

# **Demonstrações Financeiras**

## **REC Saphyr Ipiranga S.A.**

31 de dezembro de 2025  
com Relatório do Auditor Independente

# REC Saphyr Ipiranga S.A.

## Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

### Índice

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



**Shape the future  
with confidence**

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

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

Aos Acionistas e Diretores da  
**REC Saphyr Ipiranga S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Saphyr Ipiranga 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 março 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.

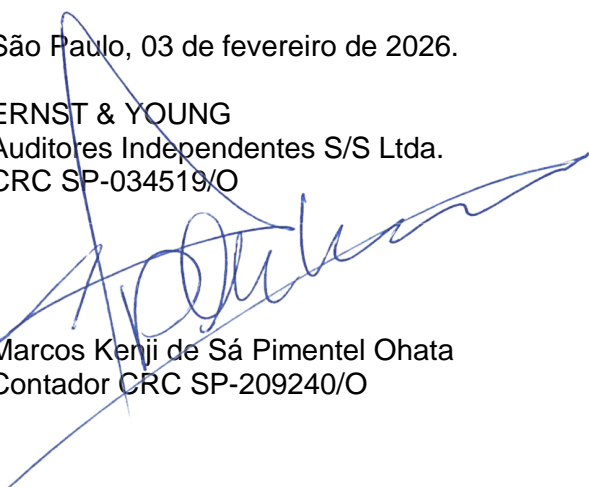


**Shape the future  
with confidence**

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, 03 de fevereiro de 2026.

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



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

## REC Saphyr Ipiranga S.A.

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	10	9
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>10</b>	<b>9</b>
Não circulante			
Impostos correntes a recuperar		31	31
Nota promissória a receber	8	62.546	62.546
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>62.577</b>	<b>62.577</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>62.587</b>	<b>62.586</b>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores		151	15
Impostos correntes a pagar		3	-
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>154</b>	<b>15</b>
Patrimônio líquido			
Capital Social	10.a	65.991	65.991
Prejuízo acumulado		(83.250)	(82.924)
AFAC - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	10.b	79.692	79.504
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>62.433</b>	<b>62.571</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>62.587</b>	<b>62.586</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Saphyr Ipiranga S.A.

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

	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	11	<b>(326)</b>	(1.857)
Despesas tributárias		<b>(1)</b>	(1)
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>(327)</b>	(1.858)
<b>Resultado financeiro</b>	12		
Receitas financeiras		<b>1</b>	13
Despesas financeiras		<b>-</b>	(1)
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(326)</b>	(1.846)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Saphyr Ipiranga S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(326)</b>	<b>(1.846)</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total dos resultados abrangentes do exercício</b>	<b>(326)</b>	<b>(1.846)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Saphyr Ipiranga S.A.

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

	<b>Nota</b>	<b>Capital social</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Adiantamentos para futuro aumento de capital</b>	<b>Total do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		65.991	(81.078)	78.344	63.257
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.b	-	-	1.160	1.160
Prejuízo do exercício		-	(1.846)	-	(1.846)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		65.991	(82.924)	79.504	62.571
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.b	-	-	188	188
Prejuízo do exercício		-	(326)	-	(326)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>65.991</b>	<b>(83.250)</b>	<b>79.692</b>	<b>62.433</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## REC Saphyr Ipiranga S.A.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxos de caixa das atividades operacionais</b>		
Prejuízo do exercício	(326)	(1.846)
Variações nas contas de ativo e passivo		
Impostos correntes a recuperar	-	(17)
Fornecedores	136	(30)
Impostos correntes a pagar	3	(3)
<b>Caixa líquido consumido nas atividades operacionais</b>	<u>(187)</u>	<u>(1.896)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	188	1.160
<b>Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos</b>	<u>188</u>	<u>1.160</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>1</u>	<u>(736)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	9	745
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>10</u>	<u>9</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>1</u>	<u>(736)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.**

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

## **1. Contexto operacional**

A REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A. ("Companhia") foi constituída em 21 de julho de 2014, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada no município de São Paulo - SP.

A Companhia tem por objeto social: (i) a aquisição, exploração, desenvolvimento, administração e propriedade, direta ou indireta, de Shopping Center localizado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, e de outros ativos, inclusive participações societárias, direta ou indiretamente detidas pela Companhia.

Em função do cenário econômico brasileiro, a Companhia optou por reduzir o volume de obras na Cosmopolitano Shopping ("Empreendimento") a partir do exercício de 2019. Com o advento da Covid e os dois sucessivos anos que se seguiram, em que a atividade de varejo em geral, e de shopping centers em particular, enfrentou um cenário extremamente desfavorável, a Companhia, em comum acordo com seu sócio no Empreendimento, optou por não seguir em frente com o mesmo. Essa decisão foi logo seguida pela venda do Empreendimento, o que ocorreu em dezembro de 2021. Logo após a venda do empreendimento, a Companhia recebeu notificação de exercício de opção de compra das ações, por parte do seu sócio, na Cosmopolitano Shopping, de forma que ela passou a registrar na conta de investimento os valores a serem recebidos em decorrência do exercício dessa opção e não mais as ações detidas na Cosmopolitano Shopping. O exercício da opção, notadamente a discordância em relação ao preço de exercício dessa opção, foi seguido pelo início de um processo de arbitragem. O Litígio foi decidido de forma desfavorável à Companhia de modo que, não obstante as Partes terem convicção de que foi ilegal e abusivo o exercício da opção de compra pela CBMCI - que, pode ainda, ser discutido judicialmente - a Companhia ficou tolhida de sua participação na Sociedade Investida e em decorrência da perda do investimento, o pagamento da Nota Promissória não foi mais exigida pela CBMCI, pois o direito contratual seria a Nota Promissória ou a opção de aquisição das ações. Com isso, a Companhia assumiu o crédito representado pela Nota Promissória contra a Rec Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. que, com o Termo de Acordo assinado em 18 de outubro de 2023, confessa dever doravante a Companhia o montante correspondente a referida Nota Promissória.

## **2. Base de preparação as demonstrações financeiras**

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 Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.**

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

### **2. Base de preparação as demonstrações financeiras --Continuação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

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.

Em 2025, a Companhia contou com o suporte financeiro de seu acionista controlador no montante de R\$188 (R\$1.160 em 2024) por meio de adiantamentos para futuro aumento 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 3 de fevereiro de 2026.

### **3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

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

### **4. Uso de estimativas e julgamentos**

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

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

Não foi identificado o uso de nenhuma estimativa contábil relevante que deva ser mencionada nesta nota explicativa.

## **REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.**

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

### **5. 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, que são mensuradas pelo valor justo.

### **6. Resumo das principais políticas contábeis**

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

#### **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, calculado com base na taxa de juros até a data do balanço.

Caixa e equivalentes de caixa incluem contas bancárias.

#### **6.2. Instrumentos financeiros**

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

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

A Companhia classifica ativos e passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria:

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 VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos 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

- 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 Empresa transfere

i) Ativos financeiros ao custo amortizado--Continuação

substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Empresa não transfere nem retêm 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.

iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, 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 Saphyr Ipiranga Empreendimentos 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

#### iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

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 reconhecida na demonstração do resultado.

#### 6.3. **Impairment de ativos financeiros não derivativos**

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- Ativos de contrato.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.5.

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

#### 6.5. **Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

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

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos 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. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

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

#### 6.7. Provisões

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 com o apoio de seus assessores jurídicos, a Companhia não identificou a necessidade de constituir provisão para demandas administrativas e judiciais.

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos 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

#### 6.8. Adiantamentos para futuro aumento de capital

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

#### 6.9. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2), - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

#### 6.10. Apuração de resultado

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

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

##### Novos requerimentos atualmente em vigor

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

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

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos 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

#### Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

<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 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.</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 <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – <i>Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i> (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>

### 7. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos bancários de curto prazo	<u>10</u>	<u>9</u>
<b>Total</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>9</u></b>

## **REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.**

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

### **8. Nota promissória a receber**

Refere-se à nota promissória pró-soluto, com vencimento à vista, emitida pela Companhia em favor da Cosmopolitano Shopping, no valor de R\$23.000, conferida ao capital social desta última em 28 de maio de 2015 pela Companhia. Adicionalmente, as premissas citadas no acordo de acionistas assinado entre as partes, indicavam a existência de duas condições para execução da nota promissória: (a) que a construção da obra atinja 70%; e (b) em caso de inadimplemento da HSI IV Fundo de Investimentos em Participações (HSI) com relação ao cronograma acordado entre as partes.

Tendo em vista a instauração de procedimento arbitral (nº 26784/PFF perante a CCI - Câmara de Comércio Internacional) que se seguiu ao exercício da opção de compra das ações da Cosmopolitano Shopping, a Administração optou por atualizar o valor da nota promissória fazendo, desta forma, refletir, no balanço patrimonial, e respectivas notas explicativas, um resultado possível do processo de arbitragem.

Em 17 de outubro de 2023 a decisão do procedimento arbitral foi desfavorável à Companhia, visto ao não pagamento da Nota Promissória. A Companhia ficou tolhida de sua participação na Sociedade Investida. Com isso, a Companhia assume o crédito representado pela Nota Promissória contra a Rec Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A. que, com o Termo de Acordo assinado em 18 de outubro de 2023, confessa dever doravante a Companhia o montante correspondente a referida Nota Promissória. Em 31 de dezembro de 2025, a Nota Promissória totaliza R\$62.546.

### **9. Partes relacionadas**

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

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.

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

### 10. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social da Companhia é de 65.991, está representado por 10.000.000 ações, sendo 7.400.000 ações ordinárias e 2.600.000 ações preferenciais, classe A, todas com direito a voto, nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rec Saphyr Cosmopolitano Empreendimentos S.A.	<b>7.400.000</b>	7.400.000
-HSI IV Real Estate Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia	<b>2.600.000</b>	2.600.000
	<b>10.000.000</b>	10.000.000

#### b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

São representados por recursos obtidos, que serão utilizados em futura integralização de capital, no valor total de 79.691 em 31 de dezembro de 2025 (79.504 em 31 de dezembro de 2024). Os recursos foram aportados pelos acionistas e serão convertidos em ações ordinárias durante o exercício de 2026.

### 11. Despesas gerais e administrativas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Contabilidade e auditoria	<b>(69)</b>	(53)
Serviços advocatícios	<b>(255)</b>	(1.802)
Serviços de informática	<b>(2)</b>	(2)
	<b>(326)</b>	(1.857)

### 12. Resultado financeiro

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicação financeira	<b>1</b>	13
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>1</b>	13
Despesas financeiras		
Outras despesas financeiras	-	(1)
<b>Total das despesas financeiras</b>	-	(1)
	<b>1</b>	12

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.

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

### 13. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

a) *Classificação contábil e valores justos*

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	2025	2024	Classificação de acordo com o CPC 48
<b>Ativos financeiros</b>			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	10	9	Valor justo por meio do resultado
Notas promissória a receber (Nota 8)	62.546	62.546	Valor justo por meio do resultado
<b>Passivos financeiros</b>			
Fornecedores	151	15	Custo amortizado

b) *Mensuração do valor justo*

i) Transferência entre níveis

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o exercício de 2025.

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.

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

### 13. Instrumentos financeiros--Continuação

#### c) *Gerenciamento de riscos financeiros*

##### i) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	<b>10</b>	9
Depósitos vinculados (Nota 8)	<b>62.546</b>	62.546

A Companhia possui 'Caixa e equivalentes de caixa' em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

##### ii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

## REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.

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

### 13. Instrumentos financeiros--Continuação

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros não derivativos, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Valor Contábil		Valor Nominal	
	Menos de 1 ano	Mais de 1 anos	Menos de 1 ano	Mais de 1 anos
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>				
Fornecedores	15	-	15	-
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>				
Fornecedores	151	-	151	-

#### iii) Risco de mercado

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

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

#### iii.i) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

#### iii.ii) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia não possui valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros.

## **REC Saphyr Ipiranga Empreendimentos S.A.**

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

### **14. Provisões, ativos e passivos contingentes**

A administração da Companhia não tem conhecimento de provisão a ser registrada ou ativo ou passivo contingente a ser divulgado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Bruno Sampaio Greve  
Diretor

Rodrigo Zambelli  
Contador  
CRC SP-257480/O-2