

Riomar Fortaleza Norte 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
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
Riomar Fortaleza Norte S.A.
Recife - PE**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riomar Fortaleza Norte 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 Riomar Fortaleza Norte S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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. Consequentemente, a informação comparativa apresentada referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 1º de janeiro de 2024, estão sendo reapresentadas, como previsto no CPC 23 – Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro e no CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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, 25 de março de 2026

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


Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

Riomar Fortaleza Norte 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	Reapresentado	Circulante		Reapresentado	Reapresentado
Caixa e equivalentes de caixa	7	3.380	5.406	Fornecedores		62	185
Contas a receber	8	8.805	9.737	Contas a pagar a empresa ligada	14	144	142
Valores a restituir	6.8	2.957	3.244	Salários e encargos		16	16
Tributos a recuperar		180	153	Tributos a pagar		324	293
Outros ativos		87	77	Dividendos a pagar	10 (c)	16.792	-
				Adiantamentos de clientes		8	2
Total do ativo circulante		15.409	18.617	Total do passivo circulante		17.346	638
Não circulante				Não circulante			
Realizável a longo prazo				Dividendos a pagar	10 (c)	33.583	-
Empréstimos a lojistas	6.8	3.365	4.057	Tributos diferidos	13	44.899	24.248
Depósitos judiciais		198	103				
Total do realizável a longo prazo		3.563	4.160	Total do passivo não circulante		78.482	24.248
Propriedades para investimento	9	409.000	367.700	Patrimônio líquido	10		
Total do ativo não circulante		409.000	367.700	Capital social		332.000	350.000
				Reserva de lucros		144	15.591
Total do ativo		427.972	390.477	Total do patrimônio líquido		332.144	365.591
				Total do passivo e patrimônio líquido		427.972	390.477

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte 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	11	29.932	28.007
Despesas administrativas			
Despesas gerais	12	(13.941)	(13.705)
Reversão de provisão para perdas esperadas de crédito	8 e 6.8	529	2.886
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	9	39.178	14.024
Outras despesas		<u>(1.060)</u>	<u>(1.129)</u>
Lucro operacional		54.638	30.083
Receitas financeiras	6.2	990	946
Despesas financeiras	6.2	<u>(49)</u>	<u>(47)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		55.579	30.982
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	<u>(20.651)</u>	<u>(12.044)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>34.928</u>	<u>18.938</u>
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		<u>471.106</u>	<u>497.184</u>
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R\$		<u>74,14</u>	<u>38,09</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte 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>34.928</u>	<u>18.938</u>
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do resultado abrangente do exercício	<u>34.928</u>	<u>18.938</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Reserva de lucros		
		Capital Social	Legal	Lucros (prejuízos) acumulados
				Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024 (Reapresentado)		366.761	-	(3.347)
Redução de capital	10 (a)	(16.761)	-	(16.761)
Lucro líquido do exercício		-	-	18.938
Saldos em 31 de dezembro de 2024 (Reapresentado)		350.000	-	15.591
Redução de capital	10 (a)	(18.000)	-	(18.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	34.928
Constituição de reserva legal	10 (b)	-	144	(144)
Dividendos propostos	10 (c)	-	-	(50.375)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		332.000	144	-
				332.144

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riomar Fortaleza Norte 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		55.579	30.982
<i>Ajustes:</i>			
Variação do valor justo de propriedades para investimentos	9	(39.178)	(14.024)
Atualização de empréstimos a lojistas		(45)	(88)
Reversão de provisão para perdas esperadas de crédito	8 e 6.8	(529)	(2.886)
Atualização sobre tributos a recuperar		(11)	(3)
<i>Variações nos ativos e passivos:</i>			
Contas a receber		1.461	1.884
Valores a restituir		287	141
Tributos a recuperar		(16)	(79)
Outros ativos		(10)	(11)
Fornecedores		(123)	108
Contas a pagar a empresa ligada		2	16
Tributos a pagar		31	16
Adiantamentos de clientes		6	1
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		17.454	16.057
Fluxos de caixa das atividades de investimento			
Recebimentos de empréstimos a lojistas, líquidos		737	1.157
Depósitos judiciais efetuados		(95)	(3)
Aquisição de propriedades para investimento	9	(2.122)	(1.676)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(1.480)	(522)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento			
Redução de capital em dinheiro	10 (a)	(18.000)	(16.761)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(18.000)	(16.761)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa		(2.026)	(1.226)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5.406	6.632
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		3.380	5.406

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

O Riomar Fortaleza Norte S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado sediada em Recife – PE, que tem como objeto a exploração comercial do Shopping denominado RioMar Kennedy, localizado em Fortaleza-CE, além da participação societária em empresas ou investimentos em bens móveis e imóveis ligados ao referido empreendimento.

A Companhia 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, vide nota explicativa 6.10.

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 25 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 e 6.8: mensuração para perdas de crédito esperadas para contas a receber e ativos contratuais;

Nota explicativa 9: valor justo das propriedades para investimentos; e

Nota explicativa 13: provisão para 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 9: 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 reconhecidas mensalmente pelo método linear na demonstração do resultado durante o período contratual; e
- As receitas de “Res Sperata” são reconhecidas no momento da assinatura do contrato 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, juros sobre tributos a recuperar e juros sobre empréstimos a lojistas. As despesas financeiras referem-se substancialmente as variações monetárias passivas e PIS e Cofins sobre receita financeira.

6.3 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de

R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

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.

6.4 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.

6.5 Tributos a recuperar

São avaliados ao custo, atualizados monetariamente pela taxa SELIC, conforme previsto na legislação vigente, e não excedem ao valor esperado de realização.

6.6 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 6.10).

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do 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 9.

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.

6.7 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 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.

6.8 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, valores a restituir, empréstimos a lojistas, depósitos judiciais e outros ativos.

Os valores a restituir, no montante de R\$ 2.957 (2024 – R\$ 3.244), referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros durante a construção do empreendimento, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2026.

Os empréstimos a lojistas, no montante de R\$ 3.365 (2024 – R\$ 4.057), referem-se a valores repassados a locatários para instalação de suas lojas no empreendimento RioMar Kennedy e serão ressarcidos até 2027, com encargos médios mensais correspondentes à variação do IGP-DI. Em 2024, a Companhia reverteu provisão para perdas esperadas de crédito, no montante de R\$ 2.935.

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 e contas a pagar a empresas ligadas.

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

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.

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		18.617	-	18.617	21.824	-	21.824
Não circulante							
Realizável a longo prazo		4.160	-	4.160	2.291	-	2.291
Propriedades para investimento		336.995	30.705	367.700	350.886	1.114	352.000
Total do ativo não circulante		341.155	30.705	371.860	353.177	1.114	354.291
Total do ativo		359.772	30.705	390.477	375.001	1.114	376.115
Passivo e patrimônio líquido							
Total do passivo circulante		638	-	638	497	-	497
Não circulante							
Tributos diferidos		13.808	10.440	24.248	11.825	379	12.204
Total do passivo não circulante		13.808	10.440	24.248	11.825	379	12.204
Patrimônio líquido		345.326	20.265	365.591	362.679	735	363.414
Total do passivo e patrimônio líquido		359.772	30.705	390.477	375.001	1.114	376.115

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

	31 de dezembro de 2024		
	Anteriormente apresentado	Ajuste	Reapresentado
Depreciação	(15.567)	15.567	-
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	-	14.024	14.024
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(1.983)	(10.061)	(12.044)
Outros	16.958	-	16.958
Lucro líquido do exercício	(592)	19.530	18.938
Total do resultado abrangente	(592)	19.530	18.938

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2025	2024 Reapresentado
Bancos – conta corrente	54	56
Aplicações financeiras (a)	3.326	5.350
	<u>3.380</u>	<u>5.406</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

	2025	2024 Reapresentado
Aluguéis a receber	12.023	12.773
Cessões de direito a receber – “Res sperata”	1.614	1.887
Subcondomínio Riomar Kennedy (a)	450	887
Provisão para perdas esperadas de crédito (b)	(5.282)	(5.810)
	<u>8.805</u>	<u>9.737</u>

- (a) Referem-se aos valores de aluguéis e de “Res Sperata” já recebidos pelo Subcondomínio RioMar Kennedy, porém não repassados à Companhia até o fim do exercício. Esses valores foram repassados no início do mês subsequente.
- (b) A provisão para perdas esperadas de crédito é constituída em montante julgado suficiente para fazer face a eventuais perdas na realização do contas a receber, com base em análise individual de cada devedor. Em 2025, a Companhia reverteu provisão para perdas esperadas de crédito no montante de R\$ 529 (2024 – constituiu provisão de R\$ 49).

9 Propriedades para investimento

	2025	2024 Reapresentado
Saldo em 1º de janeiro	367.700	352.000
Aquisições (a)	2.122	1.676
Variação no valor justo das propriedades para investimentos	39.178	14.024
Saldo em 31 de dezembro	<u>409.000</u>	<u>367.700</u>

Os valores acima representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento RioMar Kennedy.

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

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\$ 27.271 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2025 (2024 – R\$ 25.914), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2025	2024 Reapresentado
Em 2025	-	5%
Em 2026	44%	46%
Após 2026	33%	21%
Indeterminado	23%	28%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

O valor justo das propriedades para investimento foi determinado com base em laudo de avaliação elaborado por avaliador independente (NeoEnger Engenharia & Projetos). A avaliação foi conduzida utilizando o Método do Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

As principais premissas técnicas adotadas na avaliação foram:

- **Período de Projeção:** Para montagem do fluxo foi considerado um período de 10 anos, com perenização a partir do ano 11º, e descontado com taxa de atratividade considerando moeda estável ao longo do tempo.
- **Taxa de Desconto (WACC):** Os fluxos de caixa foram descontados a uma taxa nominal de 10,48% ao ano (2024 - 11,34%). Esta taxa reflete o custo médio ponderado de capital, considerando um prêmio de risco país de 1,52% (2024 – 2,04%) e um custo de capital próprio (Ke) de 15,10% (2024 - 16,72%).
- **Cenário de Avaliação:** Para a determinação do valor justo, foram estudados 5 cenários de fluxo de caixa, sendo 2 otimistas, 2 pessimistas e 1 conservador provável. Com base nesses cenários, foram elaboradas as projeções de fluxos de caixa descontados, sendo o valor justo final determinado pela média ponderada entre os cenários, de acordo com as respectivas probabilidades de ocorrência atribuídas pelo avaliador (variando entre 10% e 50%). O valor considerado para o ativo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 409.000 (2024 - R\$ 367.700).

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	39.178	14.024
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(18.662)	(10.061)
Saldo em 31 de dezembro	<u>20.516</u>	<u>3.963</u>

10 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2025 está representado por 471.106.254 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (2024 – 497.183.639 ações ordinárias).

Em 19 de abril de 2024, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital social em dinheiro, no montante de R\$ 16.761, por meio do cancelamento de 23.808.708 ações.

Em 24 de abril de 2025, a Assembleia de Acionistas aprovou a redução de capital social em dinheiro, no montante de R\$ 18.000, por meio do cancelamento de 26.077.385 ações.

b. Reservas 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.

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. O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos, conforme o proposto pela administração.

Durante o exercício de 2025, a diretoria propôs a distribuição de dividendos de R\$ 50.375, os quais serão pagos aos acionistas durante os anos-calendário de 2026, 2027 e 2028. A distribuição de dividendos foi aprovada pelos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

11 Receitas líquidas

	2025	2024 Reapresentado
Receitas de aluguéis	32.802	30.832
Receitas de "Res Sperata"	180	220
Outras receitas	181	239
Deduções – Cancelamentos	(180)	(429)
Deduções – PIS e COFINS	(3.051)	(2.855)
	<u>29.932</u>	<u>28.007</u>

12 Despesas administrativas – Gerais

	2025	2024 Reapresentado
Gastos com a estrutura do RioMar Kennedy	(13.806)	(13.539)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 14)	(1.303)	(1.204)
Serviços prestados	(78)	(38)
Créditos de Pis e de Cofins	1.268	1.255
Outras	(22)	(179)
	<u>(13.941)</u>	<u>(13.705)</u>

13 Imposto de renda e contribuição social e tributos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos passivos, no montante de R\$ 44.899 (2024 – R\$ 24.248), são reconhecidos sobre as diferenças temporárias entre as bases de mensuração contábil e fiscal, compostos conforme segue:

- **Depreciação:** referem-se à diferença temporária entre a depreciação das edificações calculada à taxa fiscal e a base contábil, conforme disposto no art. 57 da Lei nº 4.506/64 (alterada pela Lei nº 12.973/14).
- **Propriedades para investimento:** decorre do ajuste de avaliação a valor justo desses ativos, em função da alteração da política contábil para mensuração de propriedades para investimento (do método de custo para o valor justo). O impacto da mudança de política contábil foi registrado de forma retrospectiva no patrimônio líquido, deduzido dos respectivos efeitos tributários. Nos termos dos artigos 13 e 14 da Lei nº 12.973/14, a tributação sobre o ganho excedente ao custo histórico permanece suspensa para fins fiscais até a sua efetiva realização (alienação ou baixa).

As alíquotas desses tributos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social correntes foram calculados com base no lucro real, entretanto não foram apuradas bases positivas para esses tributos em 2025 e em 2024.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía, em seus registros fiscais, prejuízos a compensar relacionados ao imposto de renda e bases negativas de contribuição social no montante de R\$ 140.950 (2024 – R\$ 136.336), ambos não reconhecidos contabilmente em função da incerteza da necessidade de utilização desses créditos nos próximos exercícios.

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 12).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 144 (2024 – R\$ 142), 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 anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R\$ 205 (2024 – R\$ 204), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

15 Contingências

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

16 Cobertura de seguros

A contratação de seguro está sob a responsabilidade do Subcondomínio Shopping Center Riomar Presidente Kennedy 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\$ 744.815, 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.