

JCPM Shopping Centers S.A.

**Demonstrações financeiras individuais e
consolidadas
em 31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
JCPM Shopping Centers S.A.**
Recife – PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JCPM Shopping Centers S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da JCPM Shopping Centers S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, 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, 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.

Ênfase

Chamamos a atenção à nota explicativa n.º 6.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas que menciona que a Companhia optou por alterar sua política contábil de mensuração das propriedades para investimento, anteriormente registradas pelo custo amortizado, passando a avaliá-las pelo valor justo e efetuou ajustes retrospectivos nas informações comparativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Consequentemente, a informação comparativa apresentada referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024, estão sendo reapresentadas, como previsto no CPC 23 – Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro e no CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas Controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detectam 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, 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 Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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 Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Empresa e suas controladas 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 individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar


uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Recife, 26 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC PE-000904/F-7



Diégo Feliciano Irineu

Contador CRC 1SP223212/O-2

JCPM Shopping Centers S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024			2025	2024		
		Reapresentado		Reapresentado				Reapresentado		Reapresentado	
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	7	7.472	35.879	33.027	82.937	Fornecedores		1.019	918	3.402	2.315
Contas a receber	8	-	-	108.404	119.051	Debêntures	14	-	-	-	9.295
Contas a receber de partes relacionadas	9 (c)	4.595	4.428	760	734	Salários e encargos sociais		2.647	2.521	2.820	2.673
Dividendos e juros sobre capital próprio	9 (b)	139.509	6.124	1.582	1.316	Tributos a pagar		2.986	4.801	23.770	26.335
Tributos a recuperar		1.642	3.342	7.847	7.876	Juros sobre capital próprio e dividendos propostos	15	282.950	34.002	423.271	39.378
Valores a restituir	6.13	-	-	8.710	9.016	Outros passivos		15	4	290	122
Outros ativos		753	686	1.117	829						
Total do ativo circulante		153.971	50.459	161.447	221.759	Total do passivo circulante		289.617	42.246	453.553	80.118
Não circulante						Não circulante					
Realizável a longo prazo						Dividendos propostos	15 (c)	543.970	-	815.491	-
Dividendos	9 (b)	267.522	-	-	-	Tributos a pagar	6.7	-	-	105	100
Empréstimos concedidos	6.13	-	-	42.790	35.880	Tributos diferidos	18	7.523	-	2.765.838	2.585.491
Depósitos judiciais		256	246	3.492	3.328	Provisão para contingências	19	-	-	-	101
Total do realizável a longo prazo		267.778	246	46.282	39.208	Total do passivo não circulante		551.493	-	3.581.434	2.585.692
Investimentos em empresas	10	3.495.894	3.724.133	30.767	8.640	Patrimônio líquido	15				
Propriedades para investimento	11	-	-	10.182.964	9.678.724	Capital social		3.087.427	1.139.200	3.087.427	1.139.200
Imobilizado	12	12.413	8.754	12.746	9.101	Reservas de lucros		1.519	2.602.147	1.519	2.602.147
Intangível	13	-	1	12.484	13.458	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		3.088.946	3.741.347	3.088.946	3.741.347
Total do ativo não circulante		3.776.085	3.733.134	10.285.243	9.749.131	Participação dos não controladores		-	-	3.322.757	3.563.733
Total do ativo		3.930.056	3.783.593	10.446.690	9.970.890	Total do patrimônio líquido		3.088.946	3.741.347	6.411.703	7.305.080
						Total do passivo e patrimônio líquido		3.930.056	3.783.593	10.446.690	9.970.890

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

JCPM Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
		Reapresentado		Reapresentado	
Receitas líquidas	16	-	-	814.062	779.711
Despesas administrativas					
Despesas gerais	17	(3.149)	(3.511)	(161.473)	(143.188)
Depreciação e amortização		(1.399)	(1.196)	(2.489)	(2.281)
Reversão da provisão para perdas esperadas de créditos	6.13 e 8	-	-	10.819	3.935
Reversão de provisão para contingências	19	-	-	101	841
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	11	-	-	379.143	415.728
Resultado de equivalência patrimonial	10.2	390.645	389.411	-	-
Variação do valor justo de investimentos	10.4	22.127	-	-	-
Dividendos recebidos	10.4	2.614	2.429	-	-
Outras receitas (despesas), líquidas		266	229	(10.188)	(8.456)
Lucro operacional		411.104	387.362	1.029.975	1.046.290
Resultado de equivalência patrimonial	10.3	-	-	15.961	14.174
Variação do valor justo de investimentos	10.4	-	-	22.127	-
Dividendos recebidos	10.4	-	-	2.614	2.429
Perdas com investimentos		-	-	-	(92)
Receitas financeiras	6.3	3.228	3.982	21.266	23.361
Despesas financeiras					
Encargos sobre debêntures	14	-	-	(57)	(1.798)
Outras despesas financeiras	6.3	(5.305)	(4.393)	(7.019)	(5.871)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		409.027	386.951	1.084.867	1.078.493
Imposto de renda	18	-	(3)	(78.582)	(78.924)
Contribuição social	18	-	(2)	(29.058)	(29.116)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18	(7.523)	-	(180.347)	(189.607)
Lucro líquido do exercício		401.504	386.946	796.880	780.846
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores				401.504	386.946
Acionistas não controladores				395.376	393.900
				796.880	780.846
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		3.087.427	1.139.200		
Lucro por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		130,04	339,66		

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

JCPM Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
		Reapresentado		Reapresentado
Lucro líquido do exercício	401.504	386.946	796.880	780.846
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	401.504	386.946	796.880	780.846
Resultado abrangente atribuível aos:				
Acionistas controladores			401.504	386.946
Acionistas não controladores			395.376	393.900
			796.880	780.846

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

JCPM Shopping Centers S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

		<u>Atribuível aos acionistas da controladora</u>						
		<u>Reservas de lucros</u>					<u>Participação dos não controladores</u>	
	Nota	<u>Capital social</u>	<u>Legal</u>	<u>Retenção</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>	
Saldos em 1º de janeiro de 2024 (Reapresentado)		1.239.200	40.930	15.148	2.289.373	3.584.651	3.395.225	6.979.876
Redução de capital	15 (a)	(100.000)	-	-	-	(100.000)	(46.174)	(146.174)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	386.946	386.946	393.900	780.846
Saída de empresa de consolidação		-	-	-	-	-	(16)	(16)
Juros sobre capital próprio	15 (d)	-	-	-	(38.450)	(38.450)	(47.573)	(86.023)
Dividendos antecipados	15 (c)	-	-	-	(68.551)	(68.551)	(126.253)	(194.804)
Dividendos propostos	15 (c)	-	-	-	(23.249)	(23.249)	(5.376)	(28.625)
Constituição de reserva legal	15 (b)	-	11.305	-	(11.305)	-	-	-
Constituição de reservas de retenção de lucros	15 (b)	-	-	84.543	(84.543)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)		1.139.200	52.235	99.691	2.450.221	3.741.347	3.563.733	7.305.080
Lucro líquido do exercício		-	-	-	401.504	401.504	395.376	796.880
Constituição de reserva legal	15 (b)	-	13.996	-	(13.996)	-	-	-
Aumento de capital com reservas de lucros	15 (a)	1.948.227	(64.712)	(99.691)	(1.783.824)	-	-	-
Redução de capital	15 (a)	-	-	-	-	-	(8.946)	(8.946)
Juros sobre capital próprio	15 (d)	-	-	-	(47.950)	(47.950)	(59.718)	(107.668)
Dividendos antecipados	15 (c)	-	-	-	(190.000)	(190.000)	(155.846)	(345.846)
Dividendos propostos	15 (c)	-	-	-	(815.955)	(815.955)	(411.842)	(1.227.797)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		3.087.427	1.519	-	-	3.088.946	3.322.757	6.411.703

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

JCPM Shopping Centers S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024 Reapresentado	2025	2024 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		409.027	386.951	1.084.867	1.078.493
<i>Ajustes:</i>					
Depreciação e amortização		1.399	1.196	2.489	2.281
Valor residual do imobilizado baixado	12	5	14	5	14
Valor residual de propriedades para investimentos baixados		-	-	1.299	-
Resultado da equivalência patrimonial	10.2	(390.645)	(389.411)	(15.961)	(14.174)
Varição do valor justo de investimentos	10.4	(22.127)	-	(22.127)	-
Varição do valor justo de propriedades para investimentos	11	-	-	(379.143)	(415.728)
Reversão de provisões constituídas, líquidas	6.13, 8 e 19	-	-	(10.920)	(4.776)
Perdas e juros de empréstimos concedidos, líquidos		-	-	9.799	2.838
Juros e encargos das debêntures	14	-	-	57	1.798
Juros de tributos a recuperar e depósitos judiciais		(114)	(100)	(177)	(262)
Variações nos ativos e passivos					
Contas a receber		-	-	13.109	(7.588)
Contas a receber de partes relacionadas		(167)	(226)	(26)	263
Tributos a recuperar		1.804	(1.732)	183	1.529
Valores a restituir		-	-	306	361
Outros ativos		(67)	15	(288)	52
Fornecedores		101	54	1.087	72
Salários e encargos sociais		126	(44)	147	(38)
Tributos a pagar		(1.815)	2.112	(1.039)	2.945
Outros passivos		11	4	168	(115)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações		(2.462)	(1.167)	683.835	647.965
Juros de debêntures pagos	14	-	-	(102)	(1.902)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	(5)	(109.166)	(106.315)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(2.462)	(1.172)	574.567	539.748
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Depósitos judiciais resgatados (efetuados), líquidos		-	(44)	(136)	796
Empréstimos a lojistas recebidos (concedidos), líquidos		-	-	(8.352)	4.507
Recebimento por redução de capital em investidas	10.2	9.054	63.392	-	176
Saída de empresa de consolidação		-	-	-	103
Dividendos e juros sobre capital próprio recebidos		231.050	169.512	15.695	13.945
Aquisições de propriedades para investimento	11	-	-	(126.396)	(64.431)
Aquisições de bens do ativo imobilizado	12	(5.062)	(1.431)	(5.165)	(1.491)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		235.042	231.429	(124.354)	(46.395)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Redução de capital em dinheiro	15 (a)	-	(100.000)	(8.946)	(146.174)
Amortização de debêntures	14	-	-	(9.250)	(37.000)
Dividendos e juros sobre capital próprio pagos		(260.987)	(105.045)	(481.927)	(284.951)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(260.987)	(205.045)	(500.123)	(468.125)
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(28.407)	25.212	(49.910)	25.228
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		35.879	10.667	82.937	57.709
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		7.472	35.879	33.027	82.937

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

1 Contexto operacional

A JCPM Shopping Centers S.A. (“Companhia”) é uma “Holding” constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado com sede no Recife-PE. As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como “Grupo”). O Grupo tem por objeto a participação societária em empresas e empreendimentos empresariais, investimento em bens móveis e imóveis, bem como sua administração e locação.

No exercício de 2025, o Grupo alterou sua política contábil de mensuração de propriedades para investimento, passando a avaliá-la pelo valor justo. Essa alteração foi adotada com o objetivo de proporcionar maior transparência e comparabilidade e melhor refletir a situação patrimonial e financeira do Grupo (Nota 6.16).

Capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresentou passivo circulante maior que o ativo circulante no montante de R\$ 135.646 e R\$ 292.106 (individual e consolidado), ocasionado pela destinação de dividendos da Companhia e suas controladas. Eventuais necessidades de recursos financeiros serão supridas pela própria geração de caixa da Companhia e suas controladas, caso necessário, os pagamentos dos dividendos poderão ser postergados até 2028, conforme lei nº 15.270/2025.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria do Grupo em 26 de março de 2026.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 6.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos, passivos, receitas e despesas no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa 8: mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;

Nota explicativa 11: valor justo das propriedades para investimentos;

Notas explicativas 6.9 e 6.10: estimativas referentes à seleção da vida útil de imobilizado e intangíveis; e

Nota explicativa 18: provisão para tributos diferidos.

4.2 Julgamentos

O Grupo entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos:

Nota explicativa 10.4 – ativos financeiros classificados como “valor justo por meio do resultado”; e

Nota explicativa 11 – valor justo das propriedades para investimento.

6 Resumo das principais políticas contábeis

O Grupo aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

6.1 Consolidação

6.1.1 *Demonstrações financeiras consolidadas*

a. Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder

que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

b. Participação de acionistas não controladores

O Grupo trata as transações com participação de acionistas não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações em entidades controladas, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de acionistas não controladores também são registrados no patrimônio líquido.

c. Coligadas

Coligadas são todas as entidades sobre as quais o Grupo tem influência significativa, mas não o controle, geralmente por meio de uma participação societária de 20% a 50% dos direitos de voto. Os investimentos em coligadas são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial e são, inicialmente, reconhecidos pelo seu valor de custo.

A participação do Grupo nos lucros ou prejuízos de suas coligadas pós-aquisição é reconhecida na demonstração do resultado. Quando a participação do Grupo nas perdas de uma coligada for igual ou superior ao valor contábil do investimento, incluindo quaisquer outros recebíveis, o Grupo não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha incorrido em obrigações ou efetuado pagamentos em nome da coligada.

Os ganhos e as perdas de diluição, ocorridos em participações em coligadas, são reconhecidos na demonstração do resultado.

d. Transações eliminadas na consolidação

Os ganhos não realizados das operações entre o Grupo e suas coligadas são eliminados na proporção da participação do Grupo. As perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das coligadas são alteradas, quando necessário, para assegurar consistência com as políticas adotadas pelo Grupo.

6.1.2 Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial. 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 Controladora.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

O Grupo classifica os dividendos recebidos com fluxo de caixa da atividade de investimentos.

6.2 Reconhecimento da receita

O Grupo reconhece a receita da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis são reconhecidas mensalmente pelo método linear na demonstração do resultado durante o período contratual;
- As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento da assinatura do contrato e são decorrentes da cessão dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento; e
- As receitas de estacionamento são reconhecidas pela contraprestação recebida ou a receber em decorrência dos serviços prestados.

A Companhia classifica as operações de receitas de aluguéis como arrendamentos operacionais, uma vez que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios relativos à posse do ativo.

6.3 Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimento de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso, variações monetárias ativas, atualizações e juros sobre impostos a recuperar e empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente aos encargos sobre debêntures, variações monetárias passivas e PIS e COFINS sobre receitas financeiras.

6.4 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

Os encargos de imposto de renda e contribuição social são calculados com base na legislação tributária e debitados ao resultado do exercício. São apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo, quando houver montantes a pagar, ou no ativo, quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data das demonstrações financeiras.

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias apuradas entre a base contábil e a base fiscal dos ativos e passivos.

6.5 Caixa e equivalentes de caixa

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

6.6 Tributos a recuperar

São avaliados ao custo, atualizados pela taxa SELIC, conforme previsto na legislação vigente, e não excedem ao valor esperado de realização.

Referem-se a tributos federais (substancialmente imposto de renda e contribuição social) pagos a maior no exercício corrente e em exercícios anteriores e sujeitos à compensação, para os quais

há processos de restituição formalizados junto à Receita Federal do Brasil e estão sendo motivo de compensação com outros tributos federais.

6.7 Depósitos judiciais e tributos a pagar (não circulante)

Existem situações em que o Grupo questiona a legitimidade de determinados passivos ou ações movidas contra si. Por conta desses questionamentos, os valores em questão podem ser depositados em juízo, sem que haja a caracterização da liquidação do passivo ou do valor questionado judicialmente. Nessas situações, enquanto não ocorra o desfecho da questão, esses depósitos são apresentados ao custo no ativo não circulante e atualizados monetariamente e os passivos questionados estão correspondidos por tributos a pagar no passivo não circulante.

6.8 Propriedades para investimento

O Grupo é proprietário de empreendimentos mantidos para fins de renda de aluguel de longo prazo, não sendo os referidos imóveis utilizados nas atividades operacionais ou administrativas do Grupo.

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. Até 31 de dezembro de 2024, o Grupo adotava o método do custo histórico líquido de depreciação. No exercício de 2025, o Grupo alterou sua política contábil para o modelo do valor justo, por entender que esta prática fornece informações mais relevantes, transparentes e comparativas sobre o valor econômico de seu empreendimento (Nota 6.16).

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo com base nas avaliações anuais realizadas por avaliadores independentes. Os ganhos ou perdas decorrentes de variações no valor justo são reconhecidas diretamente na demonstração do resultado do exercício. Propriedades ao valor justo não são sujeitas à depreciação. Informações adicionais sobre a mensuração do valor justo encontram-se descritas na Nota 11.

Um item de propriedade para investimento é baixado no momento de sua alienação ou quando deixa de ser permanentemente utilizado. Eventuais ganhos ou perdas resultantes da baixa são reconhecidos no resultado no momento do evento.

6.9 Imobilizado

Referem-se a bens utilizados pelo Grupo em suas operações, substancialmente representados por benfeitorias em edificações e equipamentos. É demonstrado ao custo histórico, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear durante a vida útil estimada que varia entre 5 e 25 anos (Nota 12).

6.10 Intangível

Os gastos associados à aquisição do direito de uso de softwares de propriedade de terceiros, que, provavelmente, gerarão benefícios econômicos maiores que os custos por mais de um ano, são reconhecidos no ativo intangível e são amortizados pela vida útil estimada de 5 anos.

O fundo de comércio compõe o valor econômico da aquisição de parte do empreendimento Shopping Recife, baseado em laudo de perito independente que determinou seu valor, considerando a rentabilidade futura do negócio, além de definir sua vida útil econômica em 33 anos. Está demonstrado ao custo histórico, deduzido da amortização acumulada, calculada pelo método linear.

Inclui também os direitos de uso de estacionamento construído por terceiros que são demonstrados pelo custo histórico e, uma vez que não têm vida útil definida, não são amortizados, mas são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor residual (*impairment*).

6.11 Debêntures

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. São classificados no passivo circulante, exceto aquelas parcelas com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estas são classificadas no passivo não circulante).

Os juros são reconhecidos com base no método de taxa de juros efetiva e registrados como despesas financeiras, no resultado do exercício.

6.12 Despesas administrativas

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Notas 9(c) e 17), a gastos relacionados às estruturas mantidas nos empreendimentos para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades do Grupo e estão registradas pelo regime de competência.

6.13 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

O Grupo classifica seus ativos financeiros como “valor justo por meio do resultado” e “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”.

Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado referem-se, substancialmente, a investimentos nos quais o Grupo não detém controle e/ou influência significativa (Nota 10.4).

Os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, contas a receber de empresas ligadas, dividendos e juros sobre capital próprio, valores a restituir, empréstimos concedidos, depósitos judiciais e outros ativos. Os instrumentos financeiros da Companhia avaliados ao custo amortizado não apresentam avaliação sobre hierarquia de valor de justo e nem diferenças entre valor justo e valor contábil.

O Grupo possui uma política de investimento com o objetivo de estabelecer diretrizes para gestão do caixa. Com a intenção de minimizar riscos, o capital é alocado em aplicações conservadoras em bancos de primeira linha, as quais possuem liquidez imediata e tem remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro – CDI.

O Grupo opera com instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes de caixa, incluindo aplicações financeiras, empréstimos concedidos e captação de debêntures. Durante os exercícios de 2025 e de 2024, porém, o Grupo não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos financeiros derivativos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em sua maioria, em prazos inferiores a três meses. Considerando a natureza, o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, a administração avalia que o Grupo não está exposto a riscos relevantes de crédito, de liquidez e de mercado, bem como não tem expectativa de diferenças significativas quando da realização desses instrumentos.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para perdas.

Os valores a restituir referem-se, principalmente, a gastos realizados pelas controladas por conta de terceiros durante a construção dos seus respectivos empreendimentos, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. O Grupo espera realizar esse ativo até o final de 2026.

Os empréstimos concedidos, no consolidado, no montante de R\$ 42.790 (2024 – R\$ 35.880), são representados por valores repassados a lojistas para instalação de lojas nos empreendimentos do Grupo e serão ressarcidos até 2032, conforme condições contratuais, estando sujeitos à atualização monetária com base nos índices IGP-DI, IPCA ou CDI, acrescidos de juros de 0,5% a 3% ao ano, conforme aplicável. Provisão para perdas esperadas de créditos é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização desses ativos, com base em análise individual de cada devedor. Em 2025, o Grupo reverteu provisão para perdas esperadas de crédito relativa aos empréstimos concedidos, no montante de R\$ 8.358 (2024 - R\$ 2.935).

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil. Esses passivos compreendem fornecedores, juros sobre capital próprio e dividendos propostos e outros passivos.

6.14 Redução ao valor recuperável (Impairment)

Ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente 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 líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Grupo não identificou quaisquer indícios de “impairment” com relação aos seus ativos não financeiros.

6.15 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. O Grupo não adotou, de forma antecipada, a seguinte norma contábil na preparação destas demonstrações financeiras:

- **IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis** - substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.

6.16 Mudança de política contábil

As modificações registradas referentes ao balanço de abertura em 1º de janeiro de 2024 e demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, originalmente apresentados nas demonstrações contábeis daqueles exercícios, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 “Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro”, conforme demonstrado a seguir:

Reapresentação dos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 (Controladora)

Notas	31 de dezembro de 2024			1º de janeiro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Ativo						
Total do ativo circulante	50.459	-	50.459	24.507	-	24.507
Não circulante						
Realizável a longo prazo	246	-	246	195	-	195
Investimentos em empresas	1.273.912	2.450.221	3.724.133	1.276.957	2.289.373	3.566.330
Outros ativos não circulantes	8.755	-	8.755	8.534	-	8.534
Total do ativo não circulante	1.282.913	2.450.221	3.733.134	1.285.686	2.289.373	3.575.059
Total do ativo	1.333.372	2.450.221	3.783.593	1.310.193	2.289.373	3.599.566
Passivo e patrimônio líquido						
Total do passivo circulante	42.246	-	42.246	14.915	-	14.915
Não circulante						
Tributos diferidos	-	-	-	-	-	-
Outros passivos não circulantes	-	-	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	-	-	-	-	-	-
Patrimônio líquido	1.291.126	2.450.221	3.741.347	1.295.278	2.289.373	3.584.651
Total do passivo e patrimônio líquido	1.333.372	2.450.221	3.783.593	1.310.193	2.289.373	3.599.566

Reapresentação dos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024 (Consolidado)

	Notas	31 de dezembro de 2024			1º de janeiro de 2024		
		Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Ativo							
Total do ativo circulante		221.759	-	221.759	189.714	-	189.714
Não circulante							
Tributos diferidos		4.699	(4.699)	-	4.827	(4.827)	-
Outros ativos do realizável a longo prazo		39.208	-	39.208	45.044	-	45.044
Total do realizável a longo prazo		43.907	(4.699)	39.208	49.871	(4.827)	45.044
Propriedades para investimentos		2.455.739	7.222.985	9.678.724	2.490.926	6.706.948	9.197.874
Outros ativos não circulantes		31.199	-	31.199	32.318	-	32.318
Total do ativo não circulante		2.530.845	7.218.286	9.749.131	2.573.115	6.702.121	9.275.236
Total do ativo		2.752.604	7.218.286	9.970.890	2.762.829	6.702.121	9.464.950
Passivo e patrimônio líquido							
Total do passivo circulante		80.118	-	80.118	78.885	-	78.885
Não circulante							
Tributos diferidos		134.375	2.451.116	2.585.491	120.348	2.275.536	2.395.884
Outros passivos não circulantes		201	-	201	10.305	-	10.305
Total do passivo não circulante		134.576	2.451.116	2.585.692	130.653	2.275.536	2.406.189
Patrimônio líquido		2.537.910	4.767.170	7.305.080	2.553.291	4.426.585	6.979.876
Total do passivo e patrimônio líquido		2.752.604	7.218.286	9.970.890	2.762.829	6.702.121	9.464.950

Reapresentação da demonstração do resultado e resultado abrangente em 31 de dezembro de 2024 (Controladora)

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Resultado de equivalência patrimonial	228.563	160.848	389.411
Outros	(2.465)	-	(2.465)
Lucro líquido do exercício	226.098	160.848	386.946
Total do resultado abrangente	226.098	160.848	386.946

Reapresentação da demonstração do resultado e resultado abrangente em 31 de dezembro de 2024 (Consolidado)

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação e amortização	(102.590)	100.309	(2.281)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	415.728	415.728
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(14.155)	(175.452)	(189.607)
Outros	557.006	-	557.006
Lucro líquido do exercício	440.261	340.585	780.846
Total do resultado abrangente	440.261	340.585	780.846

7 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
		Reapresentado		Reapresentado
Dinheiro em caixa	-	-	36	48
Recursos em conta corrente	100	200	1.190	6.626
Aplicações com liquidez imediata (i)	7.372	35.679	31.801	76.263
	7.472	35.879	33.027	82.937

- (i) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

8 Contas a receber

	Consolidado	
	2025	2024
		Reapresentado
Aluguéis a receber	98.358	99.878
Remessas a receber (a)	8.494	17.131
Cessões de direito a receber – “Res sperata”	13.734	16.451
Outras	1.682	1.916
Provisão para perdas esperadas de créditos (b)	(13.864)	(16.325)
	108.404	119.051

- (a) Referem-se aos valores de aluguéis e de “Res Sperata” já recebidos pelos condomínios dos empreendimentos, porém não repassados ao Grupo até o fim do exercício. Esses valores foram repassados no início do mês subsequente.
- (b) A provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber, com base em análise individual de cada devedor. Em 2025, o Grupo reverteu provisão para perdas esperadas de crédito, no montante de R\$ 2.461 (2024 – R\$ 1.000).

9 Saldos e transações com partes relacionadas

a. Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração da Companhia está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde ao pró-labore e aos salários e encargos, no montante de R\$ 2.580 (2024 – R\$ 2.630). A remuneração anual do pessoal-chave da administração do Grupo foi de R\$ 8.317 (2024 – R\$ 8.242).

b. Dividendos e juros sobre capital próprio a receber

	2025	2024
		Reapresentado
Controladas:		
EMAMI Participações S.A.	1.917	2.181
Riomar Shopping Aracaju S.A.	2.057	2.400
Shopping Center Jardins S.A.	-	600
Salvador Norte Shopping S.A.	831	-
Riomar Fortaleza Norte S.A.	25.339	-
Riomar Shopping Fortaleza S.A.	84.966	-
Riomar Shopping S.A.	93.848	-
Salvador Shopping S.A.	197.130	-
Shoppingpar Participações e Empreendimentos S.A.	943	943
Total controladora	407.031	6.124
Total ativo circulante	139.509	6.124
Total ativo não circulante	267.522	-
Participações indiretas:		
Guararapes Parking Ltda.	298	253
Recife Parking Ltda.	1.177	981

	2025	2024
		Reapresentado
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda.	38	29
ASCR – Administradora Shopping Center Recife Ltda.	69	53
Total consolidado	<u>1.582</u>	<u>1.316</u>

c. Contas a receber de partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um Grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 17).

O saldo a receber de partes relacionadas, no montante de R\$ 4.595 (2024 – R\$ 4.428), na controladora, e de R\$ 760 (2024 – R\$ 734), no consolidado, referem-se aos valores adiantados pela Companhia relativos às estruturas operacional e administrativa do Grupo econômico no qual está inserida, que são reembolsados mensalmente pelas demais empresas do Grupo.

d. Juros sobre capital próprio e dividendos propostos

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apresenta saldo a pagar de dividendos e juros sobre o capital próprio no montante de R\$ 826.920 (2024 - R\$ 34.002) nas demonstrações financeiras individuais e R\$ 1.238.762 (2024 - R\$ 39.378) nas demonstrações financeiras consolidadas.

10 Investimentos em empresas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2025	2024 Reapresentado	2025	2024 Reapresentado
Investimentos em controladas	3.466.188	3.716.554		
Ágio em controladas	340	340		
	<u>3.466.528</u>	<u>3.716.894</u>		
Investimentos em coligadas (Nota 10.3)	-	-	1.401	1.401
Total controladas e coligadas	<u>3.466.528</u>	<u>3.716.894</u>	<u>1.401</u>	<u>1.401</u>
Investimentos ao valor justo (Nota 10.4)	29.366	7.239	29.366	7.239
	<u>3.495.894</u>	<u>3.724.133</u>	<u>30.767</u>	<u>8.640</u>

10.1 Informações sobre investimentos em controladas

	Atividade	Participação %		Lucro líquido		Patrimônio líquido		Investimento	
		2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Emami Participações S.A.	Proprietária de shopping center	72,70	72,70	76.088	50.087	588.790	535.839	428.051	389.556
Riomar Fortaleza Norte S.A.	Proprietária de shopping center	50,30	50,30	34.928	18.938	332.144	365.591	167.068	183.892
Riomar Shopping Aracaju S.A.	Proprietária de shopping center	48,00	48,00	84.433	75.560	509.948	471.301	244.775	226.224
Riomar Shopping Fortaleza S.A.	Proprietária de shopping center	50,49	50,49	136.511	102.412	1.020.526	1.124.299	515.264	567.659
Riomar Shopping S.A.	Proprietária de shopping center	33,61	33,61	182.637	234.025	1.639.257	1.828.281	550.957	614.487
Salvador Norte Shopping S.A.	Proprietária de shopping center	60,00	60,00	29.823	21.541	291.136	287.197	174.681	172.318
Salvador Shopping S.A.	Proprietária de shopping center	63,45	63,45	122.336	215.253	1.716.375	2.037.275	1.089.050	1.292.663
Shopping Center Jardins S.A.	Proprietária de shopping center	40,00	40,00	67.641	49.691	411.265	385.624	164.506	154.250
Shoppingpar Participações e Empreendimentos S.A.	Proprietária de shopping center	47,17	47,17	51.624	15.813	279.504	244.880	131.836	115.505
								3.466.188	3.716.554

10.2 Movimentação dos investimentos em controladas (controladora)

	Em 1º de janeiro	Aumento de capital	Redução de capital	Equivalência patrimonial	Juros sobre capital próprio e dividendos	Em 31 de dezembro
Emami Participações S.A.	389.556	-	-	55.316	(16.821)	428.051
Riomar Fortaleza Norte S.A.	183.892	-	(9.054)	17.569	(25.339)	167.068
Riomar Shopping Aracaju S.A.	226.224	-	-	40.528	(21.977)	244.775
Riomar Shopping Fortaleza S.A.	567.659	-	-	68.924	(121.319)	515.264
Riomar Shopping S.A.	614.487	-	-	61.385	(124.915)	550.957
Salvador Norte Shopping S.A.	172.318	-	-	17.894	(15.531)	174.681
Salvador Shopping S.A.	1.292.663	-	-	77.623	(281.236)	1.089.050
Shopping Center Jardins S.A.	154.250	-	-	27.056	(16.800)	164.506
Shoppingpar Participações e Empreendimentos S.A.	115.505	-	-	24.350	(8.019)	131.836
Ágio em controladas	340	-	-	-	-	340
Total – 2025	3.716.894	-	(9.054)	390.645	(631.957)	3.466.528
Total – 2024	3.559.091	-	(63.392)	389.411	(168.216)	3.716.894

10.3 Movimentação dos investimentos em coligadas (consolidado)

Coligadas indiretas	Em 1º de janeiro	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de capital	Em 31 de dezembro
Recife Parking Ltda.	4	10.073	(10.073)	-	4
Recife Locadora de Equipamentos para Autogeração Ltda.	1.153	441	(441)	-	1.153
ASCR – Administradora Shopping Center Recife Ltda.	229	792	(792)	-	229
Guararapes Parking Ltda.	15	4.655	(4.655)	-	15
Total – 2025	1.401	15.961	(15.961)	-	1.401
Total – 2024	1.577	14.174	(14.174)	(176)	1.401

10.4 Investimentos ao valor justo

Representado por participação acionária equivalente a 12% do capital social da Plaza Casa Forte Participações e Empreendimentos S.A., empreendedora do Shopping Plaza Casa Forte, localizado em Recife-PE, a qual está avaliada a valor aproximado do seu valor justo, considerando a falta de influência do Grupo na administração da investida. Em 2025, o Grupo recebeu dividendos dessa investida no valor de R\$ 2.614 (2024 – R\$ 2.429) e obteve ganho de variação de valor justo desse investimento no montante de R\$ 22.127, registrados no resultado do exercício.

11 Propriedades para investimento (consolidado)

	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	9.678.724	9.197.874
Aquisições (a)	126.396	64.431
Alienações	(1.299)	-
Transferência de empréstimos a lojistas	-	691
Variação no valor justo das propriedades para investimentos	379.143	415.728
Saldo em 31 de dezembro	10.182.964	9.678.724

Os valores demonstrados representam os empreendimentos tipo “shopping center” de propriedade do Grupo.

- (a) As aquisições de propriedades para investimento em 2025 e 2024 estão substancialmente representadas por gastos com a revitalização dos empreendimentos, ampliação e pelos gastos com adaptação de espaços para novas locações.

As propriedades para investimento são arrendadas para locatários por meio de contratos de arrendamento operacional que possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 2025, o Grupo faturou R\$ 839.924 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 695.113), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	<u>Consolidado</u>	
	2025	2024 Reapresentado
Em 2025	-	6%
Em 2026	8%	14%
Após 2026	69%	48%
Prazo indeterminado	23%	32%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente (NeoEnger Engenharia & Projetos). A avaliação foi conduzida utilizando o Método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

As principais premissas técnicas adotadas na avaliação foram:

- **Período de Projeção:** Para montagem do fluxo foi considerado um período de 10 anos, com perenização a partir do ano 11º, e descontado com taxa de atratividade considerando moeda estável ao longo do tempo.
- **Taxa de Desconto (WACC):** Os fluxos de caixa foram descontados a uma taxa nominal de 10,08% a 11,86% ao ano (2024 – 11,34%). Esta taxa reflete o custo médio ponderado de capital, considerando um prêmio de risco país de 1,52% (2024 – 2,04%) e um custo de capital próprio (Ke) de 14,96% a 15,64% (2024 – 16,72%).
- **Cenário de Avaliação:** Para a determinação do valor justo, foram estudados 5 cenários de fluxo de caixa, sendo 2 otimistas, 2 pessimistas e 1 conservador provável. Com base nesses cenários, foram elaboradas as projeções de fluxos de caixa descontados, sendo o valor justo final determinado pela média ponderada entre os cenários, de acordo com as respectivas probabilidades de ocorrência atribuídas pelo avaliador (variando entre 10% e 50%). O valor considerado para o ativo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 10.182.964 (2024 – R\$ 9.678.724).

O efeito da variação do valor justo no resultado de cada exercício é como segue:

	2025	2024 Reapresentado
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	379.143	415.728
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(166.236)	(175.580)
Saldo em 31 de dezembro	<u>212.907</u>	<u>240.148</u>

12 Imobilizado

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024 Reapresentado	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	8.754	8.532	9.101	9.070
Aquisições	5.062	1.431	5.165	1.491
Baixas	(5)	(14)	(5)	(14)
Saída de empresa da consolidação (Nota 16(a))	-	-	-	(139)
Depreciação	(1.398)	(1.195)	(1.515)	(1.307)
Saldo em 31 de dezembro	12.413	8.754	12.746	9.101

O imobilizado é composto por benfeitorias e equipamentos utilizados pela administração do Grupo.

13 Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024 Reapresentado	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	1	2	13.458	14.432
Aquisições	-	-	-	-
Amortização	(1)	(1)	(974)	(974)
Saldo em 31 de dezembro	-	1	12.484	13.458

O saldo do intangível no consolidado refere-se, principalmente, ao fundo de comércio registrado na controlada EMAMI Participações S.A., no valor de R\$ 8.339 (2024 – R\$ 9.285), e aos direitos de uso de estacionamento, construído por terceiros no empreendimento Salvador Norte Shopping, no montante de R\$ 3.748 (2024 – R\$ 3.748).

14 Debêntures (consolidado)

Descrição	Encargos		2025	2024 Reapresentado
	anuais	Vencimento		
Debêntures				
Debêntures – 1ª. Emissão	6,75%	Mar/2025	-	9.298
(-) Custos incorridos na captação a amortizar			-	(3)
			-	9.295

Em 2 de março de 2020, a controlada Riomar Shopping Fortaleza S.A emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, no montante de R\$ 185.000. As debêntures e os juros remuneratórios foram amortizados em parcelas mensais consecutivas, desde abril de 2020, e foram totalmente liquidadas em março de 2025.

As movimentações das debêntures são apresentadas a seguir:

	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	9.295	46.399
Juros incorridos no exercício	54	1.734
Custo de transação apropriado no exercício	3	64
Pagamento de principal	(9.250)	(37.000)
Pagamento de juros	(102)	(1.902)
Saldo em 31 de dezembro	-	9.295

15 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 3.087.426.796 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 – 1.139.200.363 ações ordinárias).

Aumento de capital

Em 22 de dezembro de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 1.948.227, com a emissão de 1.948.226.433 novas ações ordinárias, mediante a incorporação dos saldos da reserva legal e das reservas de lucros em 30 de novembro de 2025, respectivamente, nos montantes de R\$ 64.712 e de R\$ 1.883.515.

Redução de capital

Em 19 de abril de 2024, a Assembleia de Acionistas da controladora aprovou a redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 100.000, por meio do cancelamento de 100.000.000 de ações.

Nos exercícios de 2025 e 2024, o capital social do Grupo foi reduzido, através da devolução em dinheiro aos acionistas/quotistas das seguintes controladas:

	2025	2024 Reapresentado
Salvador Shopping S.A.	-	25.585
Riomar Shopping Aracaju S.A.	-	9.259
Riomar Fortaleza Norte S.A.	8.946	8.330
Shopping Center Jardins S.A.	-	3.000
	8.946	46.174

b. Reservas de lucros

Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade

do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Em 22 de dezembro de 2025 foi aprovado o aumento de capital social mediante a incorporação do saldo da reserva legal em 30 de novembro de 2025 (Nota 15(a)).

Reserva de retenção de lucros

Em 2024, a administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 84.543, para a reserva de retenção de lucros, uma vez que serão utilizados para atender investimentos de capital próprio. A constituição da reserva em 2024 foi aprovada em Assembleia de Acionistas, realizada em 24 de abril de 2025.

Em 22 de dezembro de 2025 foi aprovado aumento de capital social mediante a incorporação do saldo de reservas de lucros em 30 de novembro de 2025 (Nota 15(a)).

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Durante o exercício de 2025, a diretoria pagou dividendos antecipados, no montante de R\$ 190.000 (2024 – R\$ 68.551) e propôs a distribuição adicional de R\$ 815.955 (2024 – R\$ 23.249), os quais serão pagos aos acionistas durante os anos-calendário de 2026, 2027 e 2028. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

d. Juros sobre o Capital Próprio (JCP)

Em conformidade com a Lei nº 9.249/95, a administração da Companhia aprovou a distribuição a seus acionistas de juros sobre o capital próprio, calculados com base na variação da Taxa de Juros a Longo Prazo (TJLP), imputando-os ao valor do dividendo mínimo obrigatório. Em atendimento à legislação fiscal, os juros sobre o capital próprio creditados aos acionistas em 2025, no montante de R\$ 47.950 (2024 - R\$ 38.450), foram contabilizados como despesa financeira. No entanto, para efeito dessas demonstrações financeiras, os juros sobre o capital próprio são apresentados como distribuição do lucro líquido do exercício, portanto, reclassificados para o patrimônio líquido, pelo valor bruto, uma vez que os benefícios fiscais por ele gerados são mantidos no resultado do exercício. Em 2025, o montante de R\$ 10.965 referente a juros sobre capital próprio declarados e ainda não pagos encontra-se registrado no passivo circulante da Companhia.

16 Receitas líquidas (Consolidado)

	2025	2024
		Reapresentado
Receitas de aluguéis	840.516	802.581
Receitas de prestação de serviços	28.671	29.009
Receitas de “Res Sperata”	9.139	11.374
Outras receitas	3.994	2.590
Deduções – Cancelamentos	(4.044)	(1.591)
Deduções – ISS, PIS e COFINS	(64.214)	(64.252)
	<u>814.062</u>	<u>779.711</u>

17 Despesas administrativas – Gerais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024 Reapresentado	2025	2024 Reapresentado
Gastos com a estrutura dos empreendimentos	-	-	(105.526)	(100.597)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 9)	(381)	(650)	(35.000)	(31.998)
Baixas de contas a receber e empréstimos a lojistas	-	-	(21.466)	(11.595)
Pessoal	(2.520)	(2.520)	(2.520)	(2.520)
Serviços contratados	(151)	(223)	(780)	(770)
Crédito de Pis e de Cofins	-	-	5.107	6.323
Outras	(97)	(118)	(1.288)	(2.031)
	<u>(3.149)</u>	<u>(3.511)</u>	<u>(161.473)</u>	<u>(143.188)</u>

18 Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos, na controladoria, no montante de R\$ 7.523, e no consolidado, no montante de R\$ 2.765.838 (2024 – R\$ 2.585.491) são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases de mensuração contábil e fiscal, compostos conforme segue:

- **Depreciação:** referem-se à diferença temporária entre a depreciação das edificações calculada à taxa fiscal e a base contábil, conforme disposto no art. 57 da Lei nº 4.506/64 (alterada pela Lei nº 12.973/14).
- **Propriedades para investimento:** decorre do ajuste de avaliação a valor justo desses ativos, em função da alteração da política contábil para mensuração de propriedades para investimento (do método de custo para o valor justo). O impacto da mudança de política contábil foi registrado de forma retrospectiva no patrimônio líquido, deduzido dos respectivos efeitos tributários. Nos termos dos artigos 13 e 14 da Lei nº 12.973/14, a tributação sobre o ganho excedente ao custo histórico permanece suspensa para fins fiscais até a sua efetiva realização (alienação ou baixa).
- **Investimentos avaliados ao valor justo:** referem-se aos efeitos tributários sobre os ganhos decorrentes da avaliação de ativos financeiros ao valor justo através do resultado. Em conformidade com a legislação tributária (Lei nº 12.973/14), esses ganhos são excluídos da base de cálculo do IRPJ e da CSLL no montante do reconhecimento contábil, sendo a sua tributação diferida até o momento da alienação ou liquidação financeira (efetiva realização) dos respectivos ativos.

As alíquotas desses tributos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

A despesa de imposto de renda e contribuição social é calculada com base no lucro presumido ou no lucro real, dependendo de cada empresa do Grupo. Do lucro antes do imposto de renda e

da contribuição social consolidados, aproximadamente R\$ 408.392 (2024 – R\$ 264.096) refere-se a empresas que apuram esses tributos pelo lucro presumido, gerando encargos de imposto de renda e contribuição social, no consolidado, de R\$ 32.561 (2024 – R\$ 31.102). O saldo remanescente do lucro consolidado antes do imposto de renda e da contribuição social, no valor de R\$ 676.475 (2024 – R\$ 814.426), está representado pelas empresas que apuram esses tributos pela sistemática do lucro real, tendo como principais itens de reconciliação entre a alíquota nominal e a efetiva: os valores de juros sobre o capital próprio creditados, no valor de R\$ 161.940 (2024 – R\$ 129.368); a exclusão da diferença entre a depreciação das edificações calculada à taxa fiscal e a respectiva depreciação contabilizada, a qual é calculada pela sua vida útil, no montante de R\$ 41.499 (2024 – R\$ 41.256); pela exclusão do ajuste de avaliação a valor justo, no valor de R\$ 230.121 (2024 – R\$ 378.926); a exclusão de outras diferenças temporárias / permanentes de R\$ 2.939 (2024 – adição de R\$ 446); além da compensação de prejuízos fiscais, no montante de R\$ 5.625 (2024 – R\$ 5.475), e base negativa de contribuição social, no montante de R\$ 5.625 (2024 – R\$ 5.475), limitados a 30% do lucro ajustado.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía, em seus registros fiscais, prejuízos a compensar relacionados ao imposto de renda no montante de R\$ 23.662 (2024 – R\$ 23.639) e bases negativas de contribuição social no montante de R\$ 23.603 (2024 – R\$ 23.580), ambos não reconhecidos contabilmente em função da falta de expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, em decorrência de sua atividade operacional ser de holding.

19 Contingências

Em 31 de dezembro de 2025, o Grupo, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, avaliou não existir processos avaliados como provável de perda, portanto nenhuma provisão foi constituída. O saldo da provisão anteriormente registrado, no montante de R\$ 101, foi integralmente revertido, em decorrência do encerramento dos respectivos processos e da liquidação das obrigações correspondentes.

20 Cobertura de seguros

A contratação do seguro é feita com base em programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o porte dos empreendimentos e demais ativos do Grupo. As coberturas contratadas, no montante de R\$ 6.255.257, são consideradas suficientes pela administração do Grupo para cobrir eventuais sinistros, segundo a natureza de suas atividades, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.