

# Riomar Shopping S.A.

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

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>6</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



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 S.A.**  
Recife - PE

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Shopping 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 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 6.10 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. Conseqüentemente, 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 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
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.804	10.228	Fornecedores		1.206	342
Contas a receber	8	31.724	32.355	Contas a pagar a empresa ligada	14	890	836
Tributos a recuperar	6.5	3.802	3.837	Tributos a pagar		3.304	4.165
Valores a restituir	6.8	1.938	1.990	Dividendos a pagar	10 (c)	93.075	-
Outros ativos		38	1	Outros passivos		167	5
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>40.306</b>	<b>48.411</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>98.642</b>	<b>5.348</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>				Dividendos a pagar	10 (c)	186.150	-
Empréstimos a lojistas	6.8	13.406	9.386	Tributos diferidos	13	765.063	722.525
Depósitos judiciais		400	658	Provisão para contingências	15	-	101
<b>Total do realizável a longo prazo</b>		<b>13.806</b>	<b>10.044</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>951.213</b>	<b>722.626</b>
Propriedades para investimento	9	2.635.000	2.497.800	<b>Patrimônio líquido</b>	10		
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.648.806</b>	<b>2.507.844</b>	Capital social		1.638.538	420.492
				Reserva de lucros		719	1.407.789
<b>Total do ativo</b>		<b>2.689.112</b>	<b>2.556.255</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.639.257</b>	<b>1.828.281</b>
				<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.689.112</b>	<b>2.556.255</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Riomar Shopping S.A.

## Demonstração do resultado

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024 Reapresentado
<b>Receitas líquidas</b>	11	<b>183.065</b>	<b>174.464</b>
Despesas administrativas			
Despesas gerais	12	(27.479)	(23.603)
Reversão de provisão para perdas esperadas de crédito	6.8 e 8	1.007	114
Reversão de provisão para contingências		101	28
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	9	95.582	182.203
Outras despesas, líquidas		<u>(2.888)</u>	<u>(2.473)</u>
<b>Lucro operacional</b>		<b>249.388</b>	<b>330.733</b>
Receitas financeiras	6.2	4.647	6.231
Despesas financeiras	6.2	<u>(412)</u>	<u>(408)</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>253.623</b>	<b>336.556</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	(42.538)	(71.528)
Contribuição social	13	(7.762)	(8.412)
Imposto de renda	13	<u>(20.686)</u>	<u>(22.591)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b><u>182.637</u></b>	<b><u>234.025</u></b>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<b><u>1.638.538</u></b>	<b><u>420.492</u></b>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<b><u>111,46</u></b>	<b><u>556,55</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Riomar Shopping S.A.

## Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

*(Em milhares de Reais)*

	2025	2024 Reapresentado
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>182.637</u>	<u>234.025</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>182.637</u></u>	<u><u>234.025</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Riomar Shopping 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		
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2024 (Reapresentado)</b>		<b>420.492</b>	<b>24.099</b>	<b>73.763</b>	<b>1.184.590</b>	<b>1.702.944</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	234.025	234.025
Constituição de reserva legal	10 (b)	-	5.166	-	(5.166)	-
Realização de reserva de retenção de lucros	10 (b)	-	-	(10.549)	10.549	-
Dividendos antecipados	10 (c)	-	-	-	(73.000)	(73.000)
Juros sobre capital próprio	10 (d)	-	-	-	(35.688)	(35.688)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)</b>		<b>420.492</b>	<b>29.265</b>	<b>63.214</b>	<b>1.315.310</b>	<b>1.828.281</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	-	182.637	182.637
Constituição de reserva legal	10 (b)	-	5.339	-	(5.339)	-
Aumento de capital com reservas de lucros	10 (a)	1.218.046	(33.885)	(63.214)	(1.120.947)	-
Juros sobre capital próprio	10 (d)	-	-	-	(44.436)	(44.436)
<i>Dividendos</i>	10 (c)					
Antecipados		-	-	-	(48.000)	(48.000)
Propostos		-	-	-	(279.225)	(279.225)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>1.638.538</b>	<b>719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.639.257</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Riomar Shopping 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
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais:</b>			
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		253.623	336.556
<i>Ajustes:</i>			
Baixa de empréstimos a lojistas		1.036	719
Reversão de provisão para perdas esperadas de crédito	6.8 e 8	(1.007)	(114)
Reversão de provisão para contingências		(101)	(28)
Juros sobre depósitos judiciais e empréstimos a lojistas		(948)	(412)
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	9	(95.582)	(182.203)
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		1.294	(2.488)
Tributos a recuperar		35	1.765
Valores a restituir		52	43
Outros ativos		(37)	(1)
Fornecedores		864	173
Contas a pagar a empresa ligada		54	132
Tributos a pagar		531	229
Outros passivos		162	(69)
<b>Caixa gerado pelas operações</b>		<b>159.976</b>	<b>154.302</b>
Imposto de renda e contribuição social pagos		(29.840)	(30.234)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>		<b>130.136</b>	<b>124.068</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimento</b>			
Empréstimos a lojistas recebidos (concedidos), líquidos		(3.772)	1.079
Depósitos judiciais resgatados		266	2
Aquisições de propriedades para investimento	9	(41.618)	(13.506)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<b>(45.124)</b>	<b>(12.425)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamento</b>			
Juros sobre o capital próprio pagos	10 (d)	(44.436)	(35.688)
Dividendos pagos	10 (e)	(48.000)	(73.000)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>		<b>(92.436)</b>	<b>(108.688)</b>
<b>Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(7.424)</b>	<b>2.955</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		10.228	7.273
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>		<b>2.804</b>	<b>10.228</b>

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**

A Riomar Shopping S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado que tem como objeto a exploração comercial do empreendimento imobiliário denominado RioMar Shopping, o qual está localizado no Recife-PE, 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 (Nota 6.10).

### **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 8:** mensuração para perdas esperadas de crédito para contas a receber e ativos contratuais;
- **Nota explicativa 9:** valor justo das propriedades para investimentos; e
- **Nota explicativa 13:** provisão para 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 e atualizações monetárias sobre depósitos judiciais e empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente as variações monetárias passivas e PIS e COFINS sobre receita financeira.

### **6.3 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos**

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.

### **6.4 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 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 desde o início das operações do empreendimento RioMar Recife.

### **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 6.10).

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 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 14), 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.

## **6.8 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, empréstimos a lojistas e depósitos judiciais.

Os valores a restituir, no montante de R\$ 1.938 (2024 – R\$ 1.990), 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\$ 13.406 (2024 – R\$ 9.386), referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento RioMar Shopping e serão ressarcidos até 2029, com encargos médios mensais correspondentes à variação do IGP-DI e CDI. Em 2025, a Companhia reverteu a provisão para perdas esperadas de crédito de empréstimos a lojistas, no montante de R\$ 344.

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. Esses passivos compreendem fornecedores, contas a pagar a empresa ligada e outros passivos.

## **6.9 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, 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.

## 6.10 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
<b>Ativo</b>							
Total do ativo circulante		48.411	-	48.411	44.661	-	44.661
<b>Não circulante</b>							
Realizável a longo prazo		10.044	-	10.044	12.123	-	12.123
Propriedades para investimento		504.906	1.992.894	2.497.800	506.567	1.794.833	2.301.400
Total do ativo não circulante		514.950	1.992.894	2.507.844	518.690	1.794.833	2.313.523
<b>Total do ativo</b>		<b>563.361</b>	<b>1.992.894</b>	<b>2.556.255</b>	<b>563.351</b>	<b>1.794.833</b>	<b>2.358.184</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>							
Total do passivo circulante		5.348	-	5.348	4.114	-	4.114
<b>Não circulante</b>							
Tributos diferidos		44.941	677.584	722.525	40.754	610.243	650.997
Outros passivos não circulantes		101	-	101	129	-	129
Total do passivo não circulante		45.042	677.584	722.626	40.883	610.243	651.126
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>512.971</b>	<b>1.315.310</b>	<b>1.828.281</b>	<b>518.354</b>	<b>1.184.590</b>	<b>1.702.944</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>563.361</b>	<b>1.992.894</b>	<b>2.556.255</b>	<b>563.351</b>	<b>1.794.833</b>	<b>2.358.184</b>

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

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação	(15.858)	15.858	-
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	182.203	182.203
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(4.187)	(67.341)	(71.528)
Outros	123.350	-	123.350
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>103.305</b>	<b>130.720</b>	<b>234.025</b>
<b>Total do resultado abrangente</b>	<b>103.305</b>	<b>130.720</b>	<b>234.025</b>

## 7 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>Reapresentado</b>
Bancos – conta corrente	37	48
Aplicações financeiras (a)	2.767	10.180
	<u><b>2.804</b></u>	<u><b>10.228</b></u>

- (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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>Reapresentado</b>
Aluguéis a receber	28.228	27.591
Cessões de direito a receber – “Res sperata”	4.185	4.843
Subcondomínio do Riomar Recife (a)	1.083	2.356
Provisão para perdas estimadas de crédito (b)	(1.772)	(2.435)
	<u><b>31.724</b></u>	<u><b>32.355</b></u>

- (a) Referem-se aos valores de aluguéis e de “Res Sperata” já recebidos pelo Subcondomínio RioMar Recife, 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 de liquidação duvidosa, no montante de R\$ 663 (2024 – R\$ 114).

## 9 Propriedades para investimento

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>Reapresentado</b>
Saldo em 1º de janeiro	2.497.800	2.301.400
Aquisições (a)	41.618	13.506
Transferências de empréstimos a lojistas	-	691
Variação no valor justo das propriedades para investimentos	95.582	182.203
Saldo em 31 de dezembro	<u><b>2.635.000</b></u>	<u><b>2.497.800</b></u>

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

- (a) As aquisições de propriedades para investimento em 2025 e 2024 estão substancialmente representadas por gastos com ampliação, 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\$ 163.729 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 157.085), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2025	2024 Reapresentado
Em 2025	-	7%
Em 2026	9%	9%
Após 2026	64%	50%
Prazo indeterminado	27%	34%
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 11,07% 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 15,32% (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\$ 2.635.000 (2024 – R\$ 2.497.800).

A variação anual observada fundamenta-se na atualização das premissas técnicas de mercado, com destaque para a redução do custo de capital e o rebalanceamento das expectativas de fluxos de caixa nos cenários projetados pelo avaliador independente.

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	95.582	182.203
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(38.306)	(67.341)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<u><u>57.276</u></u>	<u><u>114.862</u></u>

## **10 Patrimônio líquido**

### **a. Capital social**

O capital social em 31 de dezembro de 2025, totalmente subscrito e integralizado, está representado por 1.638.538.190 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 – 420.491.555 ações ordinárias).

Em 12 de dezembro de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 1.218.046, com a emissão de 1.218.046.635 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\$ 33.885 e de R\$ 1.184.161.

### **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 10(a)).

#### ***Reserva de retenção de lucros***

Em 2024, a Administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no montante de R\$ 10.549, tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2024 foi aprovada em Assembleia de Acionistas em 28 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 10(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\$ 48.000 (2024 - R\$ 73.000). Em 2025, também propôs a distribuição adicional de R\$ 279.225, 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, na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76. Em atendimento à legislação fiscal, os juros sobre o capital próprio creditados aos acionistas em 2025, no montante de R\$ 44.436 (2024 – R\$ 35.688), 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.

## 11 Receitas líquidas

	2025	2024 Reapresentado
Receitas de aluguéis	198.717	189.489
Receitas de “Res Sperata”	3.083	2.590
Outras receitas	283	492
Deduções – Cancelamentos	(359)	(324)
Deduções – PIS e COFINS	(18.659)	(17.783)
	<u>183.065</u>	<u>174.464</u>

## 12 Despesas administrativas – Gerais

	2025	2024 Reapresentado
Gastos com a estrutura do RioMar Shopping	(14.852)	(13.071)
Compartilhamento da estrutura do Grupo JCPM (Nota 14)	(8.025)	(7.091)
Baixas de contas a receber de aluguel, “Res Sperata” e empréstimos a lojistas	(5.348)	(4.125)
Serviços contratados	(195)	(211)
Créditos de Pis e de Cofins	1.321	1.213
Outras	(380)	(318)
	<u>(27.479)</u>	<u>(23.603)</u>

## 13 Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos, no montante de R\$ 765.063 (2024 – R\$ 722.525) 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a taxa efetiva dos tributos difere da taxa nominal, principalmente pela dedução dos juros sobre capital próprio de R\$ 44.436 (2024 – R\$ 35.688); pela adição de despesas não dedutíveis para fins fiscais no valor de R\$ 3.273 (2024 – R\$ 3.111); pela exclusão de reversão de provisões para perdas esperadas de crédito e para contingências no valor de R\$

1.107 (2024 – R\$ 142); pela exclusão do ajuste de avaliação a valor justo, no valor de R\$ 95.582 (2024 – R\$ 182.203); e pela exclusão da diferença a maior da depreciação fiscal para a depreciação contábil, no montante de R\$ 12.447 (2024 - R\$ 12.315).

## **14 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 12).

As contas a pagar a empresa controladora, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 890 (2024 – R\$ 836), 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\$ 1.377 (2024 - R\$ 1.318). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

## **15 Contingências**

Em 31 de dezembro de 2025, 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. 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.

## **16 Cobertura de seguros**

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Subcondomínio RioMar Recife 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\$ 1.429.585, 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.