

Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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
Shoppingpar Participações e Empreendimentos S.A.**
Recife - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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 Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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 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 6.11 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, 19 de março de 2026

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


Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

Shoppingpar Participações e Empreendimentos S.A.

Balanco 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	1.103	2.113	Contas a pagar a empresa ligada	14	163	164
Contas a receber	8	1.018	822	Tributos a pagar		1.038	953
Dividendos a receber	9	298	253	Dividendos propostos	11 (c)	2.000	2.000
Adiantamentos		4	4				
Valores a restituir	6.9	119	99	Total do passivo circulante		3.201	3.117
Total do ativo circulante		2.542	3.291	Não circulante			
Não circulante				Tributos diferidos	6.5	93.343	78.031
Realizável a longo prazo				Total do passivo não circulante		93.343	78.031
Empréstimos a lojistas	6.9	1.528	1.311	Patrimônio líquido	11		
Depósitos judiciais		16	30	Capital social		279.399	59.351
Total realizável a longo prazo		1.544	1.341	Reserva de lucros		105	185.529
Investimentos	9	15	15	Total do patrimônio líquido		279.504	244.880
Propriedades para investimento	10	371.947	321.381	Total do passivo e patrimônio líquido		376.048	326.028
Total do ativo não circulante		373.506	322.737				
Total do ativo		376.048	326.028				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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	31.770	30.035
Despesas gerais e administrativas	13	(7.509)	(7.204)
Variação do valor justo de propriedades para investimentos		41.161	(10.300)
Lucro operacional		65.422	12.531
Resultado de equivalência patrimonial	9	4.655	3.974
Perdas com investimentos	9 (a)	-	(92)
Receitas financeiras	6.2	646	792
Despesas financeiras		(3)	(1)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		70.720	17.204
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	(15.312)	2.246
Contribuição social	6.4	(1.008)	(969)
Imposto de renda	6.4	(2.776)	(2.668)
Lucro líquido do exercício		51.624	15.813
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		279.399	59.351
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		184,77	266,43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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>51.624</u>	<u>15.813</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>51.624</u>	<u>15.813</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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)		59.351	8.403	23.980	155.833	247.567
Lucro líquido do exercício		-	-	-	15.813	15.813
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	1.009	-	(1.009)	-
Constituição de reserva de retenção de lucro	11 (b)	-	-	665	(665)	-
Dividendos	11 (c)					
Antecipados		-	-	-	(16.500)	(16.500)
Propostos		-	-	-	(2.000)	(2.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)		59.351	9.412	24.645	151.472	244.880
Lucro líquido do exercício		-	-	-	51.624	51.624
Constituição de reserva legal	11 (b)	-	1.082	-	(1.082)	-
Aumento de capital com reservas de lucros	11 (a)	220.048	(10.389)	(24.645)	(185.014)	-
Dividendos	11 (c)					
Antecipados		-	-	-	(15.000)	(15.000)
Propostos		-	-	-	(2.000)	(2.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		279.399	105	-	-	279.504

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shoppingpar Participações e Empreendimentos 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		70.720	17.204
<i>Ajustes:</i>			
Resultado de equivalência patrimonial	9	(4.655)	(3.974)
Perdas com investimentos	9 (a)	-	92
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	10	(41.161)	10.300
<i>Variações nos ativos e passivos</i>			
Contas a receber		(196)	(49)
Valores a restituir		(20)	1
Contas a pagar a empresa ligada		(1)	15
Tributos a pagar		13	6
		<u>24.700</u>	<u>23.595</u>
Caixa gerado pelas operações		24.700	23.595
Imposto de renda e contribuição social pagos		<u>(3.712)</u>	<u>(3.605)</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		20.988	19.990
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Empréstimos a lojistas efetuados, líquidos		(217)	(1.239)
Depósitos judiciais resgatados		14	13
Dividendos recebidos de controlada em conjunto		4.610	3.866
Adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados		-	(17)
Aquisições de propriedades para investimento	10	<u>(9.405)</u>	<u>(5.358)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(4.998)	(2.735)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Dividendos pagos		<u>(17.000)</u>	<u>(17.500)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(17.000)	(17.500)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.010)	(245)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2.113	2.358
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		<u>1.103</u>	<u>2.113</u>

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 Shoppingpar Participações e Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, sediada em Recife-PE, constituída em 2 de outubro de 2006, que tem como objeto a participação societária em empresas e empreendimentos empresariais e o investimento, a administração e a locação de bens móveis e imóveis.

A Companhia é proprietária de parcela do empreendimento Shopping Guararapes, localizado em Jaboatão dos Guararapes – PE, e 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, conforme apresentado na 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 19 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 10:** valor justo das propriedades para investimentos; e
- **Nota explicativa 6.5 e 10:** 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 10:** 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 registradas mensalmente quando efetivamente recebidas; e
- As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento do seu recebimento 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 e variações monetárias ativas.

6.3 Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas 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.

6.4 Imposto de renda e contribuição social

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

6.5 Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos, no montante de R\$ 93.343 (2024 – R\$ 78.031), são reconhecidos sobre as diferenças temporárias apuradas entre a base contábil e a base fiscal dos ativos e passivos. Especificamente para as propriedades para investimento, o passivo diferido decorre do ajuste de avaliação a valor justo, representando a tributação futura sobre o ganho excedente ao custo histórico de aquisição, cuja tributação permanece suspensa para fins fiscais até a sua realização, nos termos dos artigos 13 e 14 da Lei nº 12.973/14.

As alíquotas vigentes de 25% para o imposto de renda (incluindo o adicional de 10%) e de 9% para a contribuição social são aplicadas sobre o montante das diferenças temporárias para determinar os saldos de tributos diferidos. O impacto da mudança de política contábil (método do custo para o valor justo) foi registrado de forma retrospectiva no patrimônio líquido, deduzido dos respectivos efeitos tributários.

6.6 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.

6.7 Investimentos

O investimento em controlada em conjunto é registrado e avaliado pelo método de equivalência patrimonial.

6.8 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 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 10.

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 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. Estes ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, valores a restituir, depósitos judiciais, dividendos a receber e empréstimos a lojistas.

Os valores a restituir, no montante de R\$ 119 (2024 – R\$ 99), referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros proprietários de lojas dentro do empreendimento, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2026.

Os empréstimos a lojistas, no montante de R\$ 1.528 (2024 – 1.311), referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento Shopping Guararapes, com encargos médios mensais correspondentes à variação positiva do IGP-DI.

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 contas a pagar a empresa ligada e dividendos propostos.

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, 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.

6.11 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

Notas	31 de dezembro de 2024			1º de janeiro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Ativo						
Total do ativo circulante	3.291	-	3.291	3.360	-	3.360
Não circulante						
Realizável a longo prazo	1.341	-	1.341	160	-	160
Propriedades para investimento	91.878	229.503	321.381	90.213	236.110	326.323
Outros ativos não circulantes	15	-	15	65	-	65
Total do ativo não circulante	93.234	229.503	322.737	90.438	236.110	326.548
Total do ativo	96.525	229.503	326.028	93.798	236.110	329.908
Passivo e patrimônio líquido						
Total do passivo circulante	3.117	-	3.117	2.064	-	2.064
Não circulante						
Tributos diferidos	-	78.031	78.031	-	80.277	80.277
Total do passivo não circulante	-	78.031	78.031	-	80.277	80.277
Patrimônio líquido	93.408	151.472	244.880	91.734	155.833	247.567
Total do passivo e patrimônio líquido	96.525	229.503	326.028	93.798	236.110	329.908

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

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação	(3.693)	3.693	-
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	(10.300)	(10.300)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	2.246	2.246
Outros	23.867	-	23.867
Lucro líquido do exercício	20.174	(4.361)	15.813
Total do resultado abrangente	20.174	(4.361)	15.813

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024 Reapresentado
Bancos – conta corrente	20	2
Aplicações financeiras (a)	1.083	2.111
	<u>1.103</u>	<u>2.113</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

Estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” recebidos pelo Condomínio do Shopping Center Guararapes, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro do ano subsequente. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo é de R\$ 1.018 (2024 – R\$ 822).

9 Investimentos

	2025	2024 Reapresentado
Informações sobre as investidas		
Quantidade de quotas possuídas	15.000	15.000
Participação no capital - %	50,00	50,00
Capital social	30	30
Patrimônio líquido	30	30
Lucro líquido do exercício	9.309	7.988
Movimentação dos investimentos		
Saldo em 1º de janeiro	15	65
Equivalência patrimonial	4.655	3.974
Adições (AFAC + gastos de encerramento)	-	62
Perdas com investimentos (a)	-	(92)
Dividendos recebidos	(4.357)	(3.741)
Dividendos a receber	<u>(298)</u>	<u>(253)</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>15</u>	<u>15</u>

O investimento refere-se à controlada em conjunto Guararapes Parking Ltda. (“Guararapes Parking”), que é responsável pela exploração do estacionamento rotativo de veículos no Shopping Guararapes.

- (a) Em 11 de setembro de 2024, por meio do instrumento particular de distrato social, os sócios decidiram pela dissolução, liquidação e extinção da Guararapes Online Ltda. (“Guararapes Online”), em razão da descontinuidade das operações da empresa. Diante disso, a Companhia reconheceu a baixa integral do investimento, conforme o valor contábil registrado de R\$ 30, além do saldo de créditos dos adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), no montante de R\$ 45, e dos gastos com o encerramento das operações, no montante de R\$ 17. Esses eventos resultaram em um impacto negativo total de R\$ 92 no resultado do período, classificado como “perdas com investimentos”.

10 Propriedades para investimento

	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	321.381	326.323
Aquisições (a)	9.405	5.358
Variação no valor justo das propriedades para investimentos	41.161	(10.300)
Saldo em 31 de dezembro	<u>371.947</u>	<u>321.381</u>

Os valores acima representam a parcela ideal de 57,64% da Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento Shopping Guararapes.

- (a) As aquisições em 2025 e 2024 estão principalmente 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\$ 28.762 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 27.571), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2025	2024
Em 2025	-	13%
Em 2026	15%	20%
Após 2026	56%	35%
Indeterminado	29%	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 10,48% 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 15,10% (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\$ 371.947 (2024 – R\$ 321.381).

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
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	41.161	(10.300)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(15.312)	2.246
Saldo em 31 de dezembro	<u>25.849</u>	<u>(8.054)</u>

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 está representado por 279.399.174 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 - 59.351.000 ações ordinárias).

Em 11 de dezembro de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 220.048, com a emissão de 220.048.174 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\$ 10.389 e de R\$ 209.659.

b. Reserva 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 11 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 destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 665, para a reserva de retenção de lucros, com o objetivo de atender a investimentos com recursos próprios. A constituição em 2024 foi aprovada em Assembleia de Acionistas realizada em 22 de abril de 2025.

Em 11 de dezembro de 2025 foi aprovado o aumento de capital social mediante a incorporação do saldo de reserva 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.

Durante o exercício de 2025, a Companhia pagou dividendos antecipados, no montante de R\$ 15.000 (2024 – R\$ 16.500), e propôs a distribuição de R\$ 2.000 (2024 - R\$ 2.000). O Estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

12 Receitas líquidas

	2025	2024
Receitas de aluguéis	32.344	30.694
Receitas de “Res Sperata”	568	368
Outras receitas	62	111
Deduções – PIS e COFINS	<u>(1.204)</u>	<u>(1.138)</u>
	<u>31.770</u>	<u>30.035</u>

13 Despesas administrativas – Gerais

	2025	2024
Gastos com a estrutura do Shopping Guararapes	(5.955)	(5.746)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 14)	(1.466)	(1.388)
Serviços contratados	(46)	(65)
Legais e judiciais	(28)	(1)
Outras	<u>(14)</u>	<u>(4)</u>
	<u>(7.509)</u>	<u>(7.204)</u>

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 13).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 163 (2024 – R\$ 164), 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 paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 230 (2024 – R\$ 235), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

15 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.

16 Cobertura de seguros

A contratação de seguro está sob a responsabilidade do Condomínio do Shopping Guararapes 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\$ 172.234, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.