
Jaguatirica
Empreendimento
Imobiliário SPE S.A.
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores
Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia 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.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e



Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.


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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Curitiba, 7 de abril de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-6

Gabriel Pintarelli Fialho
Contador CRC 1PR066300/O-1

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.



Demonstrações financeiras
individuais e relatório
dos auditores independentes

31 de dezembro de 2024

Índice

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanço patrimonial.....	2
Demonstração do resultado	3
Demonstração do resultado abrangente.....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	5
Demonstração dos fluxos de caixa	6

Considerações gerais

1 Considerações gerais	7
2 Apresentação das demonstrações financeiras individuais	7
2.1 Base de apresentação.....	7
2.2 Moeda funcional e de apresentação	8

Riscos

3 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações	8
3.1 Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis.....	8
3.2 Novas normas, regulamentações emitidas e emendas as normas contábeis e fiscais ainda não vigentes.....	8
4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos	9
4.1 <i>Impairment</i> de ativo não circulante.....	10
5 Gestão de risco financeiro	11
5.1 Fatores de risco financeiro	11
5.2 Estimativa de valor justo.....	12
5.3 Demonstrativo da análise de sensibilidade	13
6 Instrumentos financeiros por categoria	13
7 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros	15

Ativo

8 Caixa e equivalentes de caixa	15
9 Aplicações financeiras	15
10 Contas a receber de clientes de aluguéis	15
11 Estoque de imóveis para comercialização	16
12 Tributos a recuperar	17
13 Partes relacionadas	17

Passivo e patrimônio líquido

14 Arrendamentos.....	18
15 Impostos diferidos.....	19
16 Patrimônio líquido	20

Resultado

17 Receita líquida	22
18 Abertura do resultado por natureza.....	23
19 Resultado financeiro líquido.....	23

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	2024	2023		Nota	2024	2023
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8	14.635	31.582	Arrendamentos	14	512	
Aplicações financeiras	9	671	9.330	Fornecedores		413	1.343
Contas a receber de aluguéis	10	1.801	2.251	Tributos a recolher		977	1.397
Estoques de imóveis para comercialização	11		195.189	Dividendos a pagar	13		6.526
Tributos a recuperar	12	299	236	Tributos diferidos		253	69
Outros ativos		1.590	2.290	Total do passivo circulante		2.155	9.335
Total do ativo circulante		18.996	240.878				
Não circulante				Não circulante			
Contas a receber de aluguéis	10	7.764	8.288	Arrendamentos	14	588	
Estoques de imóveis para comercialização	11	198.388		Tributos diferidos		974	1.204
Outros ativos		92	92	Total do passivo não circulante		1.562	1.204
		206.244	8.380	Total do passivo		3.717	10.539
Imobilizado		81	282	Patrimônio líquido	16		
Direitos de uso	14	1.049		Capital social		210.922	198.758
Total do ativo não circulante		207.374	8.662	Reserva de capital			12.164
				Reserva de lucros		11.731	28.079
				Total do patrimônio líquido		222.653	239.001
Total do ativo		226.370	249.540	Total do passivo e do patrimônio líquido		226.370	249.540

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	2024	2023
Operações continuadas			
Receita líquida proveniente de aluguéis	17	33.755	31.595
Custo proveniente de aluguéis	18	(2.037)	(2.234)
Lucro bruto		31.718	29.361
Receitas (despesas) operacionais			
Gerais e administrativas	18	(209)	(737)
Outros resultados operacionais		240	
		31	(737)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro		31.749	28.624
Resultado financeiro líquido			
	19		
Receitas financeiras		5.549	3.544
Despesas financeiras		(12)	(7)
		5.537	3.537
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		37.286	32.161
Imposto de renda e contribuição social			
Correntes	15	(6.023)	(4.728)
Diferidos		188	44
Lucro líquido do exercício		31.451	27.477
Quantidade média ponderada de ações, em milhares			
Lucro básico e diluído por lote de mil ações, em milhares		198.194	198.194
		0,16	0,14

Jagatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	31.451	27.477
Total do resultado abrangente do exercício	31.451	27.477

Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Reservas de lucros							
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Legal	Retenção	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 1 de janeiro de 2023		198.758	12.164	2.796	4.332		218.050
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido do exercício						27.477	27.477
						27.477	27.477
Contribuições e distribuições para acionistas							
Constituição de reservas	16 (iv)			1.374	19.577	(20.951)	
Dividendos mínimos obrigatórios	16 (ii)					(6.526)	(6.526)
				1.374	19.577	(27.477)	(6.526)
Em 31 de dezembro de 2023		198.758	12.164	4.170	23.909		239.001
Em 1 de janeiro de 2024		198.758	12.164	4.170	23.909		239.001
Resultado abrangente do exercício							
Lucro líquido do exercício						31.451	31.451
						31.451	31.451
Contribuições e distribuições para acionistas							
Aumento de capital social via realização da reserva de capital	16 (a)	12.164	(12.164)				
Constituição de reservas	16 (iv)			1.573	29.878	(31.451)	
Dividendos mínimos					(299)		(299)
Dividendos adicionais					(47.500)		(47.500)
		12.164	(12.164)	1.573	(17.921)	(31.451)	(47.799)
Em 31 de dezembro de 2024		210.922		5.743	5.988		222.653

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Demonstração do fluxo de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		37.286	32.161
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes de caixa			
Juros, variações monetárias e cambiais		(5.425)	(3.544)
Depreciação		288	219
		32.149	28.836
Decréscimo (acrécimo) em ativos			
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis		974	63
Tributos a recuperar		(63)	(234)
Estoques		(3.200)	
Demais créditos e outros ativos		700	851
Acrécimo (decrécimo) em passivos			
Fornecedores		(930)	1.343
Tributos a recolher		(43)	
Demais obrigações e outros passivos			(25)
		29.587	30.834
Pagamento de imposto de renda e contribuição social		(6.258)	(4.927)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		23.329	25.907
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aplicações financeiras		14.095	(5.811)
Aquisição de imobilizado			(1.065)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos		14.095	(6.876)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Dividendos pagos	16 (b)	(54.325)	(20.000)
Liquidação de contratos de arrendamento		(46)	
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(54.371)	(20.000)
Decréscimo em caixa e equivalentes de caixa		(40.276)	(26.876)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		31.582	32.551
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		(8.694)	5.675

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Considerações gerais

A Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A (“Jaguatirica” ou “Companhia”) é uma companhia de capital fechado. Com sede na cidade de São Paulo, no Brasil, controlada pela Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliários S.A. (“Altre”) e Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A. (“Guepardo”), tem por objetivo principal o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação, venda, locação e gestão de imóveis próprios.

A Jaguatirica é a única proprietária do empreendimento corporativo Atlas Office Park, composto por 4 torres totalizando 36 mil m², localizado na Av. Manoel Bandeira, nº 291, no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo – SP, com recebimentos de valores decorrentes da locação ou alienação das unidades imobiliárias integrantes, do referido empreendimento.

1.1. Principais eventos ocorridos durante o exercício de 2024

(a) Capital Social

Em 18 de novembro foi aprovado o aumento de capital via realização de reserva de capital em R\$ 12.164, sem que tal aumento resultasse em emissão de novas ações da Companhia, conforme autorizado pelo art. 169, §1º da Lei das S.A.

(b) Deliberação de dividendos

Em 18 de novembro de 2024, a Companhia deliberou dividendos no montante de R\$47.798, sendo R\$23.904 a título de dividendos intermediários, relativos a lucros acumulados de exercícios anteriores e R\$23.894 a título de dividendos intercalares, referente ao lucro de 2024. O montante total foi pago em 11 de dezembro de 2024 sendo 50% para a Guepardo e 50% para a Altre.

Durante o ano de 2025 a Companhia irá distribuir a título de dividendos o montante de R\$5.984 referente ao lucro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de apresentação

(a) Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, vigentes em 31 de dezembro de 2024, o que inclui os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão. As demonstrações financeiras requerem o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação de suas práticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e apresentam maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 4.

(b) Demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração em 07 de abril de 2025.

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real (“R\$”).

3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

3.1. Novas normas emitidas e emendas as normas contábeis

A Companhia analisou as emendas às normas contábeis publicadas e não identificou impactos significativos em suas políticas operacionais e contábeis a serem adotadas retrospectivamente ou a partir do exercício de 2024.

(a) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto material na preparação das demonstrações financeiras no exercício corrente e períodos futuros.

3.2. Novas normas, regulamentações emitidas e emendas as normas contábeis e fiscais ainda não vigentes

(a) Apresentação e divulgação em demonstrações financeiras / IFRS 18

Em 9 de abril de 2024, o IASB anunciou a publicação da nova norma IFRS 18 - Apresentação e Divulgação em Demonstrações Financeiras, a fim de melhorar a divulgação do desempenho financeiro e oferecer aos investidores mais transparência nas informações, sendo:

- Comparabilidade aperfeiçoada nas demonstrações de resultados com a introdução de três categorias definidas para receitas e despesas (operacional, investimentos e financiamentos), melhorando a estrutura e exigindo o fornecimento de novos subtotais definidos, incluindo o lucro operacional;
- Maior transparência das medidas de desempenho definidas pela Administração, com a exigência da divulgação de explicações sobre os indicadores relacionados às demonstrações de resultados; e
- Melhor agrupamento de informações nas demonstrações financeiras, estabelecendo orientações quanto à organização das informações e se elas devem ser fornecidas nas demonstrações financeiras primárias ou nas notas.

O IFRS 18 entrará em vigor para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2027, com opção de aplicação antecipada, sujeito à autorização dos reguladores relevantes

(b) Apresentação e divulgação em demonstrações financeiras / IFRS 19

Em 9 de maio de 2024, o IASB emitiu a IFRS 19 - Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações emitidas (Subsidiaries Without Public Accountability: Disclosures). As divulgações permitem que as subsidiárias elegíveis utilizem as Normas contábeis IFRS com divulgações reduzidas (sem alterar aspectos de reconhecimento, mensuração e apresentação existentes nas IFRS completas). O IFRS 19 entrará em vigor para exercícios iniciados em 1 de janeiro de 2027, e as empresas podem aplicá-lo antes. A Companhia e suas controladas irão avaliar a aplicação e a elegibilidade para as divulgações anuais.

(c) Reforma tributária brasileira sobre o consumo

Em 16 de janeiro de 2025, foi publicada a Lei Complementar nº 214, que regulamenta a reforma tributária brasileira sobre o consumo. A reforma trouxe mudanças significativas no sistema tributário nacional, com o objetivo de simplificar a arrecadação, reduzir a burocracia e promover maior justiça fiscal. Entre as principais mudanças, destaca-se a criação da CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) e o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços), modelo de IVA dual que substituirá os atuais tributos PIS, COFINS, IPI, ICMS e ISS. A transição para o novo sistema começará em 2026, de forma escalonada, com implementação integral em 2033.

(d) Divulgações de sustentabilidade emitidas pelo International Sustainability Standards Board (“ISSB”)

Em junho de 2023, o International Sustainability Standards Board (“ISSB”) emitiu suas duas primeiras normas de relatórios de sustentabilidade – IFRS S1 e IFRS S2, que foram adotadas no Brasil pela CVM, e com data de aplicação obrigatória a partir de exercícios iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2026. Estas normas contêm requerimentos de divulgação de informações de sustentabilidade, e pretendem promover a consistência, comparabilidade e qualidade dessas informações, desenhadas para atender as necessidades dos investidores e mercados financeiros.

(e) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o período intermediário findo em 31 de dezembro de 2024 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto relevante na preparação das demonstrações financeiras no exercício corrente e futuros

4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis são continuamente revisadas baseando-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros consideradas razoáveis para as circunstâncias. Quando aplicável, as revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As estimativas e premissas podem não se igualar aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão descritas nas respectivas notas explicativas a seguir:

- (i) Contas a receber de aluguéis (nota 10);
- (ii) Imposto de renda e contribuição social (nota 15).

4.1. **Impairment de ativo não circulante**

(a) **Práticas contábeis**

Ativos não financeiros com vida útil indefinida, não estão sujeitos à amortização, e o teste de valor recuperável “*impairment*” é realizado, pelo menos, anualmente. Uma perda por *impairment* é reconhecida como despesa na rubrica de “Outros resultados operacionais” pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa o valor recuperável. O valor recuperável é o maior valor entre o valor justo de um ativo menos quaisquer custos de venda ou seu valor em uso. Ativos não financeiros, que sofreram *impairment*, são revisados subsequentemente para possível reversão da provisão de *impairment* na data do balanço.

Quando uma perda por *impairment* é revertida, o valor contábil do ativo é modificado para corresponder a estimativa revisada de seu valor recuperável, mas de forma que o valor contábil revisado não exceda o valor contábil que teria sido determinado se nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. A reversão de uma perda por *impairment* é reconhecida como receita na rubrica de “Outros resultados operacionais”.

(b) **Teste de *impairment***

Um teste de *impairment* é realizado pelo menos anualmente para o ativo que apresentam indicadores de *impairment*. O valor recuperável é mensurado pelo modelo de fluxo de caixa descontado, e determinado a partir do valor em uso. O processo de estimativa desses valores envolve o uso de premissas, julgamentos e estimativas de fluxos de caixa futuros e representa a melhor estimativa da Companhia.

Esses cálculos usam projeções de fluxo de caixa após os impostos com base no Planejamento Estratégico aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, cobrindo um período de cinco anos. Um período de até dez anos pode ser considerado em circunstâncias específicas, como crises econômicas, para refletir melhor o negócio. Os fluxos de caixa na perpetuidade são calculados usando as projeções do último ano (com taxa de crescimento nula).

A Companhia considera como as principais premissas para calcular o valor recuperável do ativo o preço e volume de venda projetados e a taxa de desconto. As projeções foram realizadas com base no desempenho anterior e nas expectativas futuras de desenvolvimento do mercado. As taxas de desconto utilizadas são após os impostos e refletem riscos específicos relacionados ao segmento operacional que está sendo testada.

(c) **Resultado do teste de *impairment***

Os testes de *impairment* efetuados para 31 de dezembro de 2024, não resultaram em perdas a serem reconhecidas.

Com base nos testes *impairment* realizados, a Companhia concluiu não haver necessidade de reconhecimento de perda por *impairment* considerando que seu valor recuperável supera o valor contábil.

5. Gestão de risco financeiro

5.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõe a diversos riscos financeiros, a saber: (a) risco de mercado (taxa de juros); (b) risco de crédito; e (c) risco de liquidez.

Para atenuar os efeitos diversos de cada fator de risco de mercado, a Companhia segue a Política Financeira da Altre aprovada pelo conselho de Administração da Altre, com o objetivo de estabelecer a governança e suas macro diretrizes no processo de gestão de riscos financeiros, assim como indicadores de mensuração e acompanhamento.

O processo de gestão de riscos financeiros objetiva a proteção do fluxo de caixa e de seus componentes operacionais (receitas e custos) e financeiros (ativos e passivos financeiros) contra eventos adversos de mercado, tais como oscilações de preços, taxas de juros, e contra eventos adversos de crédito. Adicionalmente, objetiva a preservação da liquidez.

(a) Risco de mercado

- (i) Risco de fluxo de caixa ou valor justo associado com taxa de juros

O risco de taxa de juros é oriundo das oscilações de cada um dos principais indexadores de taxas de juros provenientes de aplicações financeiras, contas a receber e contas a pagar, as quais podem impactar os pagamentos e recebimentos da Companhia.

(b) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras. A Companhia está exposta a riscos de crédito em relação a:

- (i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, a Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis, com contratação de seguros fiança para os contratos de aluguéis, e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito.
- (ii) Aplicações financeiras: a Companhia tem como política trabalhar com emissores que possuam, no mínimo, avaliação de duas das seguintes agências de *rating*: Fitch Ratings, Moody's ou S&P Global Ratings. O *rating* mínimo exigido para as contrapartes é "A" (em escala local) ou "BBB-" (em escala global), ou equivalente. Para ativos financeiros cujos emissores não atendem às classificações de risco de crédito mínimas anteriormente descritas, são aplicados, como alternativa, critérios aprovados pelo conselho de Administração da Altre. A qualidade de crédito dos ativos financeiros está descrita na Nota 7. Os *ratings* divulgados nesta nota sempre são os mais conservadores das agências mencionadas.

Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Risco de liquidez

A tabela a seguir analisa os principais passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

	Nota	Até 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Total
Em 31 de dezembro de 2024				
Fornecedores		413		413
Arrendamentos	14	512	588	1.100
		925	588	1.513
Em 31 de dezembro de 2023				
Fornecedores		1.343		1.343
Dividendos a pagar	13	6.526		6.526
		7.869		7.869

5.2. Estimativa do valor justo

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como as premissas para sua valorização:

Ativos financeiros - considerando-se a natureza e os prazos, os valores contabilizados aproximam-se dos valores de realização.

Passivos financeiros - estão sujeitos a juros com taxas usuais de mercado. O valor de mercado foi calculado tendo por base o valor presente do desembolso futuro de caixa, usando-se taxas de juros atualmente disponíveis para emissão de dívidas com vencimentos e termos similares. A Companhia divulga as mensurações do valor justo de acordo com a seguinte hierarquia:

Nível 1 - preços cotados (não ajustados) em mercados ativos;

Nível 2 - informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

O objetivo é a obtenção do valor mais adequado para a apresentação dessas operações, e a Companhia acredita que as metodologias adotadas são apropriadas e consistentes com as praticadas no mercado.

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos financeiros mensurados ao valor justo e passivos financeiros divulgados ao valor justo foram classificados nos níveis 1 e 2 de hierarquia, vide classificação abaixo:

6. Instrumentos financeiros por categoria

6.1. Política contábil

A Companhia classifica seus instrumentos financeiros de acordo com a finalidade para a qual eles foram adquiridos e determina a classificação destes no reconhecimento inicial, conforme as seguintes categorias:

(a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Têm como característica a sua negociação ativa e frequente nos mercados financeiros. Esses instrumentos são mensurados por seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado do exercício. Atualmente a Companhia não possui instrumentos financeiros mensurados ao valor justo.

(b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Instrumentos financeiros mantidos em um modelo de negócios cujo objetivo seja obter fluxos de caixa contratuais e seus termos contratuais deem origem a fluxos de caixa que sejam exclusivamente o pagamento de principal e juros. Os instrumentos nessa classificação são mensurados ao custo amortizado.

(b.1) Impairment de ativos financeiros mensurados ao custo

É mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados descontados à taxa de juros em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a redução puder ser relacionada objetivamente com um evento ocorrido após o reconhecimento do *impairment* (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda será reconhecida na demonstração do resultado.

	Nota	2024	2023
Ativos			
Custo amortizado			
Contas a receber de aluguéis	10	9.565	10.539
Caixa e equivalentes de caixa (i)	8	14.635	31.582
Aplicações financeiras	9	671	9.330
		24.871	51.451
Passivos			
Custo amortizado			
Fornecedores		413	1.343
Arrendamento	14	1.100	
Tributos diferidos	15	253	69
		1.766	1.412

(i) Possui saldo igual nas avaliações pelo custo amortizado e valor justo.

Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7. Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

Os *ratings* decorrentes de classificação local e global foram extraídos das agências de *rating* (S&P Global Ratings, Moody's e Fitch Ratings). Para apresentação foi considerado o padrão de nomenclatura da S&P Global Ratings e da Fitch Ratings e a classificação conforme estabelecido na Política Financeira da Companhia.

	<i>Rating local</i>	
	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa		
AAA	14.635	31.582
	14.635	31.582
Aplicações financeiras		
AAA	671	9.330
	671	9.330
	15.306	40.912

8. Caixa e equivalentes de caixa

Política contábil

Incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a insignificante risco de mudança de valor. O caixa e equivalentes de caixa em moeda nacional compreendem disponibilidades em contas correntes bancárias e títulos públicos (operações *overnight*) ou de instituições financeiras, indexados à taxa de depósito interbancário.

(a) Composição

	2024	2023
Moeda nacional		
Caixa e bancos	277	40
Certificados de depósitos bancários - CDBs (i)	9.059	11.790
Operações compromissadas - Títulos públicos	5.299	19.752
	14.635	31.582

- (i) São aplicações de liquidez diária e possuem possibilidade de resgate imediato. Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras possuem taxa média de remuneração de 99,73% do CDI (100,01% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

9. Aplicações financeiras

Política contábil

As aplicações financeiras possuem, em sua maioria, liquidez imediata, não obstante, são classificadas como aplicações financeiras com base nos vencimentos originais, considerando a destinação prevista dos recursos. As aplicações em moeda nacional compreendem títulos públicos. A seguir é apresentado o quadro com a composição das aplicações financeiras:

Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Composição

	2024	2023
Moeda nacional		
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	531	9.330
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs	140	
	671	9.330

A rentabilidade média para os montantes alocados em aplicações financeiras em moeda local foi de 99,46% do CDI (99,66% do CDI em 31 de dezembro de 2023).

10. Contas a receber de aluguéis

Política contábil

Corresponde aos valores a receber pela prestação de serviços de locação, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável. O saldo de contas a receber é integralmente no mercado nacional, em reais.

(a) Composição e vencimento

O quadro a seguir apresenta a composição dos valores a receber:

	2024	2023
Clientes brasileiros	9.507	10.298
Partes relacionadas	58	241
	9.565	10.539

Circulante	1.801	2.251
Não circulante	7.764	8.288
	9.565	10.539

	2024	2023
A vencer até 3 meses	2.852	472
A vencer de 3 a 6 meses	459	472
A vencer de 6 a 12 meses	924	943
A vencer acima de 12 meses	5.330	8.652
	9.565	10.539

(c) Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa

A provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é reconhecida pelo valor considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis na realização dos saldos de contas a receber. A Companhia aplicou a metodologia do CPC 48 "Instrumentos financeiros" para calcular as perdas de crédito estimadas.

A Companhia efetua periodicamente a análise dos saldos de contas a receber de clientes, e quando são identificados saldos vencidos a mais de 180 dias, constitui provisão correspondente sobre as parcelas vencidas e vincendas. Com base nas análises

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

e expectativas de realização dos saldos de contas à receber, a Companhia concluiu não ser necessária a constituição de provisão de perda estimada com créditos de liquidação duvidosa para o período findo em 31 de dezembro de 2024

11. Estoque de imóveis para comercialização

Política contábil

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, sendo apresentada pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, os quais não excedem o valor de mercado. O custo dos estoques é composto pelo valor do terreno adquirido para incorporação imobiliária acrescido dos gastos com construção, impostos, taxas e encargos financeiros. O estoque de imóveis é apresentado no ativo circulante, quando há a intenção da Administração de iniciar a venda do imóvel dentro do próximo exercício. Pelo menos uma vez ao ano, é realizado o inventário físico das propriedades em seu estoque. O valor dos estoques é avaliado anualmente para fins de redução ao valor recuperável (*impairment*). A avaliação é efetuada através de laudos específicos preparados por especialistas do setor imobiliário e que levam em conta a expectativa do valor de transação do imóvel quando completamente edificado descontado dos custos e despesas incorridas e a serem incorridas até a sua concretização.

Em 31 de dezembro de 2024 não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

(a) Composição

O quadro a seguir demonstra a composição dos imóveis a comercializar:

	2024	2023
Custo Atlas Office Park	198.388	194.124
	198.388	194.124
Formação do custo dos imóveis concluídos		
Gastos com serviços	110.657	110.657
Obras	55.817	51.553
Terrenos	28.000	28.000
Arquitetura	1.271	1.271
Outros	2.643	2.643
	198.388	194.124

Considerando o cenário atual de mercado e projeções de curto prazo, a Companhia definiu em 2024 por transferir o estoque para longo prazo.

12. Tributos a recuperar

Política contábil

Os tributos a recuperar são mantidos no ativo principalmente com a finalidade de reconhecer no balanço patrimonial da Companhia os valores contábeis que serão objeto de futura recuperação.

Jagatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) Composição

	2024	2023
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL	2	2
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	297	234
	299	236

13. Partes relacionadas

Política contábil

As transações com partes relacionadas são realizadas de maneira que não geram qualquer benefício indevido às suas contrapartes ou prejuízos à Companhia. No curso normal das operações, é realizado contratos com partes relacionadas (controladora indireta) relacionados à compra de serviços.

(a) Composição

	Sociedade controladora direta		Sociedade controladora indireta	2024
	Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliário S.A (i)	Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	Votorantim S.A.	Total
Ativo				
Circulante				
Contas a receber de clientes			58	58
			58	58
Total do ativo			58	58
Resultado				
Receita de aluguéis			662	662
			662	662
2023				
	Sociedade controladora direta		Sociedade controladora indireta	2023
	Altre Empreendimentos e Investimentos Imobiliário S.A (i)	Guepardo AOP Empreendimento Imobiliário SPE S.A.	Votorantim S.A.	Total
Ativo				
Circulante				
Contas a receber de clientes			241	241
Total do ativo			241	241
Passivo				
Dividendos a pagar	3.263	3.263		6.526
Total do passivo	3.263	3.263		6.526
Resultado				
Receita de aluguéis			605	605
			605	605

(i) As despesas de pessoal são reconhecidas diretamente na controladora Altre.

Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14. Arrendamentos

(a) Direito de uso

	2024	
	Imóveis, edifícios e salas comerciais	Total
Saldo no início do exercício		
Custo		
Amortização acumulada		
Saldo líquido		
Novos contratos	1.136	1.136
Amortização	(87)	(87)
Saldo no final do exercício	1.049	1.049
Custo	1.136	1.136
Amortização acumulada	(87)	(87)
Saldo no final do exercício	1.049	1.049

(b) Arrendamentos passivos

	2024
Saldo no início do exercício	
Novos contratos	1.136
Ajuste a valor presente	10
Liquidações	(46)
Saldo no final do exercício	1.100
Circulante	512
Não circulante	588
Saldo no final do exercício	1.100

15. Imposto de renda e contribuição social

Política contábil

Os saldos referentes ao imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem o imposto e contribuição corrente. O imposto sobre a renda e a contribuição social são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto e a contribuição social também são reconhecidos no patrimônio líquido.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes são calculados com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas no Brasil, até a data do balanço.

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas nas apurações de impostos sobre a renda e contribuição social com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

(a) Reconciliação da despesa de imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro apresentam a seguinte reconciliação com base na alíquota nominal brasileira:

2024				
	Receitas de aluguéis		Receitas financeiras	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total receita bruta tributável	35.618	35.618	6.385	6.385
Total receita tributável	35.618	35.618	6.385	6.385
% de presunção da base	32%	32%		
Base de cálculo presumida	11.398	11.398	6.385	6.385
Alíquota nominal dos tributos	15%	9%	15%	9%
Adicional IRPJ	10%		10%	
IRPJ e CSLL no resultado	2.826	1.026	1.596	575

2023				
	Receitas de aluguéis		Receitas financeiras	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total receita bruta tributável	32.602	32.602	3.544	3.544
Total receita tributável	32.602	32.602	3.544	3.544
% de presunção da base	32%	32%		
Base de cálculo presumida	10.433	10.433	3.544	3.544
Alíquota nominal dos tributos	15%	9%	15%	9%
Adicional IRPJ	10%		10%	
IRPJ e CSLL no resultado	2.584	939	886	319

16. Patrimônio líquido

Política contábil

(i) Capital social

É representado exclusivamente por ações ordinárias que são classificadas no patrimônio líquido.

(ii) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 1% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, é provisionado e a deliberação fica

Jaguarica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

sujeita à ratificação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

(iii) Lucro líquido (prejuízo) básico por ação

É calculado dividindo o lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação para cada período. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

(iv) Reserva legal e reserva de retenção de lucros

A reserva legal é constituída pela apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social ou saldo remanescente, limitado a 20% do capital social. Sua finalidade é assegurar a integridade do capital social.

Ela poderá ser utilizada somente para compensar prejuízo e aumentar o capital. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de reserva legal.

A reserva de retenção de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido no plano de investimentos da Companhia.

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia era composto por 198.194.028 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2023 - 198.194.028) no valor total de R\$ 210.922 (31 de dezembro de 2023 - R\$ 198.758).

Em 18 de novembro foi aprovado o aumento de capital via realização da reversa de capital em R\$ 12.164, sem que tal aumento resultasse em emissão de novas ações da Companhia, conforme autorizado pelo art. 169, §1º da Lei das S.A.

	2024	2023
Capital social	210.922	198.758
Milhares de ações ordinárias nominativas	198.194	198.194

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Dividendos

Em 18 de novembro de 2024, a Companhia deliberou dividendos no montante de R\$47.798, sendo R\$23.904 a título de dividendos intermediários, relativos a lucros acumulados de exercícios anteriores e R\$23.894 a título de dividendos intercalares, referente ao lucro de 2024. O montante total foi pago em 11 de dezembro de 2024 sendo 50% para a Guepardo e 50% para a Altre, conforme detalhado no quadro a seguir:

	2024	2023
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	31.451	27.477
(-) Reserva legal	(1.573)	(1.374)
Base de cálculo para Dividendos	29.878	26.103
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	299	261
Destinação:		
Distribuição aos acionistas		
Dividendo mínimo obrigatório	299	261
Dividendos intercalares	23.595	6.265
Dividendos exercícios anteriores	23.904	
Valor proposto	47.798	6.526
Reserva de lucros	5.984	19.577
	53.782	26.103
% Valor dos dividendos e juros sobre capital próprio por ação	24,12%	3,29%

17. Receita líquida

Política contábil

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelos aluguéis no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos abatimentos e dos descontos.

As receitas de aluguéis auferidas na Companhia são reconhecidas aplicando o método linear de reconhecimento de acordo com o prazo de vigência e fluxos de recebimento dos contratos firmados. A linearização é representada substancialmente por descontos contratuais. Estes descontos foram linearizados e serão amortizados pelo prazo remanescente do contrato de locação, como previsto no “CPC 06 (R2) Arrendamentos”.

(a) Composição

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	2024	2023
Receita bruta		
Receita de aluguéis	35.928	32.771
Impostos sobre aluguéis	(2.173)	(1.176)
Receita líquida	33.755	31.595

Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

18. Abertura do resultado por natureza

	2024	2023
Custo dos aluguéis		
Despesas com condomínio	475	828
Depreciação e amortização	288	809
Serviços de terceiros	474	352
Aluguéis e arrendamentos	511	178
Impostos, taxas e contribuições	289	51
Outros		16
	2.037	2.234
Despesas gerais e administrativas		
Aluguéis e arrendamentos		676
Serviços de terceiros	196	44
Outras despesas	13	17
	209	737

19. Resultado financeiro líquido

Política contábil

Compreendem os valores de juros sobre aplicações financeiras e descontos diversos que são reconhecidos no resultado do exercício pelo regime de competência.

(a) Composição

	2024	2023
Receitas financeiras		
Receita de aplicações financeiras	5.436	3.519
Juros ativos	113	25
Atualização monetária sobre ativos		
	5.549	3.544
Despesas financeiras		
Juros pagos de arrendamento	(10)	
Outras despesas financeiras	(2)	(7)
	(12)	(7)
Resultado financeiro líquido	5.537	3.537