

**JB 695 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025 e 2024**

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
Em reais

<b>ATIVO</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	1.829.273,66	2.965.567
Contas a receber	1.720.825,02	1.633.419
Impostos a recuperar	839,18	11
Adiantamentos a terceiros	-	-
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>3.550.938</b>	<b>4.598.997</b>
Não Circulante		
Créditos com Terceiros	580.475	580.475
Propriedades para Investimento	89.913.049	90.603.991
	<b>90.493.524</b>	<b>91.184.466</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>94.044.462</b>	<b>95.783.463</b>
<b>PASSIVO</b>		
Circulante		
Fornecedores de Materiais / Serviços	-	4.504
Obrigações Tributárias e Sociais	895.833	841.853
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>895.833</b>	<b>846.357</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	75.000.000	76.000.000
Reserva de Capital	11.328.769	11.328.769
Reserva de Lucros	7.567.736	4.220.816
Distribuição de Lucros	(17.350.000)	(14.680.000)
Lucros ou Prejuízos	16.602.124	18.067.520
	<b>93.148.629</b>	<b>94.937.105</b>
<b>Total do Passivo</b>	<b>94.044.462</b>	<b>95.783.463</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
Em reais

**Demonstração do Resultado do Exercício**  
**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>19.390.884</b>	<b>18.502.578</b>
<b>Despesas Operacionais (10)</b>	<b>(906.257)</b>	<b>(886.135)</b>
Despesas Administrativas	(212.664)	(193.576)
Depreciação	(690.942)	(690.941)
Impostos e Taxas	(7.993)	(1.618)
Outras receitas	5.342	-
<b>Resultado Financeiro (11)</b>	<b>362.018</b>	<b>153.974</b>
<b>Resultado Antes do IR e CSLL (12)</b>	<b>18.846.645</b>	<b>17.770.417</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.288.621)	(2.135.432)
	<u><b>16.558.024</b></u>	<u><b>15.634.985</b></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**EMPRESA: JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**  
**CNPJ: 21.137.024/0001-67**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2025**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva de Lucros</b>	<b>Total</b>
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2024	<b>76.000.000</b>	<b>11.328.769</b>	<b>4.220.816</b>	<b>3.387.520</b>	<b>94.937.105</b>
Ajustes Exercícios Anteriores				3.500	3.500
Integralização de capital					
Redução de capital	(1.000.000)				(1.000.000)
Lucro Líquido do exercício				16.558.024	16.558.024
Destinações:					
Dividendos				(17.350.000)	(17.350.000)
Reserva Legal			827.423	(827.423)	-
Saldos acumulados em 31 de dezembro de 2025	<b>75.000.000</b>	<b>11.328.769</b>	<b>5.048.239</b>	<b>1.771.621</b>	<b>93.148.629</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**JB 695 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**  
**Demonstração do Resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024**  
Em reais

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**  
DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Das atividades operacionais		15.634.985
Resultado Líquido do Exercício	16.558.024	
Ajuste para reconciliar o prejuízo líquido do exercício ao caixa gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste dos exercícios anteriores		
Depreciação acumulada	690.942	690.942
Contas a receber	(87.406)	(66.253)
Outros créditos	2.670	(881)
Fornecedor de materiais/serviços	-	(5.415)
Obrigações Tributárias	49.477	34.844
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>17.213.706</b>	<b>16.888.222</b>
<b>Das atividades de financiamento</b>		
Devolução de Capital	(1.000.000)	(1.000.000)
Dividendos Pagos	(17.350.000)	(14.680.000)
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de financiamento</b>		<b>(15.680.000)</b>
<b>Das atividades de investimento</b>		
Propriedades para Investimento	-	-
<b>Caixa Líquido consumido nas Atividades de investimento</b>	-	-
<b>(Redução)/Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.136.294)</b>	<b>608.222</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.965.567	2.357.345
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.829.294	2.965.567
<b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<b>(1.136.294)</b>	<b>608.222</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **1 Informações gerais**

A JB 695 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi constituída em 12 de setembro de 2014 inicialmente sob a razão social de Incasa Consultoria Imobiliária Ltda e tem como atividade principal a exploração a Locação de imóveis Próprios.

A Companhia é composta pelos acionistas Personale Participações Ltda (34,25%), Selmo Nissebaum (3,00%), Cardeiros Imobiliária e participações Ltda (50%) e a Nissenlura Consultoria e Participações Ltda (12,75%).

## **2 Resumo das principais políticas contábeis**

As demonstrações financeiras foram e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos técnicos e as orientações e interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

### **2.1 Base de preparação**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC PME's (R1). Elas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada, pois não há valores a serem apresentados sobre esse conceito, ou seja, o resultado do período é igual ao resultado abrangente total.

### **2.2 Moeda funcional e moeda de apresentação**

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras da Companhia são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico, no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em "reais", que é a moeda funcional da Companhia.

### **2.3 Caixa e equivalentes de caixa**

Em conformidade com o CPC, a Companhia considera como equivalente de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa.

### **2.4 Adiantamento a terceiros**

O valor em créditos com terceiros é referente a sinais pagos à Subempreiteiros cujas notas fiscais serão emitidas a medida que o serviço for executado conforme escopo de cada contrato.

## **2.5 Contas a receber**

Representados pelo aluguel a receber do Locatário Globo Comunicação e Participações S/A.

Não foram identificados valores a receber passíveis de constituição de provisão para perdas em 31 de dezembro de 2025.

## **2.6 Propriedades para investimento**

A propriedade para investimento é representada pelo Empreendimento Imobiliário comercial desenvolvido no imóvel localizado na Rua Jardim Botânico, nº 695, bairro Jardim Botânico, no Município do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, mantido para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital.

Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos, excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após a entrada em atividade das propriedades é apurada e reconhecida no resultado do exercício a depreciação sobre os mesmas, baseada nas suas vidas úteis econômicas.

As propriedades para investimento em construção são reconhecidas pelo custo de construção até o momento em que entrem em operação ou quando a Companhia consiga mensurar com confiabilidade o valor justo do ativo.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedade para investimento, ou desta conta, apenas quando houver uma mudança no seu uso.

## **2.7 Fornecedores**

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Essas obrigações a pagar são classificadas como passivo circulante se o pagamento é devido no prazo de um ano ou menos; caso contrário, são apresentados como passivo não circulante.

## **2.8 Imposto de renda e contribuição social**

O imposto de renda, quando aplicável, é reconhecido na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas e vigentes, na data base das demonstrações financeiras. A Companhia apresentou lucro contábil e fiscal na data base das demonstrações financeiras e está sob o regime de lucro presumido.

As alíquotas atuais são de 15% de imposto de renda sobre a base de cálculo, e adicional de 10% sobre a mesma base, limitada a R\$ 240.000,00 ano. A alíquota de contribuição social é de 9% sobre a base de cálculo.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de Caixa e Equivalentes de Caixa compreende:

Descrição	2025	2024
Caixa	-	-
Banco Bradesco Conta Movimento	9,94	2.805,23
Banco Bradesco Aplicação Financeira	212.259,93	2.962.762,08
Banco BTG Pactual	1.617.003,79	-
Total	<u>1.829.273,66</u>	<u>2.965.567,31</u>

### 4. Contas a receber

A composição dos saldos do contas a receber compreende:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a Receber - Globo Comunicação e Part. S/A	1.720.825,02	1.633.418,80
Total	<u>1.720.825,02</u>	<u>1.633.418,80</u>

### 5. Créditos com terceiros

A composição dos créditos com terceiros compreende:

Descrição	2025	2024
PMRJ – ITBI 2016 – 5 Unidades Jardim Botânico	580.475,00	580.475,00
Deposito Recursal - Inclusão Predial	-	-
Total	<u>580.475,00</u>	<u>580.475,00</u>

Refere-se ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis exigido pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para registro junto ao cartório da Escritura Pública de Direito Real de Superfície.

A Companhia registrou em conta de Ativo não Circulante de longo prazo uma vez que há possibilidade de restituição por parte da Prefeitura da parcela não amortizada em caso de cancelamento do Direito Real de Superfície. A amortização se dá pelo prazo de duração do direito estipulado na escritura.

## 6. Propriedades para Investimento

Descrição	2025	2024
Prédio Jardim Botânico - Terreno	53.328.768,95	53.328.768,95
Prédio Jardim Botânico - Construção	41.456.491,71	41.456.491,71
Depreciação Acumulada - Construção	(4.872.211,08)	(4.181.269,56)
Total	<u>89.913.049,58</u>	<u>90.603.991,10</u>

Refere-se a incorporação do terreno na Rua Jardim Botânico, nº 695 e sua edificação. Até meados de 2018 vigorava o Direito Real de Superfície sobre o imóvel. Com a extinção do DRS e consequente incorporação do imóvel na companhia por parte do acionista Globo Comunicação e Participações S/A, houve reclassificação dos saldos do intangível para propriedades para investimento. A vida útil do imóvel definida em Laudo é de 60 anos, base para depreciação contábil.

## 7. Fornecedores de bens e serviços

Descrição	2025	2024
Fornecedores	-	4.503,93
Total	<u>-</u>	<u>4.503,93</u>

## 8. Obrigações tributárias e sociais

A composição dos saldos das obrigações tributárias e sociais compreende:

Descrição	2025	2024
IRRF sobre Serviços Prestados de Terceiros	58,49	56,84
Outros Tributos Retidos de Terceiros	181,35	176,19
IRPJ / CSLL a Pagar	769.973,34	722.380,27
PIS / Cofins a Pagar	125.620,22	119.239,56
Total	<u>895.833,40</u>	<u>841.852,86</u>

## 9. Patrimônio líquido

### Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia é de R\$ 75.000.000,00, representado por 84.000.000 ações ordinárias subscritas e totalmente integralizadas.

O montante de Capital da Companhia está dividido da seguinte forma:

Acionistas em 2025	R\$	%
Personale Participações Ltda	25.687.500,00	34,25
Selmo Nissembam	2.250.000,00	3,00
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	37.500.000,00	50,00
Nissenlura Consultoria e Participações Ltda	9.562.500,00	12,75
<b>Total</b>	<b>75.000.000,00</b>	<b>100,00</b>

Conforme AGE protocolada realizada em 16 de Abril de 2025 e arquivada em 22 de maio de 2025, houve a seguinte redução de capital a seguir demonstrada:

Redução de Capital	R\$
Personale Participações Ltda	302.500
Selmo Nissembam	197.500
Cardeiros Imob. Participações e Serviços Ltda	500.000
<b>Total</b>	<b>1.000.000,00</b>

Conforme 11ª Alteração Contratual de 19 de Dezembro de 2025, arquivada na JUNTA, houve a transferência de 9.562.500 (nove milhões, quinhentos e sessenta e duas mil e quinhentas) quotas de capital do sócio Selmo Nissebaum para a sócia ingressante Nissenlura Consultoria e Participações Ltda, conforme demonstrado a seguir:

Posições	Atual	Anterior
Personale Participações Ltda	25.687.500,00	22.990.000,00
Selmo Nissembam	2.250.000,00	15.010.000,00
Cardeiros I mob. Participações e Serviços Ltda	37.500.000,00	38.000.000,00
Nissenlura Consultoria e Participações Ltda	9.562.500,00	-
<b>Total</b>	<b>75.000.000,00</b>	<b>76.000.000,00</b>

## Reserva de Capital

A composição dos saldos de Reserva de Capital compreende:

Descrição	2025	2024
Reserva de Capital	11.328.769,00	11.328.769,00
Total	<u>11.328.769,00</u>	<u>11.328.769,00</u>

A reserva de ágio tem origem na incorporação do imóvel na Rua Jardim Botânico, nº 695 pela integralização de parte das ações da acionista Globo Comunicação e Participações S/A no exercício de 2018. A diferença refere-se à avaliação de mercado obtida a partir do Laudo de Avaliação encomendado para esse fim pela supracitada.

## Reserva Legal

Conforme previsto no estatuto social, do lucro líquido apurado no exercício foi deduzida a parcela de 5% para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social.

## Dividendos

Conforme previsto no estatuto social, os acionistas têm direito a um dividendo anual não cumulativo de pelo menos 95% do lucro líquido do exercício auferido, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

## 10. Despesas Operacionais

### Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas compreende:

Descrição	2025	2024
Advogados	70.015,61	48.047,95
Outros Prestadores de Serviços PJ	136.721,25	148.175,16
Outras Receitas/Despesas Administrativas	(4.756,89)	(2.647,03)
Despesas de Depreciação	690.941,52	690.941,52
Total	<u>892.921,49</u>	<u>884.517,60</u>

### Impostos e taxas

A composição das despesas com impostos e taxas compreende:

Descrição	2025	2024
IOF	54,88	109,73
Demais impostos	7.938,66	1.508,00
Total	<u>7.993,54</u>	<u>1.617,73</u>

## 11. Resultado financeiro

A composição do resultado financeiro compreende:

Descrição	2025	2024
Despesas Financeiras	(1.099,95)	(1.406,51)
Receitas Financeiras	363.118,09	155.380,53
Total	<u>362.018,14</u>	<u>153.974,02</u>

## 12. Provisões de Impostos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social calculada pela aplicação das alíquotas fiscais é demonstrada a seguir:

Descrição	2025	2024
Provisão para Contribuição Social	599.442,01	570.053,39
Provisão para Imposto de Renda	1.689.178,77	1.565.378,68
Total	<u>2.288.620,78</u>	<u>2.135.432,07</u>

## 13. Outras informações

- A Companhia não é parte integrante de qualquer processo nas áreas cível, trabalhista ou tributária; e
- A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, incluindo operações de hedge, na data de emissão das demonstrações financeiras.

André Luiz Cardoso Lima  
Contador  
CRCRJ 094.134/O-7

Raphaela Nissenbaum Perim  
Diretor Presidente