

Shopping Center Jardins 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
Balço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Engº Domingos Ferreira, 2.589 - Sala 104
51020-031 - Boa Viagem - Recife/PE - Brasil
Telefone +55 (81) 3414-7950
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Diretores do
Shopping Center Jardins S.A.**
Recife - PE

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping Center Jardins 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, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Shopping Center Jardins 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 com ressalva

Conforme mencionado nas notas explicativas nos 6.1, 6.9, 8 e 12 às demonstrações financeiras, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 apresenta na rubrica de contas a receber o montante R\$ 375 mil (2024: R\$ 407 mil) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia registrou na demonstração de resultado receita operacional líquida de R\$ 50.779 mil (2024: R\$ 49.577 mil). A Companhia adota a prática de registrar as receitas de aluguéis quando efetivamente recebidas. O Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Arrendamentos, requer que o arrendador registre as receitas de forma linear durante o prazo do arrendamento, portanto, as receitas de aluguéis devem ser reconhecidas ao longo do prazo do aluguel. Conseqüentemente, em 31 de dezembro de 2025, o ativo e o patrimônio líquido estão apresentados a menor em R\$ 7.656 mil e R\$ 6.272 mil (2024: 6.699 mil e R\$ 5.726 mil), respectivamente, o passivo está apresentado a menor em R\$ 1.384 mil (2024: R\$ 973 mil) e o resultado do exercício findo nessa data a menor em R\$ 3.303 mil (2024: R\$ 3.368 mil), líquido dos correspondentes efeitos tributários.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase

Chamamos a atenção à nota explicativa n.º 6.12 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, 20 de março de 2026

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



Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

Shopping Center Jardins S.A.

Balço 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	77	2.152	Fornecedores		168	178
Contas a receber	8	375	407	Contas a pagar a empresa ligada	14	237	236
Dividendos a receber	9	1.003	983	Tributos a pagar		1.660	1.682
Outros ativos		25	25	Dividendos propostos	11 (c)	-	1.500
Total do ativo circulante		1.480	3.567	Total do passivo circulante		2.065	3.596
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Tributos a pagar	6.7	105	100
Empréstimos a lojistas	6.10	2.333	2.625	Tributos diferidos	6.5	162.280	149.348
Depósitos judiciais	6.7	900	154	Total do passivo não circulante		162.385	149.448
Total do realizável a longo prazo		3.233	2.779	Patrimônio líquido	11		
Investimentos	9	100	100	Capital social		407.204	70.000
Propriedades para investimento	10	570.900	532.220	Reserva de lucros		4.061	315.624
Intangível		2	2	Total do patrimônio líquido		411.265	385.624
Total do ativo não circulante		574.235	535.101	Total do passivo e patrimônio líquido		575.715	538.668
Total do ativo		575.715	538.668				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	2025	2024 Reapresentado
Receitas líquidas	12	50.779	49.577
Despesas gerais e administrativas	13	(7.193)	(6.911)
Varição do valor justo de propriedades para investimentos	10	34.434	8.491
Outras despesas, líquidas		<u>(615)</u>	<u>(466)</u>
Lucro operacional		77.405	50.691
Resultado de equivalência patrimonial	9	8.266	8.068
Receitas financeiras		1.106	1.014
Despesas financeiras		<u>(42)</u>	<u>(48)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		86.735	59.725
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10	(12.932)	(4.090)
Contribuição social	6.4	(1.637)	(1.580)
Imposto de renda	6.4	<u>(4.525)</u>	<u>(4.364)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>67.641</u>	<u>49.691</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>407.204</u>	<u>70.000</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>166,11</u>	<u>709,87</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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>67.641</u>	<u>49.691</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u><u>67.641</u></u>	<u><u>49.691</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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 lucros		Lucros acumulados	Total
		Legal	Retenção		
Saldos em 1º de janeiro de 2024 (Reapresentado)					
	75.000	15.000	4.461	281.972	376.433
11 (a)	(5.000)	-	-	-	(5.000)
	-	-	-	49.691	49.691
11 (b)	-	(1.000)	1.000	-	-
11 (b)	-	-	6.253	(6.253)	-
11 (c)	-	-	-	(34.000)	(34.000)
	-	-	-	(1.500)	(1.500)
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)					
	70.000	14.000	11.714	289.910	385.624
Lucro líquido do exercício					
	-	-	-	67.641	67.641
Aumento de capital com reservas de lucros					
	337.204	(14.000)	(11.714)	(311.490)	-
Constituição de reserva legal					
	-	203	-	(203)	-
Constituição de reserva de retenção de lucros					
	-	-	3.858	(3.858)	-
Dividendos antecipados					
	-	-	-	(42.000)	(42.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2025					
	407.204	203	3.858	-	411.265

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Center Jardins 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		86.735	59.725
<i>Ajustes:</i>			
Resultado da equivalência patrimonial	9	(8.266)	(8.068)
Varição do valor justo de propriedades para investimentos	10	(34.434)	(8.491)
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		32	221
Fornecedores		(10)	84
Contas a pagar a empresa ligada		1	24
Tributos a pagar		(33)	6
		<u>44.025</u>	<u>43.501</u>
Caixa gerado pelas operações		44.025	43.501
Imposto de renda e contribuição social pagos		(6.151)	(5.972)
		<u>37.874</u>	<u>37.529</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais			
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos de empréstimos a lojistas, líquidos		292	875
Depósitos judiciais resgatados (efetuados)		(741)	25
Aquisições de propriedades para investimento	10	(4.246)	(3.499)
Dividendos recebidos		8.246	7.905
		<u>3.551</u>	<u>5.306</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento			
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	11 (a)	-	(5.000)
Dividendos pagos		(43.500)	(37.500)
		<u>(43.500)</u>	<u>(42.500)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento			
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa			
		<u>(2.075)</u>	<u>335</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2.152	1.817
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		<u>77</u>	<u>2.152</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Shopping Center Jardins S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Recife - PE, que tem como objeto a participação societária em outras sociedades, a prática de atos de gestão de empreendimentos comerciais e a administração de instalações comerciais.

A Companhia é empreendedora do Shopping Jardins, localizado em Aracaju – SE, e é controlada pela JCPM Shopping Centers S.A.

No exercício de 2025, a Companhia alterou sua política contábil de mensuração de propriedades para investimento, passando a avaliá-la pelo valor justo. Essa alteração foi adotada com o objetivo de proporcionar maior transparência e comparabilidade e melhor refletir a situação patrimonial e financeira da Companhia, conforme apresentado na nota explicativa 6.12.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 20 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.

A Companhia não apresenta as demonstrações financeiras consolidadas, visto que a sua controladora final a JCPM Shopping Centers S.A., disponibiliza ao público suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as quais contemplam a Companhia, e divulgadas em conformidade com os Pronunciamentos Técnicos do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são preparadas e apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas na data da emissão do relatório que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos, passivos, receitas e despesas no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 10:** valor justo das propriedades para investimento; e
- **Nota explicativa 6.5 e 10:** provisão de tributos diferidos.

4.2 Julgamentos

A Companhia entende que não há impactos relevantes decorrentes de julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção do:

- **Nota explicativa 10:** valor justo das propriedades para investimento.

6 Resumo das principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

6.1 Reconhecimento da Receita

A Companhia reconhece a receita da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis são registradas mensalmente quando efetivamente recebidas; e
- As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento do seu recebimento e são decorrentes da cessão dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento.

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

6.2 Receitas e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras são reconhecidas conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

As receitas financeiras referem-se substancialmente a rendimentos de aplicações financeiras, adicionais de recebimento em atraso, variações monetárias ativas e juros sobre empréstimos a lojistas.

6.3 Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 14), a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

6.4 Imposto de renda e contribuição social

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

6.5 Tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos, no montante de R\$ 162.280 (2024 – R\$ 149.348), são reconhecidos sobre as diferenças temporárias apuradas entre a base contábil e a base fiscal dos ativos e passivos. Especificamente para as propriedades para investimento, o passivo diferido decorre do ajuste de avaliação a valor justo, representando a tributação futura sobre o ganho excedente ao custo histórico de aquisição, cuja tributação permanece suspensa para fins fiscais até a sua realização, nos termos dos artigos 13 e 14 da Lei nº 12.973/14.

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

6.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

6.7 Depósitos judiciais e tributos a pagar (não circulante)

Os depósitos judiciais correspondem a valores depositados como garantia de ações cíveis, além de valores de PIS e COFINS sobre receitas financeiras, questionados judicialmente, e são apresentados ao custo, atualizados monetariamente pela taxa SELIC. Os depósitos de PIS e COFINS estão correspondidos por tributos a pagar registrados no passivo não circulante.

6.8 Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

6.9 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo, não sendo o referido imóvel utilizado nas atividades operacionais ou administrativas da Companhia.

As propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos de transação. Até 31 de dezembro de 2024, a Companhia adotava o método do custo histórico líquido de depreciação. No exercício de 2025, a Companhia alterou sua política contábil para o modelo do valor justo, por entender que esta prática fornece informações mais relevantes,

transparentes e comparativas sobre o valor econômico de seu empreendimento (Nota 6.12).

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo com base nas avaliações anuais realizadas por avaliadores independentes. Os ganhos ou perdas decorrentes de variações no valor justo são reconhecidas diretamente na demonstração do resultado do exercício. Propriedades ao valor justo não são sujeitas à depreciação. Informações adicionais sobre a mensuração do valor justo encontram-se descritas na Nota 10.

Um item de propriedade para investimento é baixado no momento de sua alienação ou quando deixa de ser permanentemente utilizado. Eventuais ganhos ou perdas resultantes da baixa são reconhecidos no resultado no momento do evento.

6.10 Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa.

A Companhia classifica seus ativos financeiros como “ativos financeiros mensurados ao custo amortizado”, os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante). As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros. Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, outros ativos, depósitos judiciais, dividendos a receber e empréstimos a lojistas.

Os empréstimos a lojistas, no montante de R\$ 2.333 (2024 – R\$ 2.625), referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento Shopping Center Jardins e serão ressarcidos até 2030, com encargos médios mensais correspondentes à variação positiva do IGP-DI.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não apresentava instrumentos financeiros derivativos. Todos os instrumentos financeiros da Companhia estão avaliados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado não existindo avaliação sobre hierarquia de valor de justo e sem diferenças entre valor justo e valor contábil. Esses passivos compreendem fornecedores, dividendos propostos e contas a pagar a empresa ligada.

6.11 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.

6.12 Mudança de política contábil

As modificações registradas referentes ao balanço de abertura em 1º de janeiro de 2024 e demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, originalmente apresentados nas demonstrações contábeis daqueles exercícios, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 “Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro”, conforme demonstrado a seguir:

Reapresentação dos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024

	Nota s	31 de dezembro de 2024			1º de janeiro de 2024		
		Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Ativo							
Total do ativo circulante		3.567	-	3.567	3.290	-	3.290
Não circulante							
Realizável a longo prazo		2.779	-	2.779	3.675	-	3.675
Propriedades para investimento		92.962	439.258	532.220	93.000	427.230	520.230
Outros ativos não circulantes		102	-	102	102	-	102
Total do ativo não circulante		95.843	439.258	535.101	96.777	427.230	524.007
Total do ativo		99.410	439.258	538.668	100.067	427.230	527.297
Passivo e patrimônio líquido							
Total do passivo circulante		3.596	-	3.596	5.510	-	5.510
Não circulante							
Tributos diferidos		-	149.348	149.348	-	145.258	145.258
Outros passivos não circulantes		100	-	100	96	-	96
Total do passivo não circulante		100	149.348	149.448	96	145.258	145.354
Patrimônio líquido		95.714	289.910	385.624	94.461	281.972	376.433
Total do passivo e patrimônio líquido		99.410	439.258	538.668	100.067	427.230	527.297

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

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação	(3.537)	3.537	-
Varição do valor justo das propriedades para investimentos	-	8.491	8.491
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(4.090)	(4.090)
Outros	45.290	-	45.290
Lucro líquido do exercício	41.753	7.938	49.691
Total do resultado abrangente	41.753	7.938	49.691

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024 Reapresentado
Bancos – conta corrente	50	826
Aplicações financeiras (a)	27	1.326
	<u>77</u>	<u>2.152</u>

- (a) As aplicações em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas em fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro - CDI.

8 Contas a receber

Estão representadas por aluguéis e “Res Sperata” recebidos pelo Condomínio do Shopping Center Jardins, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro do ano subsequente. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo é de R\$ 375 (2024 – R\$ 407).

9 Investimentos

	2025		Total	2024 Total Reapresentado
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)		
Informações sobre as investidas				
Quantidade de quotas possuídas	99.999	1		
Participação no capital - %	99,99	0,01		
Capital social	100	20		
Patrimônio líquido	100	20		
Lucro líquido do exercício	8.266	8.458		

	2025		2024	
	Aracaju Adm. (a)	Riomar Aracaju Parking (b)	Total	Total Reapresentado
Movimentação dos investimentos				
Saldo em 1º de janeiro	100	-	100	100
Equivalência patrimonial	8.266	-	8.266	8.068
Dividendos antecipados	(7.263)	-	(7.263)	(7.085)
Dividendos propostos	(1.003)	-	(1.003)	(983)
Saldo em 31 de dezembro	100	-	100	100

- (a) **Aracaju Administradora de Shopping Center Ltda. (“Aracaju Adm.”)** - Controlada que tem como objeto social a administração e a gestão de condomínios por conta de terceiros e a exploração de estacionamentos rotativos de veículos.
- (b) **Riomar Aracaju Parking Ltda. (“Riomar Aracaju Parking”)** - Coligada que tem como objeto social a exploração do estacionamento rotativo de veículos no Shopping Riomar Aracaju.

10 Propriedades para investimento

	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	532.220	520.230
Aquisições (a)	4.246	3.499
Varição no valor justo das propriedades para investimentos	34.434	8.491
Saldo em 31 de dezembro	570.900	532.220

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

- (a) As aquisições de propriedades para investimento em 2025 e em 2024 estão substancialmente representadas por gastos com a revitalização do empreendimento e pelos gastos com adaptação de espaços para novas locações.

As propriedades para investimento são arrendadas para locatários por meio de contratos de arrendamento operacional que possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 2025, a Companhia faturou R\$ 48.346 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 47.056), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2025	2024 Reapresentado
Em 2025	-	6%
Em 2026	16%	17%
Após 2026	60%	42%
Indeterminado	24%	35%
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 10,87% ao ano (2024 – 11,34%). Esta taxa reflete o custo médio ponderado de capital, considerando um prêmio de risco país de 1,52% (2024 – 2,04%) e um custo de capital próprio (Ke) de 15,25% (2024 – 16,72%).
- **Cenário de Avaliação:** Para a determinação do valor justo, foram estudados 5 cenários de fluxo de caixa, sendo 2 otimistas, 2 pessimistas e 1 conservador provável. Com base nesses cenários, foram elaboradas as projeções de fluxos de caixa descontados, sendo o valor justo final determinado pela média ponderada entre os cenários, de acordo com as respectivas probabilidades de ocorrência atribuídas pelo avaliador (variando entre 10% e 50%). O valor considerado para o ativo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 570.900 (2024 – R\$ 532.220).

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

O efeito da variação do valor justo no resultado de cada exercício é como segue:

	2025	2024 Reapresentado
Ajuste a valor justo das propriedades para investimentos	34.434	8.491
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(12.932)	(4.090)
Saldo em 31 de dezembro	21.502	4.401

11 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 está representado por 407.204.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 – 70.000.000 de ações ordinárias).

Em 18 de abril de 2024, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital em dinheiro, no montante de R\$ 5.000, por meio do cancelamento de 5.000.000 de ações.

Em 11 de dezembro de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou aumento de capital social, no montante de R\$ 337.204, com a emissão de 337.204.000 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\$ 14.000 e de R\$ 323.204.

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 2024, em decorrência da redução de capital aprovada em 18 de abril de 2024, o saldo da reserva legal passou a exceder o limite legal. Dessa forma, a Companhia efetuou a reversão do montante excedente, no valor de R\$ 1.000, o qual foi transferido para reserva de retenção de lucros.

Em 11 de dezembro de 2025 foi aprovado o aumento de capital social mediante a incorporação do saldo da reserva legal em 30 de novembro de 2025 (Nota 11(a)).

Reserva de retenção de lucros

Em 2025, a administração propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, no montante de R\$ 3.858 (2024 - R\$ 6.253), para a reserva de retenção de lucros, com o objetivo de atender a investimentos com recursos próprios. A constituição da reserva em 2024 foi aprovada em assembleia de acionistas realizada em 24 de abril de 2025. A constituição em 2025 será deliberada oportunamente em assembleia de acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

c. Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Durante o exercício de 2025, a Companhia pagou dividendos antecipados no montante de R\$ 42.000 (2024 – R\$ 34.000). Em 2024, também propôs a distribuição de R\$ 1.500. O Estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

12 Receitas líquidas

	2025	2024
		Reapresentado
Receitas de aluguéis	51.949	50.850
Receitas de “Res Sperata”	500	540
Outras receitas	254	65
Deduções – PIS e COFINS	(1.924)	(1.878)
	<u>50.779</u>	<u>49.577</u>

13 Despesas gerais e administrativas

	2025	2024 Reapresentado
Gastos com a estrutura do Shopping Jardins	(4.790)	(4.828)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 14)	(2.145)	(2.007)
Seguros	(199)	(14)
Serviços prestados	(54)	(30)
Outras	(5)	(32)
	<u>(7.193)</u>	<u>(6.911)</u>

14 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 13).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 237 (2024 – R\$ 236), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 337 (2024 – R\$ 340), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

15 Contingências

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, avaliou não existir processos avaliados como provável de perda.

16 Cobertura de seguros

A contratação do seguro está sob a responsabilidade do Condomínio Shopping Center Jardins e é feita com base em programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o porte do empreendimento. As coberturas contratadas, no montante de R\$ 231.688, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, segundo a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.