

Demonstrações Financeiras

Rec Pinheiros 1230 S.A.

31 de dezembro de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Rec Pinheiros 1230 S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

Índice

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



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º 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 Pinheiros 1230 S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Pinheiros 1230 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 11 de fevereiro de 2025, sem modificação.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



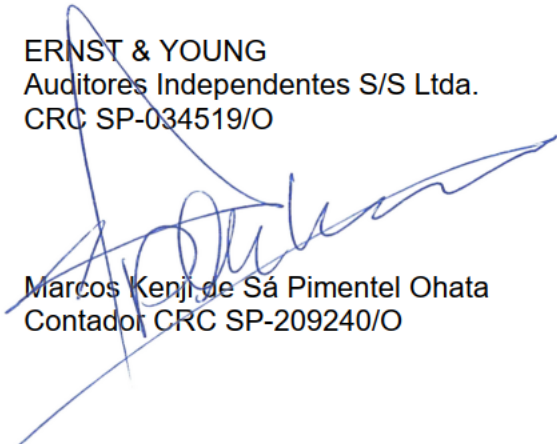
**Shape the future
with confidence**

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

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

São Paulo, 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 Pinheiros 1230 S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	6.582	108
Estoques de imóveis a comercializar	8	137.431	-
Tributos a recuperar		95	37
Total do ativo circulante		<u>144.108</u>	<u>145</u>
Não circulante			
Propriedades para investimentos	9	-	92.691
Total ativo não circulante		<u>-</u>	<u>92.691</u>
Total do ativo		<u>144.108</u>	<u>92.836</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Fornecedores	10	4.218	820
Impostos e contribuições	11	192	35
Total do passivo circulante		<u>4.410</u>	<u>855</u>
Não circulante			
Empréstimos	12	27.922	-
Total ativo não circulante		<u>27.922</u>	<u>-</u>
Patrimônio líquido			
Capital social	14.a	112.780	87.050
Adiantamento para futuro aumento de capital	14.b	-	5.480
Prejuízos acumulados		(1.004)	(549)
Total do patrimônio líquido		<u>111.776</u>	<u>91.981</u>
Total do passivo e do patrimônio líquido		<u>144.108</u>	<u>92.836</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

	Nota explicativa	2025	2024
Despesas operacionais			
Gerais e administrativas	15	(514)	(470)
Despesas comerciais		(12)	(2)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(526)	(472)
Receitas financeiras	16	285	27
Despesas financeiras	16	(214)	(6)
Resultado financeiro, líquido		(71)	21
Prejuízo do exercício		(455)	(451)
Prejuízo por ação		(0,01)	(0,01)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Pinheiros 1230 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>
Prejuízo do exercício	<u>(455)</u>	<u>(451)</u>
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>(455)</u></u>	<u><u>(451)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

	Nota explicativa	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		69.250	17.800	(98)	86.952
Capital social	14.a	17.800	(17.800)	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	14.b	-	5.480	-	5.480
Prejuízo do exercício		-	-	(451)	(451)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		87.050	5.480	(549)	91.981
Capital social	14.a	25.730	(25.730)	-	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	14.b	-	20.250	-	20.250
Prejuízo do exercício		-	-	(455)	(455)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		112.780	-	(1.004)	111.776

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Pinheiros 1230 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>
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	<u>(455)</u>	(451)
Amortização do custo de transação	177	-
Variações nas contas de ativo e passivo		
Tributos a recuperar	(58)	(14)
Fornecedores	3.398	122
Tributos a recolher	157	9
Subtotal variações nas contas de ativo e passivo antes do pagamento dos impostos	<u>(3.497)</u>	117
Juros pagos - obra	(852)	-
Caixa líquido consumido nas atividades operacionais	<u>2.822</u>	117
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Propriedades para investimentos	(43.668)	(7.304)
Caixa líquido consumido (aplicado) nas atividades de investimentos	<u>(43.668)</u>	(7.304)
Fluxos de caixa nas atividades de financiamentos		
Liberação de empréstimos	29.162	-
Custo de transação	(1.637)	-
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	<u>20.250</u>	5.480
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	<u>47.775</u>	5.480
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>6.474</u>	(2.158)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	108	2.266
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>6.582</u>	108
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>6.474</u>	(2.158)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025

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

1. Contexto operacional

A Rec Pinheiros 1230 S.A. (Companhia), foi constituída em 11 de Abril de 2022 na forma de sociedade por ações, denominado Rec Pinheiros 1230 S.A., domiciliada na cidade de São Paulo, Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.400 - 13º andar, no bairro do Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, SP. Em 20 de Junho de 2022 a Companhia foi transformada em sociedade anônima de capital fechado.

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

2. Base de preparação

Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

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

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a Administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas. A Companhia conta com o suporte financeiro de seu acionista controlador por meio de aumentos de capital social para fornecer os recursos necessários para a continuidade de suas atividades operacionais, entre outras: (a) o pagamento de fornecedores e (b) os dispêndios futuros necessários para a continuidade da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 20 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.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

4. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

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

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

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

- Nota explicativa 8 de Propriedade para investimento.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

5. Base de mensuração

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

6. Resumo das principais políticas contábeis

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

6.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos à vista.

6.2. Instrumentos financeiros

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

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

i) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

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

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.2. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros ao custo amortizado--Continuação

- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

ii) Ativos financeiros ao valor justo

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

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

iii) Passivos financeiros ao custo amortizado

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

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

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

6.2. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Passivos financeiros ao custo amortizado--Continuação

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

6.3. *Impairment* de ativos financeiros

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

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

6.4. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida quando o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável, o qual representa o maior valor entre o valor justo de um ativo menos seus custos de alienação e o seu valor em uso.

Rec Pinheiros 1230 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

6.5. Estoques

Imóveis a comercializar inclui o custo de aquisição do terreno para a construção de unidade imobiliária para posterior comercialização, o registro está apresentado por seu valor de aquisição. A Companhia irá incorrer com custos de construção e demais custos inerentes a realização do projeto de um edifício corporativo e outros custos condicionais à emissão da escritura pública (vide Nota 8).

Os encargos financeiros de contas a pagar para aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar.

O Valor Realizável Líquido (VRL) é o preço de venda estimado de um item no curso normal dos negócios, subtraído dos custos estimados para sua conclusão e das despesas necessárias para realizar a venda. Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o seu custo e o seu valor realizável líquido.

O critério dessa avaliação leva em consideração a expectativa de lançamento dos empreendimentos imobiliários, o fluxo de caixa projetado descontado e o valor de mercado dos imóveis.

Os estoques são demonstrados pelo custo menos qualquer provisão para perda acumulada que irão incorrer. O custo representa o custo histórico de aquisição.

6.6. Propriedades para investimentos

Propriedades para investimentos corresponde a construção de edifício residencial destinado à venda que se encontra em fase de projeto. A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo ocorrido com base no valor histórico de aquisição. (Vide Nota 9)

Considera-se custo de desenvolvimento da propriedade para investimento todos os gastos com a aquisição, desenvolvimento, projeto, construção e juros sobre os empréstimos.

6.7. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados no passivo circulante.

Rec Pinheiros 1230 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. Outros ativos e passivos circulantes

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

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

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

6.9. Provisões

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

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

Rec Pinheiros 1230 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. Provisões--Continuação

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

6.10. Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social - correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro real. Os tributos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o tributo também é reconhecido no patrimônio líquido.

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

6.11. Classificação dos instrumentos financeiros

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

6.12. Apuração do resultado

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

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

6. Resumo das principais políticas contábeis--Continuação

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

Novos requerimentos atualmente em vigor

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

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

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

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

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1º de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congêneras estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1º de janeiro de 2027	IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.
1º de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 - Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

7. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depósitos bancários	976	108
Aplicações financeiras (a)	5.606	-
	6.582	108

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

8. Estoques de imóveis a comercializar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Terreno	71.696	-
Imóveis em construção	54.666	-
Adiantamento a fornecedores	9.884	-
Juros capitalizados sobre o empréstimo	1.185	-
	137.431	-

Companhia, irá construir um edifício corporativo, todos os custos para desenvolvimento do empreendimento e outros custos, bem como, aqueles relacionados a obtenção das licenças junto aos órgãos competentes para o início das obras é de responsabilidade da Companhia.

O projeto está na fase de desenvolvimento e a obra iniciou em 2023. O prazo de conclusão é de 36 meses após o início das obras com previsão de entrega para dezembro de 2026.

Em 2025, a administração alterou a intenção de uso do imóvel para venda. Anteriormente, o imóvel tinha destinação para obtenção de ganho de capital mediante a geração de renda a longo prazo. Diante dessa mudança, o imóvel foi reclassificado de propriedade para investimento (Nota 9) para estoques de imóveis a comercializar.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

9. Propriedade para investimento

	Terreno	Juros capitalizados	PPI em Andamento	Adto. Fornecedor	Total
Saldo em 31/12/2023	60.430	113	22.564	2.280	85.387
Adições	-	-	7.304	-	7.304
Transferências	11.266	-	(11.266)	-	-
Saldo em 31/12/2024	71.696	113	18.602	2.280	92.691
Adições	-	1.072	34.938	8.730	44.740
Transferências	(71.696)	(1.185)	(53.540)	(11.010)	(137.431)
Saldo em 31/12/2025	-	-	-	-	-

Em 2025, foram incorridos determinados custos de obra para o desenvolvimento desse projeto no montante de R\$44.740 (R\$7.304 em 2024).

Analisando a finalidade do imóvel a Diretoria passou a analisar a reclassificação contábil do empreendimento imobiliário localizado na Rua Cunha Gato, 45, bairro Pinheiros, São Paulo/SP no terreno adquirido pela Companhia, alocando-a em Estoque de imóveis a comercializar (Nota 8). Anteriormente, registrado como Propriedade para Investimento ("PPI"), nos termos do CPC 28 – Propriedade para Investimento, em razão de, à época do exercício de 2024, predominar a intenção de manutenção do ativo para valorização.

A Administração constatou aumento demanda do mercado pela ocupação do imóvel, refletida no volume significativo de visitas para locação apresentadas por potenciais interessados. Esse cenário indicou forte atratividade comercial do empreendimento, alterando a expectativa original de mera valorização patrimonial e antecipando a análise sobre sua eventual alienação como alternativa economicamente mais vantajosa

Em atendimento as normas contábeis, através do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e conforme o exposto acima, a administração deliberou sobre alteração da destinação de uso do ativo, anteriormente registrado como Propriedade para Investimento (PPI), respeitando do CPC 28, passa para Estoques de imóveis a comercializar (Nota 8).

10. Fornecedores

	2025	2024
Fornecedores obra	4.213	818
Fornecedores administrativo	5	2
	<u>4.218</u>	<u>820</u>

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

11. Impostos e contribuições

	2025	2024
COFINS a recolher	2	-
IRRF a recolher	2	1
IRRF a recolher - Obra	31	5
PIS/COFINS/CSLL retido na fonte	51	14
ISS a Recolher - Obra	33	6
INSS a recolher - Obra	73	9
	192	35

12. Empréstimos

Em fevereiro de 2024, a Companhia firmou contrato de empréstimo junto ao banco Bradesco com vigência até fevereiro de 2034 no valor total de R\$67.272. O saldo liberado até 31 de dezembro de 2025 foi no valor de R\$29.162 restando o saldo de R\$38.109 a liberar.

Em maio de 2025, houve a primeira liberação de empréstimos (liberação vinculada ao percentual de obra executada) para construção de empreendimento imobiliário denominado "Inspira SP Pinheiros" com previsão de término da obra em março de 2026, período de carência de 12 meses e primeiro pagamento da amortização em abril de 2027.

Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, o devedor aliena ao credor, em caráter fiduciário, objeto do financiamento identificado como a Propriedades para Investimento, nos termos e para efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei número 9.514, de 20/11/1997.

Banco	Taxa ao ano	Vencimento	Principal	2025	2024
Banco Bradesco	8,50%	27/03/2034	67.272	29.383	-
		Custo de transação		(1.461)	-
				27.922	-

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa das atividades de financiamento

	2025
Saldo inicial	-
Liberação	29.162
Juros pagos - obra	(852)
Juros provisionados (i)	1.072
Custo da transação	(1.637)
Amortização de Custo da transação	177
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	27.922
Saldo final	27.922

- (i) Os juros incidentes sobre o empréstimo agregam valor ao empreendimento, desta forma, eles serão capitalizados até a entrega da obra. Vide Nota 8.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

13. Partes relacionadas

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

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$112.780 (R\$87.050 em 2024) e está dividido em 112.780.100 (87.050.100 em 2024) ações ordinárias, assim detidas:

<u>Acionista</u>	<u>Quantidade de ações ON</u>
HSI VI Real Estate Fundo de Investimento em Participações	112.780.100
	<u>112.780.100</u>

Em 22 de abril de 2024, por meio de Assembléia Geral Extraordinária, a Administração deliberou aumento de capital de R\$17.800, correspondente a 17.800.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Totalmente integralizadas por meio de AFAC.

Em 1º de março de 2025, por meio de Assembléia Geral Extraordinária, a Administração deliberou aumento de capital de R\$2.460, correspondente a 2.460.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Totalmente integralizadas por meio de AFAC.

Em 4 de junho de 2025, por meio de Assembléia Geral Extraordinária, a Administração deliberou aumento de capital de R\$17.770, correspondente a 17.770.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Totalmente integralizadas por meio de AFAC.

Em 10 de dezembro de 2025, por meio de Assembléia Geral Extraordinária, a Administração deliberou aumento de capital de R\$5.500, correspondente a 5.500.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Totalmente integralizadas por meio de AFAC.

b) Adiantamento para Futuro Aumento de Capital

Referem-se aos aportes efetuados pelo acionista HSI VI Real Estate Fundo de Investimento em Participações, conforme instrumento particular de contrato de adiantamento para futuro aumento de capital, assinados durante o exercício de 2024 e 2025. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$5.480, durante o ano de 2025 houve aportes no montante de R\$20.250. Os valores foram totalmente integralizados durante o ano de 2025.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

15. Despesas gerais e administrativas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Emolumentos (a)	(12)	(6)
Consultoria empresarial (b)	(386)	(315)
Serviços Advocatícios	(36)	(100)
Serviços Contábeis	(43)	(14)
Serviços de auditoria	(32)	(19)
Serviços de informática	(5)	(14)
Consultoria técnica	-	(2)
	<u>(514)</u>	<u>(470)</u>

(a) Serviços de cartório para registro.

16. Resultado financeiro

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Despesa financeira	(185)	(1)
Despesas Bancárias	(2)	(4)
IOF sobre operações financeiras	(27)	(1)
Total das despesas financeiras	<u>(214)</u>	<u>(6)</u>
Receitas financeiras		
Rendimento de aplicações financeiras	294	25
Juros Selic	5	3
Impostos incidentes sobre rendimento de aplicação financeira	(14)	(1)
Total das receitas financeiras	<u>285</u>	<u>27</u>
Resultado financeiro líquido	<u>71</u>	<u>21</u>

17. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

17. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Instrumentos financeiro por categoria

	2025	2024	Classificação de acordo com o CPC 48/IFRS 9
Ativos financeiros:			
Caixa e equivalente de caixa	6.582	108	Valor justo por meio do resultado
Passivos financeiros:			
Fornecedores	4.218	820	Custo amortizado
Empréstimos	27.922	-	Custo amortizado

i) *Instrumentos financeiros derivativos*

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

ii) *Valor justo dos instrumentos financeiros*

A Companhia não divulgou os valores justos para instrumentos financeiros, uma vez que seus valores contábeis são razoavelmente próximos de seus valores justos.

18. Gerenciamento de riscos financeiros

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

i) Risco de liquidez

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

A companhia entende que não há risco de liquidez associada a demonstração financeira de 2024.

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

18. Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

	Taxa de juros média efetiva ponderada	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Acima de 3 anos	Total
Em 31 de Dezembro de 2025					
Fornecedores		4.218	-	-	4.218
Empréstimos	-	-	-	27.922	27.922

ii) Risco de mercado

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

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

iii) Risco de câmbio

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

a) *Risco de taxa de juros*

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

	2025	2024
Ativos financeiros		
Caixa e equivalentes de caixa	6.582	108
Passivos financeiros		
Fornecedores	(4.218)	(820)
Empréstimos	(27.922)	-
Ativos e passivos financeiros, líquidos	(25.558)	(712)

Rec Pinheiros 1230 S.A.

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

18. Gerenciamento de riscos financeiros--Continuação

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

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

	<u>Patrimônio líquido e resultado do exercício</u>	
	2025	2024
Efeito da alteração de 14,32% (10.88% em 2024) na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	3.660	77

b) *Risco operacional*

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

19. Provisões, ativos e passivos contingentes

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

Bruno Sampaio Greve
Diretoria

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