

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

**Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	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

**Aos Acionistas e Diretores do
Riomar Shopping Fortaleza S.A.**
Recife – PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Shopping Fortaleza 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 do Riomar Shopping Fortaleza S.A. 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 dos auditores 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 conforme 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 6.11 às demonstrações financeiras 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. 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 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 de a 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.

Responsabilidades dos auditores 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 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.

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.
- 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 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 a Administração 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, 25 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC PE-000904/F-7



Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025	2024	Passivo	Nota	2025	2024
			Reapresentado				Reapresentado
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	7	4.702	5.497	Fornecedores		206	276
Contas a receber	8	28.125	30.010	Debêntures	10	-	9.295
Valores a restituir	6.9	3.267	3.334	Contas a pagar a empresa ligada	15	596	568
Tributos a recuperar	6.5	2.223	544	Tributos a pagar		1.532	1.479
Outros ativos		149	8	Dividendos a pagar	11 (c)	56.095	-
				Adiantamentos de clientes		-	7
Total do ativo circulante		38.466	39.393	Total do passivo circulante		58.429	11.625
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Dividendos a pagar	11 (c)	112.189	-
Empréstimos a lojistas	6.9	14.352	13.283	Tributos diferidos	14	315.632	275.204
Depósitos judiciais		258	152	Total do passivo não circulante		427.821	275.204
Total do realizável a longo prazo		14.610	13.435	Patrimônio líquido	11		
Propriedades para investimento	9	1.453.700	1.358.300	Capital social		1.019.885	632.500
Total do ativo não circulante		1.468.310	1.371.735	Reserva de lucros		641	491.799
				Total do patrimônio líquido		1.020.526	1.124.299
Total do ativo		1.506.776	1.411.128	Total do passivo e patrimônio líquido		1.506.776	1.411.128

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024 Reapresentado
Receitas líquidas	12	119.234	117.053
Despesas administrativas			
Despesas gerais	13	(36.489)	(26.219)
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas de crédito	6.9 e 8	8.045	(788)
Reversão de provisão para contingências	16	-	813
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	9	90.046	48.370
Outras despesas, líquidas		<u>(1.194)</u>	<u>(1.213)</u>
Lucro operacional		179.642	138.016
Receitas financeiras		2.001	2.287
Despesas financeiras			
Encargos sobre debêntures		(57)	(1.798)
Outras despesas financeiras		<u>(209)</u>	<u>(227)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		181.377	138.278
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	(40.428)	(31.548)
Contribuição social	14	(1.181)	(1.149)
Imposto de renda	14	<u>(3.257)</u>	<u>(3.169)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>136.511</u>	<u>102.412</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>1.019.885</u>	<u>632.500</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>133,85</u>	<u>161,92</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	2025	2024 Reapresentado
Lucro líquido do exercício	<u>136.511</u>	<u>102.412</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>136.511</u>	<u>102.412</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total
		Capital Social	Legal	Retenção		
Saldos em 1º de janeiro de 2024 (Reapresentado)		632.500	4.565	30.741	405.581	1.073.387
Lucro líquido do exercício		-	-	-	102.412	102.412
Realização da reserva de retenção de lucros	11 (b)	-	-	(4.308)	4.308	-
Constituição da reserva legal	11 (b)	-	2.484	-	(2.484)	-
Juros sobre capital próprio	11 (d)	-	-	-	(28.500)	(28.500)
Dividendos antecipados	11 (c)	-	-	-	(23.000)	(23.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)		632.500	7.049	26.433	458.317	1.124.299
Lucro líquido do exercício		-	-	-	136.511	136.511
Constituição da reserva legal	11 (b)	-	3.354	-	(3.354)	-
Aumento de capital com reservas de lucros	11 (a)	387.385	(9.762)	(26.433)	(351.190)	-
Juros sobre capital próprio	11 (d)	-	-	-	(37.000)	(37.000)
<i>Dividendos</i>	11 (c)					
Antecipados		-	-	-	(35.000)	(35.000)
Propostos		-	-	-	(168.284)	(168.284)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		1.019.885	641	-	-	1.020.526

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Shopping Fortaleza S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		181.377	138.278
<i>Ajustes:</i>			
Encargos sobre debêntures	10	57	1.798
Juros de empréstimos a lojistas		(214)	(564)
Baixa de empréstimos a lojistas		8.781	3.370
Constituição (reversão) de provisão para perdas esperadas de crédito	6,9 e 8	(8.045)	788
Constituição de provisão para contingências	16	-	(813)
Atualização de depósitos judiciais e tributos a recuperar		(39)	(142)
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	9	(90.046)	(48.370)
Valor residual de propriedades para investimento vendidas	9	1.299	-
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		3.354	1.246
Valores a restituir		67	142
Tributos a recuperar		(1.640)	1.575
Outros ativos		(141)	(8)
Fornecedores		(70)	(143)
Contas a pagar a empresa ligada		28	103
Tributos a pagar		53	192
Adiantamento de clientes		(7)	7
Caixa gerado pelas operações		94.814	97.459
Juros de debêntures pagos	10	(102)	(1.902)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(4.438)	(4.318)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		90.274	91.239
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Empréstimos a lojistas recebidos (concedidos), líquidos		(3.060)	2.790
Depósitos judiciais resgatados (efetuados)		(106)	723
Aquisição de propriedades para investimento	9	(6.653)	(6.230)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(9.819)	(2.717)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de debêntures	10	(9.250)	(37.000)
Dividendos pagos	11 (c)	(35.000)	(23.000)
Juros sobre capital próprio pagos	11 (d)	(37.000)	(28.500)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(81.250)	(88.500)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(795)	22
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5.497	5.475
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		4.702	5.497

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Riomar Shopping Fortaleza S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada no Recife – PE, que tem como objeto a exploração comercial do empreendimento imobiliário denominado RioMar Shopping Fortaleza, localizado em Fortaleza-CE, além da participação societária em empresas ou o investimento em bens móveis e imóveis ligados ao referido empreendimento.

A Companhia é controlada pela JCPM Shopping Centers S.A.

No exercício de 2025, a Companhia 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 da Companhia, vide nota explicativa 6.11.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 25 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 da Companhia. 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 da Companhia 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 6.9 e 8:** mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;
- **Nota explicativa 9:** valor justo das propriedades para investimentos; e
- **Nota explicativa 14:** provisão de tributos diferidos.

4.2 Julgamentos

A Companhia 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 do:

- **Nota explicativa 9:** valor justo das propriedades para investimento;

6 Resumo das principais políticas contábeis

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

6.1 Reconhecimento da receita

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis são reconhecidas mensalmente pelo método linear na demonstração do resultado durante o período contratual; e
- 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.

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

6.2 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 rendimentos de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso, variações monetárias ativas, juros sobre impostos a compensar e juros sobre empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente aos encargos sobre debêntures.

6.3 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

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, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

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.

6.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem 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.

6.5 Tributos a recuperar

São avaliados ao custo, atualizados monetariamente 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 e tributos retidos na fonte.

6.6 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo, não sendo o referido imóvel utilizado nas atividades operacionais ou administrativas da Companhia.

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. Até 31 de dezembro de 2024, a Companhia adotava o método do custo histórico líquido de depreciação. No exercício de 2025, a Companhia 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 6.11).

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do 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 9.

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.

6.7 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 incluídos em despesas financeiras, no resultado do exercício.

6.8 Despesas administrativas

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 15), a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

6.9 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

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 esperadas de crédito de liquidação duvidosa.

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais 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, valores a restituir, outros ativos, depósitos judiciais e empréstimos a lojistas.

Os valores a restituir, no montante de R\$ 3.267 (2024 – R\$ 3.334), referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros durante a construção do empreendimento, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2026.

Os empréstimos a lojistas, no montante de R\$ 14.352 (2024 – R\$ 13.283), referem-se a valores repassados a locatários para instalação de suas lojas no empreendimento RioMar Shopping Fortaleza e serão ressarcidos até 2029, conforme condições contratuais, estando sujeitos à atualização monetária com base na taxa Selic ou nos índices IGP-DI ou IPCA, acrescidos de juros de 6% ao ano, conforme aplicável. Em 2025, a Companhia reverteu provisão para perdas esperadas de crédito, no montante de R\$ 6.576.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros derivativos. Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão avaliados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil.

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 e contas a pagar a empresa ligada.

6.10 Novas normas e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou, de forma antecipada, as seguintes normas contábeis 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.

6.11 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

	Nota s	31 de dezembro de 2024			1º de janeiro de 2024		
		Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Ativo							
Total do ativo circulante		<u>39.393</u>	<u>-</u>	<u>39.393</u>	<u>43.005</u>	<u>-</u>	<u>43.005</u>
Não circulante							
Realizável a longo prazo		<u>13.435</u>	<u>-</u>	<u>13.435</u>	<u>19.721</u>	<u>-</u>	<u>19.721</u>
Propriedades para investimento		<u>663.881</u>	<u>694.419</u>	<u>1.358.300</u>	<u>689.183</u>	<u>614.517</u>	<u>1.303.700</u>
Total do ativo não circulante		<u>677.316</u>	<u>694.419</u>	<u>1.371.735</u>	<u>708.904</u>	<u>614.517</u>	<u>1.323.421</u>
Total do ativo		<u>716.709</u>	<u>694.419</u>	<u>1.411.128</u>	<u>751.909</u>	<u>614.517</u>	<u>1.366.426</u>
Passivo e patrimônio líquido							
Total do passivo circulante		<u>11.625</u>	<u>-</u>	<u>11.625</u>	<u>39.323</u>	<u>-</u>	<u>39.323</u>
Não circulante							
Tributos diferidos		<u>39.102</u>	<u>236.102</u>	<u>275.204</u>	<u>34.720</u>	<u>208.936</u>	<u>243.656</u>
Outros passivos não circulantes		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.060</u>	<u>-</u>	<u>10.060</u>
Total do passivo não circulante		<u>39.102</u>	<u>236.102</u>	<u>275.204</u>	<u>44.780</u>	<u>208.936</u>	<u>253.716</u>
Patrimônio líquido		<u>665.982</u>	<u>458.317</u>	<u>1.124.299</u>	<u>667.806</u>	<u>405.581</u>	<u>1.073.387</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>716.709</u>	<u>694.419</u>	<u>1.411.128</u>	<u>751.909</u>	<u>614.517</u>	<u>1.366.426</u>

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

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação	(31.532)	31.532	-
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	48.370	48.370
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.382)	(27.166)	(31.548)
Outros	85.590	-	85.590
	49.676	52.736	102.412
Lucro líquido do exercício	49.676	52.736	102.412
Total do resultado abrangente	49.676	52.736	102.412

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024 Reapresentado
Bancos – conta corrente	30	3.300
Aplicações financeiras (a)	4.672	2.197
	4.702	5.497

- (a) 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

	2025	2024 Reapresentado
Aluguéis a receber	25.959	28.507
Cessões de direito a receber – “Res sperata”	4.337	5.106
Subcondomínio RioMar Fortaleza (a)	568	605
Provisão para perdas esperadas de crédito (b)	(2.739)	(4.208)
	28.125	30.010

- (a) Referem-se aos valores de aluguéis e de “Res Sperata” já recebidos pelo Subcondomínio RioMar Fortaleza, porém não repassados à Companhia 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, a Companhia reverteu provisão para perdas esperadas de crédito no montante de R\$ 1.469 (2024 – constituiu provisão de R\$ 788).

9 Propriedades para investimento

	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	1.358.300	1.303.700
Aquisições (a)	6.653	6.230
Variação no valor justo das propriedades para investimentos	90.046	48.370
Baixas por venda	(1.299)	-
Saldo em 31 de dezembro	<u>1.453.700</u>	<u>1.358.300</u>

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento RioMar Shopping Fortaleza.

- (a) As aquisições de propriedades para investimento em 2025 e 2024 estão substancialmente representadas por gastos com a revitalização do empreendimento 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, a Companhia faturou R\$ 107.115 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 107.035), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2025	2024 Reapresentado
Em 2025	-	7%
Em 2026	9%	7%
Após 2026	58%	37%
Indeterminado	33%	49%
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 10,87% 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 15,25% (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\$ 1.453.700 (2024 - R\$ 1.358.300).

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	90.046	48.370
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(36.036)	(27.166)
Saldo em 31 de dezembro	<u>54.010</u>	<u>21.204</u>

10 Debêntures

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

Em 2 de março de 2020, a Companhia realizou emissão de 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 dos saldos 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
Custos de transação incorridos no exercício	3	64
Pagamento de principal	(9.250)	(37.000)
Pagamento de juros	(102)	(1.902)
Saldo em 31 de dezembro	<u>-</u>	<u>9.295</u>

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 1.019.884.984 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 - 632.500.000 ações ordinárias).

Em 12 de dezembro de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 387.385, com a emissão de 387.384.984 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\$ 9.762 e de R\$ 377.623.

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 12 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 11(a)).

Reserva de retenção de lucros

Em 2024, a administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$ 4.308, tendo destinado tais recursos no pagamento de juros sobre o capital próprio e distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2024 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 24 de abril de 2025.

Em 12 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 11(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.

No exercício de 2025, a diretoria antecipou de dividendos, no montante de R\$ 35.000 (2024 - R\$ 23.000). Em 2025, também propôs a distribuição adicional de R\$ 168.284, 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

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\$ 37.000 (2024 - R\$ 28.500), 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.

12 Receitas líquidas

	2025	2024 Reapresentado
Receitas de aluguéis	130.097	127.079
Receitas de “Res Sperata”	650	1.444
Outras receitas	814	631
Deduções – Cancelamentos	(174)	(170)
Deduções – PIS e COFINS	<u>(12.153)</u>	<u>(11.931)</u>
	<u>119.234</u>	<u>117.053</u>

13 Despesas administrativas - Gerais

	2025	2024 Reapresentado
Gastos com a estrutura do RioMar Shopping Fortaleza	(20.541)	(19.389)
Baixas de contas a receber de aluguel, “Res Sperata” e empréstimos a lojistas	(11.460)	(3.370)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 15)	(5.382)	(4.825)
Serviços prestados	(93)	(109)
Indenizações trabalhistas	(39)	(921)
Créditos de Pis e de Cofins	1.138	2.518
Outras	<u>(112)</u>	<u>(123)</u>
	<u>(36.489)</u>	<u>(26.219)</u>

14 Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos, no montante de R\$ 315.632 (2024 – R\$ 275.204) 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).

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.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram calculados com base no lucro real. Em 31 de dezembro de 2025, a taxa efetiva dos tributos difere da taxa nominal, principalmente pela dedução dos juros sobre o capital próprio de R\$ 37.000 (2024 - R\$ 28.500); a adição de despesas não dedutíveis para fins fiscais no valor de R\$ 1.322 (2024 – R\$ 1.183); a

exclusão de reversões de provisões para perdas esperadas de crédito e para contingências no valor de R\$ 8.045 (2024 – 25); pela exclusão do ajuste de avaliação a valor justo, no valor de R\$ 90.046 (2024 – R\$ 48.370); e a exclusão da diferença a maior da depreciação fiscal para depreciação contábil, no montante de R\$ 12.916 (2024 – R\$ 12.886); além da redução de 30% da base tributável pelo aproveitamento de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social existentes.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía, em seus registros fiscais, prejuízos a compensar relacionados ao imposto de renda e bases negativas de contribuição social, no montante de R\$ 159.415 (2024 – R\$ 165.040), ambos não reconhecidos contabilmente em função da incerteza da necessidade de utilização desses créditos nos próximos exercícios.

15 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 13).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 596 (2024 – R\$ 568), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde ao pró-labore e aos salários e encargos, no montante de R\$ 932 (2024 – R\$ 904). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesa.

16 Contingências

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia, 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.

Em 2024, a provisão anteriormente registrada, no montante de R\$ 813, foi integralmente revertida, em decorrência do encerramento dos respectivos processos e da liquidação das obrigações correspondentes.

17 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Subcondomínio Shopping Center RioMar Fortaleza e 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 do empreendimento. As coberturas contratadas, no montante de R\$ 1.388.477, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, segundo a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.