

JCPM Trade Center S.A.

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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e relatório do auditor independente.

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
Demonstração 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 da
JCPM Trade Center S.A.
Recife - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JCPM Trade Center 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 JCPM Trade Center 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, 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 6.10 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.

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 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, 10 de março de 2026

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



Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

JCPM Trade Center S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025	2024	Passivo	Nota	2025	2024
Circulante			Reapresentado	Circulante			Reapresentado
Caixa e equivalentes de caixa	7	2.060	2.108	Fornecedores		89	162
Títulos e valores mobiliários		45	42	Contas a pagar a empresa ligada	12	75	75
Valores a restituir	6.8	-	132	Tributos a pagar		533	466
Outros ativos		128	109	Dividendos propostos	9 (c)	1.187	900
Total do ativo circulante		2.233	2.391	Cauções de clientes		43	41
Não circulante				Total do passivo circulante		1.927	1.644
Realizável a longo prazo				Não circulante			
Depósitos judiciais		-	32	Tributos diferidos	6.5	45.066	32.801
Total do realizável a longo prazo		-	32	Total do passivo não circulante		45.066	32.801
Propriedades para investimento	8	180.000	144.000	Patrimônio líquido	9		
Total do ativo não circulante		180.000	144.032	Capital social		135.178	40.000
Total do ativo		182.233	146.423	Reserva de lucros		62	71.978
				Total do patrimônio líquido		135.240	111.978
				Total do passivo e patrimônio líquido		182.233	146.423

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JCPM Trade Center 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	10	17.599	15.516
Despesas gerais e administrativas	11	(1.808)	(2.006)
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	8	34.662	3.511
Lucro operacional		50.453	17.021
Receitas financeiras		530	312
Despesas financeiras		(20)	(23)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		50.963	17.310
Imposto de renda e contribuição social diferidos	8	(12.265)	(1.670)
Contribuição social	6.4	(575)	(493)
Imposto de renda	6.4	(1.574)	(1.345)
Lucro líquido do exercício		36.549	13.802
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		135.178	40.000
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		270,38	345,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JCPM Trade Center 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>36.549</u>	<u>13.802</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>36.549</u></u>	<u><u>13.802</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JCPM Trade Center S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reservas de lucro		Lucros acumulados	Total
			Legal	Retenção		
Saldos em 1 de janeiro de 2024 (Reapresentado)		44.242	4.745	-	60.431	109.418
Redução de capital	9 (a)	(4.242)	-	-	-	(4.242)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	13.802	13.802
Constituição de reserva legal	9 (b)	-	529	-	(529)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros	9 (b)	-	-	3.032	(3.032)	-
<i>Dividendos</i>	9 (c)	-	-	-	-	-
Antecipados		-	-	-	(6.100)	(6.100)
Propostos		-	-	-	(900)	(900)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)		40.000	5.274	3.032	63.672	111.978
Lucro líquido do exercício		-	-	-	36.549	36.549
Constituição de reserva legal	9 (b)	-	639	-	(639)	-
Aumento de capital com reservas de lucros	9 (a)	95.178	(5.851)	(3.032)	(86.295)	-
<i>Dividendos</i>	9 (c)	-	-	-	-	-
Antecipados		-	-	-	(12.100)	(12.100)
Propostos		-	-	-	(1.187)	(1.187)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		135.178	62	-	-	135.240

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JCPM Trade Center 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		50.963	17.310
<i>Ajustes:</i>			
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	8	(34.662)	(3.511)
Variações nos ativos e passivos			
Títulos e valores mobiliários		(1)	2
Valores a restituir		132	156
Outros ativos		(19)	(6)
Depósitos judiciais		32	(30)
Fornecedores		(73)	(95)
Contas a pagar a empresa ligada		-	7
Tributos a pagar		3	(2)
Caixa gerado pelas operações		16.375	13.831
Imposto de renda e contribuição social pagos		(2.085)	(1.819)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		14.290	12.012
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Aquisições de propriedades para investimentos	8	(1.338)	(489)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(1.338)	(489)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	9 (a)	-	(4.242)
Dividendos pagos		(13.000)	(6.833)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos		(13.000)	(11.075)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		(48)	448
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7	2.108	1.660
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	2.060	2.108

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 JCPM Trade Center S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade do Recife-PE, que tem por objetivo social, o controle, participação e administração em outras empresas; prestação de serviços de consultoria administrativa, financeira e comercial; construção e incorporação de imóveis para venda e locação; e exploração da atividade de estacionamento rotativo de veículos automotores.

A Companhia é proprietária do empreendimento JCPM Trade Center, prédio com salas comerciais alugadas a terceiros.

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 (BR GAAP).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 10 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:** valor justo das propriedades para investimentos; e
- **Notas explicativas 6.5 e 8:** 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 saldo divulgado na nota explicativa:

- **Nota explicativa 8:** 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

As receitas de aluguel de salas comerciais são registradas quando efetivamente recebidas.

As receitas de estacionamentos são reconhecidas pela contraprestação recebida ou a receber em decorrência dos serviços prestados.

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

6.2 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.

6.3 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 12), a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis e estacionamento, 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 são determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

6.5 Tributos diferidos

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

6.7 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de um edifício de escritórios 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 portfólio (Nota 6.10).

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 8.

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.

6.8 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

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, valores a restituir e outros ativos.

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 e contas a pagar a empresa ligada.

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

Notas	31 de dezembro de 2024			1º de janeiro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Ativo						
Total do ativo circulante	2.391	-	2.391	2.051	-	2.051
Não circulante						
Realizável a longo prazo	32	-	32	134	-	134
Propriedades para investimento	47.527	96.473	144.000	48.438	91.562	140.000
Total do ativo não circulante	47.559	96.473	144.032	48.572	91.562	140.134
Total do ativo	<u>49.950</u>	<u>96.473</u>	<u>146.423</u>	<u>50.623</u>	<u>91.562</u>	<u>142.185</u>
Passivo e patrimônio líquido						
Total do passivo circulante	1.644	-	1.644	1.636	-	1.636
Não circulante						
Tributos diferidos	-	32.801	32.801	-	31.131	31.131

Total do passivo não circulante	-	<u>32.801</u>	<u>32.801</u>	-	<u>31.131</u>	<u>31.131</u>
Patrimônio líquido	<u>48.306</u>	<u>63.672</u>	<u>111.978</u>	<u>48.987</u>	<u>60.431</u>	<u>109.418</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>49.950</u></u>	<u><u>96.473</u></u>	<u><u>146.423</u></u>	<u><u>48.987</u></u>	<u><u>91.562</u></u>	<u><u>142.185</u></u>

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

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação	(1.400)	1.400	-
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	3.511	3.511
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(1.670)	(1.670)
Outros	11.961	-	10.561
Lucro líquido do exercício	<u><u>10.561</u></u>	<u><u>3.241</u></u>	<u><u>13.802</u></u>
Total do resultado abrangente	<u><u>10.561</u></u>	<u><u>3.241</u></u>	<u><u>13.802</u></u>

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024
		Reapresentado
Bancos – conta corrente	37	287
Aplicações financeiras (a)	<u>2.023</u>	<u>1.821</u>
	<u><u>2.060</u></u>	<u><u>2.108</u></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 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento referem-se ao edifício de escritórios JCPM Trade Center, localizado em Recife/PE, mantido para fins de geração de renda por meio de aluguéis.

	2025	2024
		Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	144.000	140.000
Aquisições (a)	1.338	489
Varição no valor justo das propriedades para investimentos	34.662	3.511
Saldo em 31 de dezembro	<u><u>180.000</u></u>	<u><u>144.000</u></u>

- (a) As aquisições em 2025 e em 2024 estão substancialmente representadas por gastos com a adaptação de salas para novas locações.

Em 2025, a Companhia faturou R\$ 17.275 em aluguéis referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 14.752), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2024	2024
Em 2025	-	16%
Em 2026	27%	30%
Após 2026	64%	44%
Indeterminado	9%	10%
Total	100%	100%

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 10,28% (2024 - 11,34%) ao ano. 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 15,03% (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 moderado (cenário 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 40%). O valor considerado para o ativo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 180.000 (2024 – R\$ 144.000).

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	34.662	3.511
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(12.265)	(1.670)
Saldo em 31 de dezembro	22.397	1.841

9 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2025 está representado por 135.177.530 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 – 40.000.000 de ações ordinárias).

Em 18 de abril de 2024, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 4.242, por meio do cancelamento de 4.241.674 ações.

Em 11 de dezembro de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 95.178, com a emissão de 95.177.530 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\$ 5.851 e de R\$ 89.327.

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 9(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\$ 3.032, para constituição de reserva de retenção de lucros, com o objetivo de atender a investimentos com recursos próprios. A constituição dessa reserva foi aprovada pela Assembleia de Acionistas realizada em 28 de abril de 2025.

Em 11 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 9(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\$ 12.100 (2024 – R\$ 6.100) e propôs a distribuição de R\$ 1.187 (2024 – R\$ 900). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

10 Receitas líquidas

	2025	2024 Reapresentado
Receitas de aluguéis	17.374	15.261
Receitas de serviços	913	766
Outras	26	117
Deduções – PIS, COFINS e ISS	(714)	(628)
	<u>17.599</u>	<u>15.516</u>

11 Despesas gerais e administrativas

	2025	2024
		Reapresentado
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 12)	(674)	(635)
Condomínio de salas vagas	(447)	(663)
Comercialização	(192)	(79)
IPTU e Foro de salas vagas	(140)	(255)
Serviços contratados	(100)	(65)
Pro labore	(86)	(86)
Manutenção	(52)	(68)
Outras	(117)	(155)
	<u>(1.808)</u>	<u>(2.006)</u>

12 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 11).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 75 (2024 – R\$ 75), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

Em 2025, a Companhia recebeu R\$ 1.998 (2024 – R\$ 1.921) referente a aluguel de salas comerciais para empresas do Grupo JCPM, registrados em “Receitas de aluguéis” (Nota 10).

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\$ 192 (2024 – R\$ 194). Os salários e encargos são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

13 Cobertura de seguros

A Companhia possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com seu porte e suas operações. As coberturas contratadas, no montante de R\$ 77.607, 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.

* * *