

Demonstrações Financeiras

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balço 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 Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários 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 17 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.



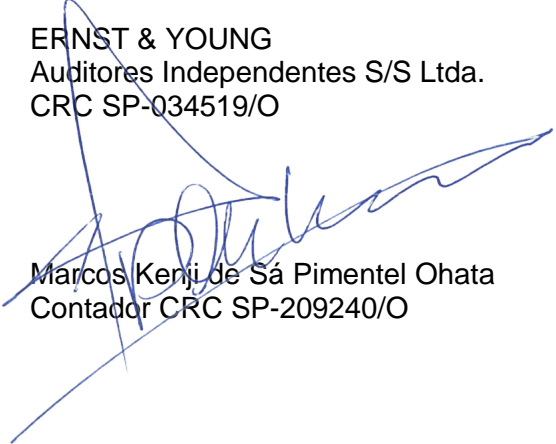
**Shape the future
with confidence**

- 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 Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balço patrimonial
31 de dezembro de 2025
(Em milhares de reais)

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.402	151
Tributos a recuperar		721	565
Total do ativo circulante		<u>3.123</u>	<u>716</u>
Não Circulante			
Propriedades para Investimento	8	336.753	276.961
Depósito restrito	9	6.246	13.509
Total ativo não circulante		<u>342.999</u>	<u>290.470</u>
Total do ativo		<u><u>346.122</u></u>	<u><u>291.186</u></u>
Passivo e Patrimônio Líquido			
Circulante			
Empréstimos	10	3.753	-
Fornecedores	11	2.555	1.098
Impostos e contribuições	12	192	258
Total do Passivo Circulante		<u>6.500</u>	<u>1.356</u>
Não Circulante			
Empréstimos	10	179.730	180.655
Total do Passivo Não Circulante		<u>179.730</u>	<u>180.655</u>
Patrimônio Líquido			
Capital Social	14.a	200.639	117.640
Adiantamento para futuro aumento de capital	14.b	10.500	14.650
Prejuízos acumulados		(51.247)	(23.115)
Total do patrimônio líquido		<u>159.892</u>	<u>109.175</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u><u>346.122</u></u>	<u><u>291.186</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	15	(1.107)	(1.361)
Despesas comerciais	16	(367)	(5)
Tributárias		(4)	(10)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(1.478)	(1.376)
Receitas Financeiras	17	1.374	3.142
Despesas Financeiras	17	(28.028)	(22.906)
Resultado financeiro, líquido		(26.654)	(19.764)
Prejuízos dos exercícios/períodos		(28.132)	(21.140)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prejuízo do exercício	<u>(28.132)</u>	<u>(21.140)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(28.132)</u></u>	<u><u>(21.140)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízo Acumulado	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		80.000	36.740	(1.975)	114.765
Aumento de Capital	13.a	37.640	(37.640)	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	13.b	-	15.550	-	15.550
Prejuízo do exercício				(21.140)	(21.140)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		117.640	14.650	(23.115)	109.175
Aumento de Capital	13.a	82.999	(82.999)	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	13.b	-	78.849	-	78.849
Prejuízo do exercício				(28.132)	(28.132)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		200.639	10.500	(51.247)	159.892

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(28.132)	(21.140)
Juros sobre empréstimos	27.188	21.419
Amortização do custo de transação de empréstimos	440	405
Variações nas contas de ativo e passivo		
Tributos a recuperar	(156)	(557)
Depósito restrito	7.263	(13.509)
Fornecedores	1.457	(118.950)
Tributos a recolher	(66)	(97)
Juros pagos	(24.800)	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	(16.806)	(132.429)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Propriedades para investimentos	(59.792)	(46.119)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	(59.792)	(46.119)
Fluxos de caixa nas atividades de financiamentos		
Aumento de capital	-	37.640
Empréstimos	-	177.362
Amortização	-	(18.531)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	78.849	(22.090)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	78.849	174.381
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.251	(4.167)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	151	4.318
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.402	151
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.251	(4.167)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários 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 X Empreendimentos e Participações S.A.. (Companhia), foi constituída em 11 de Abril de 2022 na forma de sociedade por ações, denominado Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A., 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 1º de Junho de 2022, a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado, a Companhia alterou sua razão social para Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários 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.

A Companhia irá realizar retrofit de empreendimento comercial com intenção de gerar renda, com previsão de conclusão para março de 2026.

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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes resultando em capital circulante líquido negativo de R\$3.377 (negativo em R\$640 para 31 de dezembro de 2024).

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 Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 26 de fevereiro de 2026.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração do valor justo está incluída na nota explicativa:

- Nota explicativa 8 de propriedade para investimento.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

5. Base de mensuração

As demonstrações financeiras da Companhia foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa.

6. Resumo das políticas contábeis materiais

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

6.1. 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.

6.2. Instrumentos financeiros

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

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

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

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.2. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros ao custo amortizado--Continuação

- 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.

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

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.2. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Passivos financeiros ao custo amortizado--Continuação

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.

6.3. *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.

6.4. Propriedade para investimento

Propriedade para investimento corresponde a empreendimento comercial que será feito retrofit destinados a renda e que se encontra em fase pré-operacional. (vide Nota 8).

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo. O custo representa o custo histórico de aquisição.

6.5. 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.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

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 Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.9. Imposto de renda e contribuição social

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.

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.

A Companhia apurou prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social no exercício findo em 2025 e no período de 2024 e, 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 período de 2024 (R\$23.118).

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.10. 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.

6.11. Apuração do resultado

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

6.12. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi preparada pelo método indireto e está apresentada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

6.13. 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 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.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.13. 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 congregadas 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.

7. Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
Depósitos bancários	72	151
Aplicação Financeira (a)	2.330	-
	2.402	151

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

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

8. Propriedades para investimentos

	Terreno	Edificações	PPI em Andamento	Adto. Fornecedor	Total
Saldo em 31/12/2023	21.153	190.374	19.315	-	230.842
Adições	-	-	38.619	7.500	46.119
Saldo em 31/12/2024	21.153	190.374	57.934	7.500	276.961
Adições	-	-	56.773	3.019	59.792
Saldo em 31/12/2025	21.153	190.374	114.706	10.520	336.753

A Companhia está realizando o retrofit do empreendimento Comercial. Todos os custos para desenvolvimento do empreendimento e outros custos, bem como, aqueles relacionados a obtenção das licenças junto aos órgãos competentes para o início das obras é de responsabilidade da Companhia. Em 2025 ocorreram gastos para desenvolvimento do projeto no valor de 59.792 (46.119 em 2024).

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\$586.000, 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 9%, com base nas negociações estabelecidas nos mercados considerados de benchmarking, com taxa de desconto de 10,5% a.a..

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Depósito restrito

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aplicação Financeira Securitizadora (a)	<u>6.246</u>	13.509
	<u>6.246</u>	<u>13.509</u>

(a) Refere-se aplicação financeira em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com o único e exclusivo objetivo de garantir o pagamento da dívida (nota 10) conforme suas datas de vencimento.

9. Empréstimos

Como parte da sua estratégia de negócio, a Companhia destinará o imóvel para locação uma vez concluídas as obras refofit da construção. Em 15 janeiro de 2024, a Companhia celebrou um instrumento particular de financiamento junto ao Banco Bradesco no valor global de R\$180.000, com cronograma de vencimento por 6 anos e primeiro pagamento da amortização em 18/08/2026.

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 é a aquisição do imóvel, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20.11.1997.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

10. Empréstimos--Continuação

Não há cláusulas restritivas “covenants” para os empréstimos e financiamentos da Companhia, sendo os mesmos garantidos por avais dos acionistas.

Banco	Taxa ao ano	Vencimento	Principal	2025	2024
Banco Bradesco	CDI + 1,85%	17/01/2030	130.000	130.000	130.000
Banco Bradesco	IPCA + 9,75%	17/01/2030	50.000	55.276	52.888
			Custo de transação	(1.793)	(2.233)
				183.483	180.655
Circulante				4.193	-
Custos captação				(440)	-
Total circulante				3.753	-
Não circulante				181.083	182.888
Custos captação				(1.353)	(2.233)
Total não circulante				179.730	180.655

a) Conciliação da movimentação

	2025	2024
Saldo inicial	180.655	-
Liberação Empréstimo	-	180.000
Custos de transação	-	(2.638)
Amortização de juros	(24.800)	(18.531)
Despesas com juros (nota 15)	27.188	21.419
Amortização custo da transação	440	405
	183.483	180.655

b) Vencimentos anuais

	Valor
2026	3.753
2027	36.689
2028	45.203
2029 em diante	97.838
	183.483

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

10. Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores obra	2.540	1.093
Fornecedores administrativos	15	5
	<u>2.555</u>	<u>1.098</u>

11. Impostos e contribuições

	2025	2024
Pis a recolher	1	1
Cofins a recolher	5	5
Irrf a recolher	2	12
Irrf a Recolher - Obra	1	13
Pis/Cofins/Csll retido na fonte	12	64
Iss a recolher	4	3
Iss a recolher - Obra	78	76
Inss a recolher autônomos - Obra	89	84
	<u>192</u>	<u>258</u>

12. Partes relacionadas

Durante o período, não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia e não ocorreram transações entre partes relacionadas.

13. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$200.639 (R\$117.640 em 2024), está dividido em 200.638.696 ações ordinárias, assim detidas:

Acionista	Quantidade de ações ON
HSI VI Real Estate Fundo de Investimento em Participações	<u>200.638.696</u>
	<u>200.638.696</u>

Em 9 de setembro de 2025, por meio de Assembléia Geral Extraordinária, a Administração deliberou aumento de capital de R\$60.999, correspondente a 60.998.596 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Totalmente integralizadas por meio de AFAC.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

14. Patrimônio líquido--Continuação

a) Capital social--Continuação

Em 9 de dezembro de 2025, por meio de Assembléia Geral Extraordinária, a Administração deliberou aumento de capital de R\$22.000, correspondente a 22.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Totalmente integralizadas por meio de AFAC.

b) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital ("AFAC")

Em 2025, foram realizados aumentos de capital social no valor de R\$82.999 e aportes através de AFAC, no valor de R\$78.849, restando um saldo de R\$10.500 (divididas em 10.500.000 ações ordinárias), que serão integralizados ao decorrer de 2026.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	10.500	14.650
	10.500	14.650

14. Despesas gerais e administrativas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Emolumentos	(1)	(154)
Consultoria Empresarial	(837)	(682)
Serviços Advocatícios	-	(410)
Serviços contábeis e auditoria	(135)	(48)
Serviços financeiros	(73)	(15)
Serviços de informática	(5)	(23)
Outras despesas	(56)	(29)
	(1.107)	(1.361)

15. Despesas comerciais

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Propaganda e marketing	(367)	(5)
	(367)	(5)

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

16. Resultado financeiro

	2025	2024
Despesas financeiras	(1)	(1.043)
Juros s/ Empréstimos (nota 10)	(27.188)	(21.419)
IOF	(45)	(37)
Outras despesas financeiras	(794)	(407)
Total das despesas financeiras	(28.028)	(22.906)
Receitas financeiras		
Juros Selic	51	-
Rendimento de aplicação financeira	1.390	3.295
Impostos incidentes sobre rendimento de aplicação financeira	(67)	(153)
Total das receitas financeiras	1.374	3.142
Resultado financeiro líquido	(26.654)	(19.764)

17. Instrumentos financeiros

a) 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.

b) Hierarquia de valor justo

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

18. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Hierarquia de valor justo--Continuação

Demonstramos abaixo os valores justos dos ativos e passivos financeiros, os quais estão todos classificados no “Nível 2” de hierarquia do valor justo versus os saldos contábeis:

- Caixa e equivalente de caixa (Nota 7)

c) Instrumentos financeiro por categoria

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalente de caixa	2.402	151	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros:			
Fornecedores	2.555	1.098	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	183.483	180.655	Custo amortizado

i) *Instrumentos financeiros derivativos*

A Companhia não possui saldos em aberto referentes a esses instrumentos no período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

18. Gerenciamento de riscos financeiros

Alguns riscos, inerentes às atividades da Companhia não são identificados nas suas operações, e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

19. Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

i) 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.

	Taxa de juros média efetiva ponderada	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Total
Em 31 de Dezembro de 2024				
Empréstimos	-	-	180.655	180.655
Fornecedores	-	1.098	-	1.098
Em 31 de Dezembro de 2025				
Empréstimos	-	3.753	179.730	183.483
Fornecedores	-	2.555	-	2.555

ii) 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.

Com relação a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. A Administração entende estar minimamente exposta a este risco devido a fase pré-operacional da companhia.

iii) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

19. Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

a) *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>
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	<u>2.402</u>	<u>151</u>
Passivos financeiros		
Fornecedores	(2.555)	(1.098)
Empréstimos	<u>(183.483)</u>	<u>(180.655)</u>
Ativos e passivos, líquidos	<u>(183.636)</u>	<u>(181.602)</u>

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

Um 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.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício	
	2025	2024
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.	26.297	19.758

b) *Risco operacional*

A Companhia realizou uma análise em seus ativos, com objetivo de verificar o risco operacional e em 31 de dezembro de 2025 não identificamos nenhum apontamento. Adicionalmente, conforme informado na Nota 1, a Companhia conta com recursos de seus investidores para desenvolver e operar os seus negócios.

Rec Leblon Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

19. Provisões, ativos e passivos contingentes

A administração da Companhia não tem conhecimento de nenhuma provisão a ser registrada e/ou ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2025.

Bruno Sampaio Greve
Diretoria

Irko BPS Assessoria Contábil Ltda.
CNPJ 46.893.334/0001-32 | CRC 2SP045520
Pier Paolo Atti
Contador CRC SP-154001/O-0