Vencidos de 211 a 270 dias	<b>163</b>	102
Vencidos de 271 a 330 dias	<b>128</b>	208
Acima de 330 dias	<b>9.316</b>	11.182
Total de contas a receber	<b>18.603</b>	17.773

Abaixo está demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>(12.293)</b>	<b>(10.428)</b>
(Constituição) reversão - aluguel	<b>(904)</b>	130
(Constituição) reversão - Condomínio	<b>1.212</b>	(1.975)
(Constituição) reversão - CDU	<b>26</b>	(20)
<b>Saldo final</b>	<b>(11.959)</b>	(12.293)

Em 2025, a constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do exercício no montante de R\$334 ((R\$1.865) em 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.

### 10. Tributos a recuperar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
IRRF sobre aplicação financeira	<b>1</b>	-
IRPJ recuperar	<b>289</b>	2.409
PIS a recuperar	-	3
COFINS a recuperar	-	13
CSLL a recuperar	<b>103</b>	874
Outros impostos a compensar	-	111
	<b>393</b>	3.410

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Propriedades para Investimentos

O valor de custo destes ativos é representado por:

	Valor de custo				Obras em andamento (i)	Depreciação acumulada	Valor líquido
	Terrenos	Edificações	Instalações	Allowance			
Em 31 de dezembro de 2023	18.411	165.700	-	510	1.918	(7.090)	179.450
Adições	-	-	1.428	547	2.722	(5.820)	(1.123)
Baixa	-	(3.482)	-	-	-	-	(3.482)
Em 31 de dezembro de 2024	18.411	162.218	1.428	1.057	4.640	(12.910)	174.845
Adições	-	-	-	-	2.408	(6.095)	(887)
Transferência	-	-	-	2.800	(2.800)	-	-
Em 31 de dezembro de 2025	18.411	162.218	1.428	3.857	4.248	(19.005)	171.157

(i) Expansão das dependências do Shopping.

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\$424.000, conforme avaliado por laudo de terceiros contratado pela Companhia.

Com o objetivo de aumentar a assertividade das avaliações, a Companhia optou por contratar um avaliador independente e especialista em avaliação à valor justo de empreendimentos imobiliários. Com isso, a metodologia de avaliação utilizada para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi o “Fluxo de Caixa Descontado”, de acordo com a metodologia preceituada pela NBR 14.653-1 à 4 da ABNT, pelas normas técnicas da RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) e seguindo os conceitos do IVS (*International Valuation Standards*).

Na metodologia do Fluxo de caixa descontado, o valor das receitas e despesas são projetados até o 10º ano e trazidos a valor presente por uma taxa de desconto compatível com a esperada pelo mercado. Para o valor residual, foi considerado uma venda no 10º ano usando uma taxa de capitalizando sobre o NOI (*Net Operation Income*) projetado, também em linha com expectativas de mercado.

A taxa de capitalização adotada na metodologia de 31 de dezembro de 2025 foi de 10,75%, com base nas negociações estabelecidas nos mercados considerados de benchmarking, com taxa de desconto de 12% a.a..

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **12. Empréstimos e financiamentos**

Em 28 setembro de 2022, a Companhia celebrou um instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda, compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças junto ao Banco Bradesco no valor global de R\$80.000, com cronograma de vencimento por 8 anos. O presente instrumento se destina a viabilizar o pagamento de parte do preço de aquisição do imóvel, com garantia de alienação fiduciária e outras avenças.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado como a propriedade para investimento, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia atendeu a todas as condições de vencimento antecipado exigidas no contrato junto ao Banco Bradesco, estando adimplente com relação às respectivas cláusulas, a dívida será executada:

- Se o devedor ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, e vender ou prometer vender, total ou parcialmente, o imóvel objeto do presente instrumento;
- Se, por qualquer forma, se constatar que o devedor alterou as características ou a destinação do imóvel objeto da garantia;
- Se, por qualquer forma, se constatar que o devedor se modificou a finalidade a que esta operação objetivou, dando ao imóvel alienado outra destinação que não seja a prevista na(s) matrícula(s) do(s) mesmo(s);
- Se o devedor faltar com qualquer obrigação de pagamento prevista neste instrumento, ou ainda, se houver infração de qualquer cláusula deste instrumento;
- Se o devedor, sem o consentimento prévio e expresso do credor, constituir sobre o imóvel ora dado em garantia, no todo ou em parte, hipotecas ou quaisquer ônus real;
- Se o devedor, deixar de recolher qualquer tributo que incida direta ou indiretamente sobre o imóvel;
- Se o devedor sofrer legítimo protesto ou se contra o mesmo for requerida falência, ou se o próprio devedor pedir ou entrar em recuperação judicial ou extrajudicial, autofalência, insolvência civil ou suspender suas atividades por período superior a 30(trinta) dias;
- Se desfalcando-se a garantia ora constituída, em virtude de sua depreciação ou deterioração o devedor não a reforçar, depois de notificado.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Banco	Taxa	Vencimento	Principal	2025	2024
Bradesco	10,44%	28/09/2029	80.000	<b>26.694</b>	28.662
			Custo de transação	<b>(762)</b>	(965)
				<b>25.932</b>	27.697
<b>Circulante</b>				<b>5.821</b>	9.582
<b>Custos captação</b>				<b>(166)</b>	(312)
<b>Total circulante</b>				<b>5.655</b>	9.270
<b>Não circulante</b>				<b>20.873</b>	19.048
<b>Custos captação</b>				<b>(596)</b>	(621)
<b>Total não circulante</b>				<b>20.277</b>	18.427

#### a) Movimentação

	<u>Empréstimos e financiamentos</u>
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>27.697</b>
Amortização de empréstimos	<b>(1.562)</b>
Despesas com juros	<b>2.796</b>
Juros pagos	<b>(2.796)</b>
Despesas com captação	<b>(203)</b>
<b>Saldo final em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>25.932</b>

### 13. Receitas diferida

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\$739 (R\$925 em 2024).

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cessão de Diretos de Uso (CDU)	<b>739</b>	925
	<b>739</b>	925
<b>Circulante</b>	<b>214</b>	221
<b>Não Circulante</b>	<b>525</b>	704

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14. Tributos Diferidos

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Imposto de renda diferido	432	4.425
Contribuição social diferido	156	1.593
PIS diferido	11	44
COFINS diferido	52	194
	<u>651</u>	<u>6.256</u>

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

### 15. Tributos a Recolher

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
PIS a recolher	41	74
COFINS a recolher	189	341
IRRF a recolher	6	3
CSRF a recolher	5	6
IRPJ a recolher	1.172	2.416
CSLL a recolher	424	878
	<u>1.837</u>	<u>3.718</u>

### 16. Partes Relacionadas a pagar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Condomínio Uberlândia Shopping	39	537
Fundo de Promoção Shopping Uberlândia	1	41
	<u>40</u>	<u>578</u>
Circulante	40	-
Não circulante	-	578

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

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 17. Patrimônio líquido

#### (a) Capital social

Em 31 de Dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$146.371 (R\$ 145.371 em 31 de dezembro de 2024) está dividido em 86.722.060 ações ordinárias e 57.148.040 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, assim detidas:

<u>Acionista</u>	<u>Ações</u>	<u>Valor por ação</u>	<u>Total</u>
<b>HSI Real Estate VI Master Fundo de Investimento</b>			
Ações ordinárias	86.722.060	1,00	86.722.060
<b>XP Malls Fundo de Investimento Imobiliários - FII</b>			
Ações preferenciais	11.548.040	1,00	11.548.040
Ações preferenciais	45.600.000	1,05	48.101.311
			59.649.351
			<u>146.371.411</u>

Em 26 de junho de 2024, por meio de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da companhia em R\$48.101 mediante a emissão de 45.600.000 novas ações. Sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista XP Malls Fundo de Investimento Imobiliários - FII, passando o capital social da companhia de R\$100.270 para 145.371 totalmente integralizado.

Em 09 de dezembro de 2025, por meio de Assembleia Geral Extraordinária foi deliberado o aumento do capital social da companhia em R\$1.000 mediante a emissão de 1.000.000 novas ações, mediante integralização de AFAC também realizada no mesmo exercício. Sendo todas subscritas e integralizadas pelo acionista HSI Real Estate VI Master Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia.

#### b. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Durante o exercício de 2025 o valor de R\$ 1.080 (R\$ 426 em 2024) foi registrado como reserva legal. Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório. Durante o exercício de 2025 o valor de R\$ 5.130 (R\$ 2.022 em 2024) foi registrado como dividendos a pagar.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Receitas líquidas de aluguéis e serviços

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Receita de aluguel fixo	<b>28.316</b>	27.687
Receita de aluguel variável	<b>4.076</b>	4.496
Receita de cessão de direito de uso (CDU)	<b>299</b>	221
Receita com estacionamento	<b>10.393</b>	9.421
Demais receitas	<b>2.429</b>	775
	<b>45.513</b>	42.600
Impostos, contribuições e descontos concedidos	<b>(3.282)</b>	(5.393)
	<b>42.231</b>	37.207

### 19. Custos com aluguéis e serviços

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Depreciação	<b>(6.095)</b>	(5.820)
Condomínio	<b>(2.510)</b>	(1.845)
Custos administrativos shopping	<b>(3.516)</b>	(1.218)
PeCLD	<b>334</b>	(1.865)
	<b>(11.787)</b>	(10.748)

### 20. Despesas gerais e administrativas

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Manutenção predial	<b>(234)</b>	(236)
Contabilidade e auditoria	<b>(79)</b>	(50)
Serviços Advocatícios	<b>(1)</b>	(259)
Serviços de informática	<b>(2)</b>	(3)
Publicação e emolumentos	<b>(1)</b>	(86)
	<b>(317)</b>	(634)

### 21. Outras receitas (despesas) operacionais

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Perdão de dívida	<b>(411)</b>	(1.568)
Baixa de IRPJ e CSLL sobre linearização de receita	<b>5.141</b>	-
	<b>4.730</b>	(1.568)

### 22. Resultado financeiro

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2025	2024
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimento de aplicação financeira	20	20
Juros Selic	8	-
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>28</b>	<b>20</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros sobre empréstimos (a)	(2.796)	(4.609)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Variação monetária	57	(1.012)
Multa contratual	-	(2.136)
Outras despesas financeiras	(205)	(223)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(2.945)</b>	<b>(7.981)</b>
	<b>(2.917)</b>	<b>(7.961)</b>

## 23. Imposto de renda e contribuição social

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

### a) Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	2025	2024
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	32.273	14.431
Alíquota nominal - %	34%	34%
Impostos - nominais	(10.973)	(4.907)
Efeitos tributários sobre:		
Perdão de dívidas	(140)	(533)
Outras despesas	40	18
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	114	(494)
Prejuízo/lucro fiscal do exercício para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	-	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente	(10.959)	(3.294)
Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido	288	(2.621)
	<b>33,96%</b>	<b>22,83%</b>

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 23. Imposto de renda a contribuição social--Continuação

#### b) Movimentação dos saldos de 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	2.581	2.560	5.141
Contas a receber	816	61	877
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>3.397</b>	<b>2.621</b>	<b>6.018</b>
Contas a receber	222	16	238
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>222</b>	<b>16</b>	<b>238</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>3.619</b>	<b>2.637</b>	<b>6.256</b>

Em milhares de reais	Saldo em 31 de dezembro de 2025		
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Passivo fiscal diferido
Propriedade para investimento	5.141	(5.141)	-
Contas a receber	877	(289)	588
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>6.018</b>	<b>(5.430)</b>	<b>588</b>
Contas a receber	238	(175)	63
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>238</b>	<b>(175)</b>	<b>63</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>6.256</b>	<b>(5.605)</b>	<b>651</b>

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos Financeiros

#### a) Classificação contábil e valores justos

A Administração da Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros não derivativos no momento do seu reconhecimento inicial de acordo com o modelo de negócio no qual o ativo é gerenciado e suas respectivas características de fluxos de caixa contratuais, presentes no CPC 48. Os passivos financeiros são mensurados de acordo com sua natureza e finalidade.

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

	2025	2024	Classificação de acordo com o CPC 48/IFRS 9
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (nota 8)	<b>9.118</b>	2.432	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber de clientes (Nota 9)	<b>6.644</b>	5.480	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	<b>2.596</b>	2.552	Custo amortizado
Empréstimos (nota 12)	<b>25.932</b>	27.697	Custo amortizado
Outras obrigações	<b>132</b>	18	Custo amortizado

#### 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.
- 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.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos Financeiros--Continuação

b) Mensuração do valor justo--Continuação

ii) *Transferência entre níveis*--Continuação

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 Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos Financeiros--Continuação

#### c) Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

##### i) *Risco de crédito*--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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Ativos financeiros</b>		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	9.118	2.432
Contas a receber de clientes (Nota 10)	6.644	5.480
	<u>15.762</u>	<u>7.912</u>

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo no início do exercício	5.669	3.804
Perda de crédito estimada constituída no ano	(334)	1.865
<b>Saldo no final do exercício</b>	<u>5.335</u>	<u>5.669</u>

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 abaixo completa. As taxas de rolagem são calculadas separadamente para exposições em diferentes segmentos com base nas seguintes características de risco de crédito comuns:

- 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 da Companhia 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.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos Financeiros--Continuação

#### c) Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

##### 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				Valor Nominal			
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais de 5 anos
<b>Em 2024</b>								
Fornecedores	2.552	-	-	-	2.552	-	-	-
Empréstimos (Nota 11)	9.270	10.445	7.982	-	9.270	10.445	7.982	-
Outras contas a pagar	18	-	-	-	18	-	-	-
<b>Em 2025</b>								
Fornecedores	<b>2.596</b>	-	-	-	<b>2.596</b>	-	-	-
Empréstimos (Nota 11)	<b>5.655</b>	<b>11.309</b>	<b>16.964</b>	<b>(7.995)</b>	<b>5.821</b>	<b>11.641</b>	<b>17.462</b>	<b>(8.230)</b>
Outras contas a pagar	<b>133</b>	-	-	-	<b>133</b>	-	-	-

##### 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, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

## Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 24. Instrumentos Financeiros--Continuação

#### c) Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

##### 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, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Ativos financeiros</b>		
Aplicações financeiras (Nota 7)	<u>9.118</u>	2.432
<b>Passivos financeiros</b>		
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	<u>(25.932)</u>	(27.697)
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<u>(16.814)</u>	(25.265)

Conforme dados o Banco Central do Brasil, o aumento de 14.32% (CDI para o exercício de 2025) nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	<b>Patrimônio líquido e resultado do exercício</b>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efeito da alteração de 14,32% (10.88% em 2024) na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	<b>2.408</b>	2.749

#### d) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

## **Rec Mall Uberlândia Empreendimentos S.A**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2025  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **24. Instrumentos Financeiros--Continuação**

d) Gestão de capital

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

### **25. Contingência**

A administração da Companhia informa não ter conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

### **26. Cobertura de seguros**

Em 31 de dezembro de 2025, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 517.200 para danos materiais e R\$ 30.000 para responsabilidade civil.

\* \* \*

Bruno Greve  
Diretor

Rodrigo Zambelli  
Contador

CRC SP-257480/O-2