

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**REC Cipasa S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

# REC Cipasa S.A.

## Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2025

### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.... 1

#### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

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



Shape the future  
with confidence

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

Aos Acionistas e Diretores da  
**REC Cipasa S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cipasa 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 20 de fevereiro de 2025, sem modificação.

### **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.



**Shape the future  
with confidence**

### **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.
- 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.

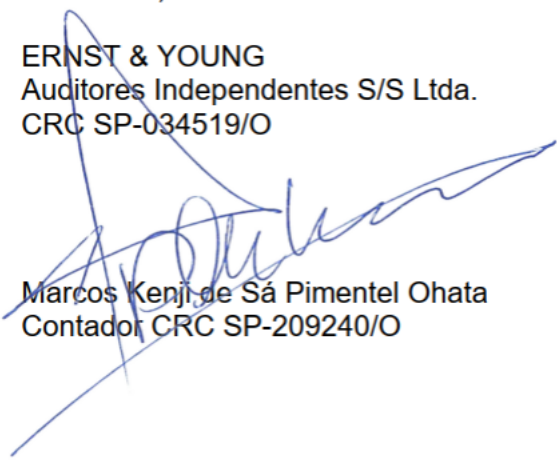


**Shape the future  
with confidence**

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, 20 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 Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.162	5	11.167	8
Tributos a recuperar		14	24	13	24
Total do ativo circulante		11.176	29	11.181	32
Não circulante					
Imóveis destinados à venda	5	1.781	1.781	3.000	3.000
Provisão de impairment	5	(1.781)	(1.781)	(3.000)	(3.000)
Contas a receber com partes relacionadas	6	-	88	-	-
Contas a receber		182	182	182	182
Depósitos judiciais	9	33	33	33	33
Total do ativo não circulante		215	302	215	214
Total do ativo		11.391	331	11.396	246

## REC Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Circulante					
Debentures e empréstimos	8	<b>158.479</b>	136.502	<b>158.479</b>	136.502
Fornecedores		<b>1.872</b>	1.883	<b>1.872</b>	1.883
Obrigações trabalhistas e tributárias		<b>30</b>	23	<b>30</b>	23
Contas a pagar com partes relacionadas	6	<b>220</b>	4.341	<b>220</b>	4.341
Outras contas a pagar	10	<b>11.045</b>	-	<b>11.045</b>	4
Total do passivo circulante		<b>171.646</b>	142.749	<b>171.646</b>	142.753
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>17.940</b>	13.767	<b>17.940</b>	13.767
Obrigações por aquisição de imóveis.		-		<b>375</b>	375
Contas a pagar com partes relacionadas	6	<b>34.063</b>	34.063	<b>34.063</b>	34.063
Obrigações com Investidas	7	<b>370</b>	27.116	-	26.652
Total do passivo não circulante		<b>52.373</b>	74.946	<b>52.378</b>	74.857
Patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Capital social	11.1	<b>355.568</b>	328.078	<b>355.568</b>	328.078
Prejuízos acumulados		<b>(534.537)</b>	(511.783)	<b>(534.537)</b>	(511.783)
Ajustes de avaliação patrimonial		<b>(33.659)</b>	(33.659)	<b>(33.659)</b>	(33.659)
Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		<b>(212.628)</b>	(217.364)	<b>(212.628)</b>	(217.364)
Total do patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	-	-
Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<b>(212.628)</b>	(217.364)	<b>(212.628)</b>	(217.364)
Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)		<b>11.391</b>	331	<b>11.396</b>	246

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

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receitas (despesas)					
Gerais e administrativas	12	<b>(606)</b>	(694)	<b>(626)</b>	(714)
Equivalência patrimonial	7	<b>26.608</b>	3614	<b>26.629</b>	3.635
Outras receitas (despesas) líquidas	13	<b>(23.022)</b>	-	<b>(23.022)</b>	-
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<b>2.981</b>	2.920	<b>2.981</b>	2.920
Despesas financeiras	14(b)	<b>(26.146)</b>	(18.123)	<b>(26.146)</b>	(18.123)
Receitas financeiras	14(a)	<b>410</b>	2	<b>410</b>	2
Resultado financeiro líquido		<b>(25.736)</b>	(18.121)	<b>(25.736)</b>	(18.121)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>(22.755)</b>	(15.201)	<b>(22.755)</b>	(15.201)
Resultado líquido das operações continuadas	15	<b>(22.755)</b>	(15.201)	<b>(22.755)</b>	(15.201)
Prejuízo do exercício		<b>(22.755)</b>	(15.201)	<b>(22.755)</b>	(15.201)

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

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Prejuízo do exercício	<b>(22.755)</b>	(15.201)	<b>(22.755)</b>	(15.201)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	<b>(22.755)</b>	(15.201)	<b>(22.755)</b>	(15.201)

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

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas controladores			Total	Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital Social	Prejuízos acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial			
Em 31 de dezembro de 2023		327.978	(496.583)	(33.659)	(202.264)	-	(202.264)
Aumento de capital	11.1	100	-	-	100	-	100
Prejuízo do exercício		-	(15.200)	-	(15.200)	-	(15.200)
Em 31 de dezembro de 2024		328.078	(511.783)	(33.659)	(217.364)	-	(217.364)
Aumento de capital	11.1	<b>27.490</b>	-	-	<b>27.490</b>	-	<b>27.490</b>
Prejuízo do exercício		-	<b>(22.754)</b>	-	<b>(22.754)</b>	-	<b>(22.754)</b>
Em 31 de dezembro de 2025		<b>355.568</b>	<b>(534.537)</b>	<b>(33.659)</b>	<b>(212.628)</b>	-	<b>(212.628)</b>

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

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais	<b>(22.755)</b>	<b>(15.200)</b>	<b>(22.755)</b>	<b>(15.200)</b>
Ajustes no resultado				
Equivalência patrimonial	<b>(26.608)</b>	(3.614)	<b>(26.629)</b>	(3.635)
Perdas de investimentos	<b>23.022</b>	(36)	<b>23.022</b>	-
Encargos financeiros sobre empréstimo	<b>26.150</b>	18.064	<b>26.150</b>	18.064
Variações nos ativos e passivos				
Contas a pagar com partes relacionadas	<b>(4.033)</b>	4.260	<b>(4.121)</b>	4.241
Impostos a recuperar	<b>9</b>	(2)	<b>9</b>	(2)
Fornecedores	<b>(11)</b>	578	<b>(14)</b>	580
Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>8</b>	-	<b>8</b>	3
Demais passivos	<b>11.045</b>	-	<b>11.045</b>	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<b>6.826</b>	4.052	<b>6.715</b>	4.051
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
Aumento de capital	<b>27.490</b>	100	<b>27.490</b>	100
Aporte investidas	<b>(23.160)</b>	-	<b>(23.045)</b>	-
Amortização de empréstimos - principal	-	(4.174)	-	(4.174)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<b>4.330</b>	(4.074)	<b>4.445</b>	(4.074)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>11.156</b>	(23)	<b>11.160</b>	(23)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>5</b>	28	<b>8</b>	31
No final do exercício	<b>11.162</b>	5	<b>11.167</b>	8
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<b>11.157</b>	(23)	<b>11.160</b>	(23)

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

## REC Cipasa S.A.

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

### 1. Contexto operacional

A REC Cipasa S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma Companhia de capital fechado com sede em São Paulo, SP, e controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações ("FIP III"), que detém 99,7% das ações emitidas pela Companhia. O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura a este efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia tem como atividade a participação societária nas controladas que têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados. O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pelas investidas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades investidas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados, os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

#### Plano da Administração

A Companhia incorreu em prejuízos de R\$22.755, na controladora e no consolidado, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. A Companhia encerrou o exercício de 31/12/2025 com o patrimônio líquido negativo em R\$212.629 na controladora (R\$217.364 em 2024) e no consolidado R\$212.629 (R\$217.364 em 2024).

A Companhia, suportada pelos acionistas, vem analisando alternativas de exploração e funding para os projetos nos quais detém participações. A Companhia optou por uma série de ações com vistas a manter a continuidade dos negócios:

- **Projetos remanescentes:** a Administração está analisando alternativas para os projetos remanescentes nas suas Controladas, de forma a identificar alternativas viáveis, o que pode envolver o desfazimento de determinadas parcerias, ou ainda, a alienação para outros investidores.

Em complemento às ações listadas acima, a Companhia implementou uma redução relevante de sua estrutura administrativa, nas suas Controladas, o que implicou em diminuição substancial, conforme indicado no orçamento previsto para os meses, de seus gastos gerais e administrativos.

## **REC Cipasa S.A.**

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

#### Plano da Administração--Continuação

E, ainda, a Companhia está em fase de negociação avançada com credores para a postergação dos vencimentos de suas obrigações de curto prazo, diminuindo, de forma relevante, sua necessidade de recursos para o curto prazo, os sócios continuarão aportando na Companhia para suprir a necessidade de caixa de modo a manter a operação.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou um capital circulante líquido negativo de R\$149.425 ( R\$ 217.264 em 2024) e no Consolidado - CCL negativo de R\$149.420( R\$217.364 em 2024).

Adicionalmente, 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.

### **2. Políticas contábeis e base de elaboração**

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 Cipasa S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações em moeda estrangeira.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 20 de fevereiro de 2026.

#### **2.1. Base de consolidação**

##### **a) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

## REC Cipasa S.A.

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

### 2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação

#### 2.1. Base de consolidação--Continuação

##### a) Controladas--Continuação

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

As controladas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial (Nota 14(c)). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas, incluídas na consolidação, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

##### b) Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

## **REC Cipasa S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação**

#### **2.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

#### **2.3. Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia torna-se parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros:

##### **2.3.1. Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

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.

## REC Cipasa S.A.

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

## 2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação

### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 2.3.2. Ativos financeiros registrados ao custo amortizado

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

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

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a 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.

#### 2.3.3. Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, 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.

### 2.4. Contas a receber

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão para Distratos.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

## REC Cipasa S.A.

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

## 2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação

### 2.5. Imóveis destinados à venda

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Os terrenos adquiridos ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação entre circulante e não circulante de projetos futuros, é realizada pela administração, com base na expectativa do prazo de lançamento dos futuros empreendimentos imobiliários e expectativa de venda para os lotes em construção e concluídos. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

### 2.6. Impairment de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou 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 pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

## **REC Cipasa S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação**

#### **2.6. *Impairment* de ativos não financeiros--Continuação**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi calculado *impairment* sobre os ativos não financeiros conforme descrito na nota 6.

#### **2.7. Contas a pagar aos fornecedores, por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários.

#### **2.8. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há 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.

#### **2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

## **REC Cipasa S.A.**

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

### **2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação**

#### **2.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação**

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de

renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

#### **2.10. Classificação circulante e não circulante**

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

## REC Cipasa S.A.

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

## 2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação

### 2.10. Classificação circulante e não circulante--Continuação

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

### 2.11. Reconhecimento da receita

#### Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

### 2.12. 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.

## REC Cipasa S.A.

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

### 2. Políticas contábeis e base de elaboração--Continuação

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

##### 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
1º de janeiro de 2027	<p>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.</p>
1º de janeiro de 2026	<p>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.</p>

## REC Cipasa S.A.

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

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas a seguir:

a) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes, estoques e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado. Para os imóveis destinados à venda e contas a receber, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("Impairment"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

b) Parceiros em empreendimentos e adiantamentos de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

## REC Cipasa S.A.

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

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

#### c) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depósitos bancários de curto prazo (a)	11.162	5	11.167	8
	<b>11.162</b>	<b>5</b>	<b>11.167</b>	<b>8</b>

(a) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Empresa. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração em 2025 em média de 97%.

### 5. Imóveis destinados à venda

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar. A Companhia não tem perspectiva de realização desses ativos, desta forma foi constituído a provisão de impairment, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Projetos em desenvolvimento	1.781	1.781	3.000	3.000
Provisão para impairment	(1.781)	(1.781)	(3.000)	(3.000)
	-	-	-	-

## REC Cipasa S.A.

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

### 6. Contas a receber e a pagar com partes relacionadas

	Controladora	
	2025	2024
Mútuos ativos:		
Rec 2019 X	-	85
Outras empresas controladas	-	3
<b>Mútuos ativos</b>	<b>-</b>	<b>88</b>
Não Circulante	-	88
	Consolidado	
	2025	2024
<b>Mútuos passivos</b>		
Sócios Minoritários (i)	<b>34.283</b>	38.404
	<b>34.283</b>	38.404
Circulante	<b>220</b>	4.341
Não Circulante	<b>34.063</b>	34.063
Mútuos passivos	<b>34.283</b>	38.404

(i) Remuneração de 100% do CDI sem data de vencimento definida. No montante de mútuos existe um contrato vencido no valor de R\$700 que está sendo repactuado junto as partes.

## REC Cipasa S.A.

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

### 7. Obrigações com investidas

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Participação em empresas:</b>				
Controladas	(370)	(378)	-	-
Controladas em conjunto	-	(26.738)	-	(26.652)
<b>Subtotal(</b>	<b>(370)</b>	<b>(27.116)</b>	<b>-</b>	<b>(26.652)</b>

Em 09/2025 houve a baixa de investimentos referente a duas empresas a Cipasa Aldeia e Nova Cipasa Ald.

## REC Cipasa S.A.

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

### 8. Obrigações com investidas--Continuação

#### a) Movimentação dos investimentos

Descrição	controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
<b>Saldo em 1º de janeiro</b>	<b>(27.116)</b>	<b>(30.730)</b>	<b>(26.652)</b>	<b>(30.287)</b>
Equivalência patrimonial	<b>26.608</b>	3.614	<b>26.629</b>	3.635
Aporte de capital nas investidas	<b>23.160</b>		<b>23.045</b>	0
Perda de investimento	<b>(23.022)</b>		<b>(23.022)</b>	0
<b>Saldo no final</b>	<b>(371)</b>	(27.116)	<b>0</b>	(26.652)

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2025

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

### b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

Sociedades controladas	% Part.		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo do investimento		Resultado de equivalência	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Investida</b>										
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A	100%	100%	-	(1)	3	-	-	(1)	3	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	100%	100%	(375)	(375)	-	-	(375)	(375)	-	-
Cipasa Ananindeua Ana1 Desenvolvimento Imobiliario Spe Ltda	100%	100%	-	(1)	-	-	-	(2)	-	-
Rec 2019 X	100%	100%	5	(26.717)	26.605	3.620	5	(26.715)	26.605	3.620
Nova Cipasa Ald Participação S.A	50%	50%	-	(46)	-	(12)	-	(23)	-	(6)
<b>Total</b>			<b>(370)</b>	<b>(27.140)</b>	<b>26.608</b>	<b>3.608</b>	<b>(370)</b>	<b>(27.116)</b>	<b>26.608</b>	<b>3.614</b>

Sociedades sob controle em conjunto	% Part.		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Saldo do investimento		Resultado de equivalência	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Investida</b>										
Cipasa Aldeia Ald1 Desenvolvimento Imobiliario Ltda	-	100%	-	(26.629)	-	3.641	-	(26.629)	-	3.641
Nova Cipasa Ald Participação S.A	-	50%	-	(46)	-	(12)	-	(23)	-	(6)
<b>Total</b>			<b>-</b>	<b>(26.675)</b>	<b>-</b>	<b>3.629</b>	<b>-</b>	<b>(26.652)</b>	<b>-</b>	<b>3.635</b>

## REC Cipasa S.A.

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

### 8. Empréstimos e financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Capital de giro (i)	<b>176.419</b>	150.269	<b>176,419</b>	150.269
	<b>176.419</b>	150.269	<b>176.419</b>	150.269
Circulante	<b>158.479</b>	136.502	<b>158,479</b>	136.502
Não circulante	<b>17.940</b>	13.767	<b>17.940</b>	13.767
	<b>176.419</b>	150.269	<b>176,419</b>	150.269

(i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 1,50% a.a., acrescidos do CDI, dívida da Companhia adquirida com partes relacionadas.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2025	2024
2026	<b>158.479</b>	136.502
Acima de 2027 (*)	<b>17.940</b>	13.767
	<b>176.4199</b>	150.269

(\*) A Companhia tem empréstimos com partes relacionadas em R\$17.940 que ainda não tem prazo definido de liquidação e com a Recokra em R\$158.479 com prazo de liquidação em 31/12/2026.

#### Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	<b>150.269</b>	136.379	<b>150.269</b>	136.379
Pagamentos de principal	-	(4.174)	-	(4.174)
Juros (Nota 15.b)	<b>26.150</b>	18.064	<b>26.150</b>	18.064
<b>Total dos empréstimos (*)</b>	<b>176.419</b>	150.269	<b>176.419</b>	150.269

(\*) Os empréstimos acima, não possui covenants financeiros.

## REC Cipasa S.A.

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

### 9. Depósitos judiciais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Depositos judiciais	33	33	33	33
<b>Subtotal</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

	Consolidado 2025	
	Provável	Possível
Ambiental	-	-
Civil	-	1.137
Trabalhista	-	-
Tributário	-	-
	<b>-</b>	<b>1.1137</b>

As controladas da Companhia são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de seus desfechos favoráveis.

### 10. Outras contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Outras contas a pagar(*)	11.045	-	11.045	-
<b>Subtotal</b>	<b>11.045</b>	<b>-</b>	<b>11.045</b>	<b>-</b>

(\*) Valor a pagar através de nota promissória para Nova Cipsa Ald em 09/2026.

## REC Cipasa S.A.

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

### 11. Patrimônio líquido

#### 11.1. Capital social

O capital social está representado por 355.568.361 em 31 de dezembro 2025 (328.078.361 em 31 de dezembro de 2024) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$355.568 em 31 de dezembro de 2025 (R\$328.078 em 31 de dezembro de 2024).

Em 07 de novembro de 2025 a Empresa deliberou o aumento de capital no montante de R\$27.490.000 ( R\$ 100.000 em 2024).

#### Movimentação na quantidade de ações

	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Em 1º de janeiro	328.078.361	327.978.361
Aumento de capital	27.490.000	100.000
Em 31 de dezembro	355.568.361	328.078.361

### 12. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com honorários advocatícios	(132)	(197)	(132)	(197)
Despesas de cartório e judiciais	(18)	(16)	(18)	(16)
Despesa com contabilidade e auditoria	(177)	(204)	(193)	(222)
Despesa serviços de informática	(8)	(1)	(12)	(3)
Despesa serviços financeiros	(15)	(7)	(15)	(7)
Despesa de consultoria	(210)	(267)	(210)	(267)
Despesas tributárias	(43)	(2)	(43)	(2)
Outras despesas	(3)	-	(3)	-
	(606)	(694)	(626)	(714)

## REC Cipasa S.A.

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

### 13. Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Outras receitas e (despesas), líquidas*	(23.022)	-	(23.022)	-
	<u>(23.022)</u>	<u>-</u>	<u>(23.022)</u>	<u>-</u>

(\*) Em 09/2025 houve baixa do investimento da baixa de investimento Nova Cipasa Ald.

### 14. Receitas e despesas financeiras

#### a) Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Juros de aplicações financeiras	410	2	410	2
	<u>410</u>	<u>2</u>	<u>410</u>	<u>2</u>

#### b) Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Juros sobre empréstimos (*)	(26.150)	(18.064)	(26.150)	(18.064)
Outras despesas financeiras	4	(59)	4	(59)
	<u>(26.146)</u>	<u>(18.123)</u>	<u>(26.146)</u>	<u>(18.123)</u>

(\*) No Ano de 2025 a taxa SELIC e indexadores foram altos, impactando no aumento dos juros sobre os empréstimos da Companhia.

### 15. Reconciliação da Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

## REC Cipasa S.A.

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

### 16. Reconciliação da Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social-- Continuação

i) Lucro real

	Controladora	
	2025	2024
Resultado antes da tributação	(22.755)	(15.200)
Alíquota vigente - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social nominal		
(-) Equivalência patrimonial	(26.608)	(3.614)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	(49.363)	(18.814)
Imposto de renda e contribuição social	-	-

### 16. Gestão de risco financeiro

#### 16.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

a) Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

## REC Cipasa S.A.

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

### 17. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 17.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### a) Risco de mercado--Continuação

###### i) *Risco cambial*

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

###### ii) *Risco do fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 9, incidem juros de 14% a 15% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M e IPCA taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 15.

## REC Cipasa S.A.

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

### 17. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 17.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras, encontra-se detalhado na Nota 6.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria, através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas ou a necessidade de ser supridas pelo sócio controlador. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 14.

d) Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

## REC Cipasa S.A.

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

### 17. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 17.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### d) Análise de sensibilidade--Continuação

Os cenários considerados foram:

- Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Em 31 de dezembro de 2025*

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I	II	III	IV		
		Alta 50%	Alta 25%	Provável	Queda 25%	Queda 50%	
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	37.895	31.579	25.263	(18.947)	(12.632)	176.419
Efeito líquido da variação do CDI		<b>37.895</b>	<b>31.579</b>	<b>25.263</b>	<b>(18.947)</b>	<b>(12.632)</b>	<b>176.419</b>

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

Índices base:	2025	2024
CDI (últimos 12 meses)	14,32%	10,88%
IGP-M (últimos 12 meses)	(1,05%)	6,54%
IPCA (últimos 12 meses)	4,41%	4,83%

## REC Cipasa S.A.

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

### 17. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 17.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

- e) Exposição ao risco dos valores a receber, empréstimos e obrigações por aquisição de imóveis

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais ativos e passivos financeiros na data das demonstrações financeiras consolidadas:

	Contas a receber e créditos a receber	Empréstimos	Obrigações por aquisição de imóveis	Saldo
2026	-	(158.479)	-	(158.479)
2027	182	(17.940)	-	(17.758)
	<b>182</b>	<b>(176.419)</b>	-	<b>(176.237)</b>

#### 16.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Empréstimos e financiamentos	<b>176.419</b>	150.269	<b>176.419</b>	150.269
Debêntures	-	-	-	-
Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários	<b>(11.162)</b>	(5)	<b>(11.167)</b>	(8)
Dívida líquida	<b>165.257</b>	150.264	<b>165.252</b>	150.261
Patrimônio líquido	<b>(212.628)</b>	(217.364)	<b>(212.628)</b>	(217.364)
	<b>129%</b>	145%	<b>129%</b>	145%

## REC Cipasa S.A.

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

### 17. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2025, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Classificação</b>	
	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>Antes IFRS 09</b>	<b>Depois IFRS 09</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalente de caixa	<b>11.162</b>	<b>11.167</b>	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	<b>182</b>	<b>182</b>	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Recebíveis de partes relacionadas	-	-	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos	<b>176.419</b>	<b>176.419</b>	Custo amortizado	Custo amortizado
Debentures	-	-	Custo amortizado	Custo amortizado
Fornecedores	<b>1.873</b>	<b>1.873</b>	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a pagar	<b>11.045</b>	<b>11.045</b>	Custo amortizado	Custo amortizado

Fábio Roberto Benvindo  
Diretor

Clay Regazzoni Monteiro  
CRC 1SP-216321