



# Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025  
e relatório do auditor independente**



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Administradores  
Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 da Companhia 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Curitiba, 13 de abril de 2026

*PRICE WATERHOUSE COOPERS*  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/F-6

Gabriel Pintarelli Fialho  
Contador CRC 1PR066300/O-1



# Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A.

Demonstrações financeiras  
individuais e relatório  
dos auditores independentes

31 de dezembro de 2025

## Índice

### Demonstrações financeiras individuais

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

#### Considerações gerais

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

#### Passivo e patrimônio líquido

14 Arrendamentos .....	19
15 Imposto de renda e contribuição social .....	19
16 Provisões.....	21
17 Patrimônio líquido.....	21

#### Riscos

3 Mudanças nas práticas contábeis e divulgações ..	7
4 Estimativas e julgamentos contábeis críticos.....	9
5 Gestão de risco financeiro .....	10
6 Instrumentos financeiros por categoria.....	12
7 Qualidade dos créditos dos ativos financeiros... ..	14

#### Resultado

18 Receita líquida .....	22
19 Abertura do resultado por natureza.....	23
20 Resultado financeiro líquido .....	24

#### Ativo

8 Caixa e equivalentes de caixa.....	13
9 Aplicações financeiras .....	14
10 Contas a receber de clientes de aluguéis.....	14
11 Estoque de imóveis para comercialização .....	15
12 Tributos a recuperar.....	16
13 Partes relacionadas .....	17

# Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

## BALANÇO PATRIMONIAL

Exercícios findos em 31 de dezembro | Em milhares de reais

	Nota	2025	2024		Nota	2025	2024
<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	8	30.954	14.635	Arrendamentos	14	616	512
Aplicações financeiras	9	10.903	671	Fornecedores		128	413
Contas a receber de aluguéis	10	4.318	4.236	Tributos a recolher		1.104	977
Tributos a recuperar	12		299	Dividendos a pagar	16 (b)	297	
Outros ativos		1.011	1.590	Outros passivos		133	
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>47.186</b>	<b>21.431</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>2.278</b>	<b>1.902</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Não circulante</b>			
Contas a receber de aluguéis	10	4.329	5.329	Arrendamentos	14		588
Estoques de imóveis para comercialização	11	198.591	198.388	Tributos diferidos	15 (b)	865	1.227
Outros ativos		75	92	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>865</b>	<b>1.815</b>
		<b>202.995</b>	<b>203.809</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>3.143</b>	<b>3.717</b>
Imobilizado		45	81	<b>Patrimônio líquido</b>	16		
Direitos de uso	14	550	1.049	Capital social		210.922	210.922
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>203.590</b>	<b>204.939</b>	Reserva de lucros		36.711	11.731
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>247.633</b>	<b>222.653</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>250.776</b>	<b>226.370</b>	<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>250.776</b>	<b>226.370</b>

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro | Em milhares de reais

	Nota	2025	2024
<b>Operações continuadas</b>			
Receita líquida proveniente de aluguéis	17	35.127	33.755
Custo proveniente de aluguéis	18	(2.496)	(2.037)
<b>Lucro bruto</b>		<b>32.631</b>	<b>31.718</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Gerais e administrativas	18	(305)	(209)
Outros resultados operacionais		(249)	240
		<b>(554)</b>	<b>31</b>
<b>Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b>		<b>32.077</b>	<b>31.749</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	19		
Receitas financeiras		4.344	5.549
Despesas financeiras		(50)	(12)
		<b>4.294</b>	<b>5.537</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>36.371</b>	<b>37.286</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	15		
Correntes		(5.381)	(6.023)
Diferidos		271	188
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>31.261</b>	<b>31.451</b>
<b>Quantidade média ponderada de ações, em milhares</b>		198.194	198.194
Lucro básico e diluído por lote de mil ações, em milhares		0,16	0,16

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Exercícios findos em 31 de dezembro | Em milhares de reais

	2025	2024
Lucro líquido do exercício	31.261	31.451
Total do resultado abrangente do exercício	31.261	31.451

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

### DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro | Em milhares de reais

	Nota	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Patrimônio líquido
				Legal	Retenção	Lucros acumulados	
<b>Em 1º de janeiro de 2024</b>		<b>198.758</b>	<b>12.164</b>	<b>4.170</b>	<b>23.909</b>		<b>239.001</b>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>							
Lucro líquido do exercício						31.451	31.451
						<b>31.451</b>	<b>31.451</b>
<b>Contribuições e distribuições para acionistas</b>							
Aumento de capital social via realização da reserva de capital	16 (a)	12.164	(12.164)				
Constituição de reservas	16 (iv)			1.573	29.878	(31.451)	
Dividendos mínimos					(299)		(299)
Dividendos adicionais					(47.500)		(47.500)
		<b>12.164</b>	<b>(12.164)</b>	<b>1.573</b>	<b>(17.921)</b>	<b>(31.451)</b>	<b>(47.799)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>210.922</b>		<b>5.743</b>	<b>5.988</b>		<b>222.653</b>
<b>Em 1º de janeiro de 2025</b>		<b>210.922</b>		<b>5.743</b>	<b>5.988</b>		<b>222.653</b>
<b>Resultado abrangente do exercício</b>							
Lucro líquido do exercício						31.261	31.261
						<b>31.261</b>	<b>31.261</b>
<b>Contribuições e distribuições para acionistas</b>							
Dividendos mínimos	16 (b)					(297)	(297)
Dividendos adicionais	16 (b)				(5.984)		(5.984)
Constituição de reservas	16 (iv)			1.563	29.401	(30.964)	
				<b>1.563</b>	<b>23.717</b>	<b>(31.261)</b>	<b>(6.281)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>210.922</b>		<b>7.306</b>	<b>29.405</b>		<b>247.633</b>

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Exercícios findos em 31 de dezembro | Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		36.371	37.286
Ajustes de itens que não representam alteração de caixa e equivalentes			
Juros, variações monetárias e cambiais		(4.283)	(5.425)
Depreciação e amortização		586	288
		<u>32.674</u>	<u>32.149</u>
<b>Decréscimos (acrécimos) em ativos</b>			
Contas a receber pela venda de terrenos e aluguéis	10	918	974
Tributos a recuperar	12	299	(63)
Estoques	11	(203)	(3.200)
Demais créditos e outros ativos		596	700
<b>Acrécimo (decrécimo) em passivos</b>			
Fornecedores		(285)	(930)
Tributos a recolher			(43)
Demais obrigações e outros passivos		41	
		<u>34.040</u>	<u>29.587</u>
Pagamento de imposto de renda e contribuição social		(5.254)	(6.258)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>		<u>28.786</u>	<u>23.329</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aplicações financeiras	9	(5.901)	14.095
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>		<u>(5.901)</u>	<u>14.095</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Dividendos pagos	16(b)	(5.984)	(54.325)
Liquidação de contratos de arrendamento	14	(582)	(46)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>		<u>(6.566)</u>	<u>(54.371)</u>
<b>Decréscimo (acrécimo) em caixa e equivalentes de caixa</b>		<u>16.319</u>	<u>(16.947)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>		<u>14.635</u>	<u>31.582</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>		<u>30.954</u>	<u>14.635</u>

# Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

## 1. Considerações gerais

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

A Jaguatirica é a única proprietária do empreendimento corporativo Atlas Office Park, composto por 4 torres totalizando 36 mil m<sup>2</sup>, localizado na Av. Manoel Bandeira, nº 291, no bairro Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo – SP, com recebimentos de valores decorrentes da locação ou alienação das unidades imobiliárias integrantes, do referido empreendimento.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

### 2.1. Base de apresentação

#### (a) Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, vigentes em 31 de dezembro de 2025, o que inclui os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão. As demonstrações financeiras requerem o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação de suas práticas contábeis. As áreas que requerem maior nível de julgamento e apresentam maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 4.

#### (b) Demonstrações financeiras

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pela Administração em 10 de abril de 2026.

### 2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

## 3. Mudanças nas práticas contábeis e divulgações

### 3.1. Novas normas emitidas e emendas às normas contábeis

A Companhia analisou as emendas às normas contábeis publicadas e não identificou impactos significativos em suas políticas operacionais e contábeis a serem adotadas retrospectivamente ou a partir do exercício de 2025.

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (a) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto material na preparação das demonstrações financeiras no exercício corrente e períodos futuros.

### 3.2 Novas normas, regulamentações emitidas e emendas às normas contábeis e fiscais ainda não vigentes

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

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

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

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

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

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

#### (c) Reforma tributária brasileira sobre o consumo

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

ICMS e ISS. A transição para o novo sistema começará em 2026, de forma escalonada, com implementação integral em 2033.

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

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

### (e) Outras alterações

Outras normas, interpretações e alterações às normas contábeis foram publicadas, porém, ainda não são mandatórias para o período intermediário findo em 31 de dezembro de 2025 e não foram adotadas antecipadamente. A Companhia entende que a adoção dessas normas, interpretações e alterações não gerará impacto relevante na preparação das demonstrações financeiras no exercício corrente e futuros.

## 4. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

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

### 4.1. *Impairment* de ativo não circulante

#### (a) Práticas contábeis

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

Quando uma perda por *impairment* é revertida, o valor contábil do ativo é modificado para corresponder a estimativa revisada de seu valor recuperável, mas de forma que o valor contábil revisado não exceda o

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

valor contábil que teria sido determinado se nenhuma perda por *impairment* tivesse sido reconhecida para o ativo em anos anteriores. A reversão de uma perda por *impairment* é reconhecida como receita na rubrica de “Outros resultados operacionais”.

### (b) Teste de *impairment*

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

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

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

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

Os testes de *impairment* efetuados para 31 de dezembro de 2025 não resultaram em perdas a serem reconhecidas.

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

## 5. Gestão de risco financeiro

### 5.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (a) Risco de mercado

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

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

### (b) Risco de crédito

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

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

### (c) Risco de liquidez

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

	Nota	Até 1 ano	Entre 1 e 3 anos	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>				
Fornecedores		128		128
Arrendamentos	14	616		616
		<u>744</u>		<u>744</u>
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>				
Fornecedores		413		413
Arrendamentos	14	512	588	1.100
		<u>925</u>	<u>588</u>	<u>1.513</u>

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### 5.2. Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2025, os ativos financeiros mensurados ao valor justo e passivos financeiros divulgados ao valor justo foram classificados nos níveis 1 e 2 de hierarquia, vide classificação abaixo:

				Valor justo medido com base em	2025
	Nota	Preços cotados em mercado ativo (Nível 1)	Técnica de valoração suportada por preços observáveis (Nível 2)	Total	
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	8	25.303	5.651	30.954	
Aplicações financeiras	9	10.903		10.903	
		<u>36.206</u>	<u>5.651</u>	<u>41.857</u>	
<b>Passivos</b>					
Arrendamentos	14		616	616	
			<u>616</u>	<u>616</u>	
<b>2024</b>					
				Valor justo medido com base em	2024
	Nota	Preços cotados em mercado ativo (Nível 1)	Técnica de valoração suportada por preços observáveis (Nível 2)	Total	
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	8	5.576	9.059	14.635	
Aplicações financeiras	9	531	140	671	
		<u>6.107</u>	<u>9.199</u>	<u>15.306</u>	
<b>Passivos</b>					
Arrendamentos	14		1.100	1.100	
			<u>1.100</u>	<u>1.100</u>	

### 5.3. Demonstrativo da análise de sensibilidade

Os principais fatores de risco que impactam a precificação dos instrumentos financeiros de caixa e equivalentes de caixa, das aplicações financeiras e instrumentos financeiros são a exposição à flutuação do CDI. Os cenários para estes fatores são elaborados utilizando fontes de mercado e fontes especializadas, seguindo a governança da Companhia.

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

Os cenários em 31 de dezembro de 2025, estão descritos abaixo:

**Cenário I** – Considera choque nas curvas e cotações de mercado de 31 de dezembro de 2025, conforme cenário base definido pela Administração para 31 de março de 2026;

**Cenário II** – considera choque de + ou - 25% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2025;

**Cenário III** – considera choque de + ou - 50% nas curvas de mercado de 31 de dezembro de 2025.

Fatores de Risco	Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (i)	Impactos no resultado					
		Choque nas curvas de 2025	Cenário I Resultados do cenário I	Cenários II & III			
				-25%	-50%	+25%	+50%
<b>Taxas de juros</b>							
BRL - CDI (i)	41.816	-72,92 bps	(305)	(1.558)	(3.115)	1.558	3.115

(i) Os saldos apresentados não conciliam com as notas explicativas, pois a análise realizada das taxas de juros desconsidera os saldos de caixa não remunerados.

BRL – Moeda nacional (real)

CDI – Certificado de Depósito Interbancário

## 6. Instrumentos financeiros por categoria

### 6.1. Política contábil

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

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

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

#### (b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

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

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

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

	Nota	2025	2024
<b>Ativos</b>			
Custo amortizado			
Contas a receber de aluguéis	10	8.647	9.565
Caixa e equivalentes de caixa (i)	8	30.954	14.635
Aplicações financeiras	9	10.903	671
		<u>50.504</u>	<u>24.871</u>
<b>Passivos</b>			
Custo amortizado			
Fornecedores		128	413
Arrendamento	14	616	1.100
Dividendos a pagar	16 (b)	297	
		<u>1.041</u>	<u>1.513</u>

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

### 7. Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

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

	Rating local	
	2025	2024
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
AAA	30.954	14.635
	<u>30.954</u>	<u>14.635</u>
<b>Aplicações financeiras</b>		
AAA	10.903	671
	<u>10.903</u>	<u>671</u>
	<u>41.857</u>	<u>15.306</u>

### 8. Caixa e equivalentes de caixa

#### Política contábil

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (a) Composição

	2025	2024
Moeda nacional		
Caixa e bancos	40	277
Certificados de depósitos bancários - CDBs	5.651	9.059
Operações compromissadas - Títulos públicos	25.263	5.299
	<u>30.954</u>	<u>14.635</u>

## 9. Aplicações financeiras

### Política contábil

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

### (a) Composição

	2025	2024
Moeda nacional		
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	10.903	531
Certificados de Depósitos Bancários - CDBs		140
	<u>10.903</u>	<u>671</u>

## 10. Contas a receber de aluguéis

### Política contábil

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

### (a) Composição e vencimento

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

	2025	2024
Clientes brasileiros	8.586	9.507
Partes relacionadas	61	58
	<u>8.647</u>	<u>9.565</u>
Circulante	4.318	4.236
Não circulante	4.329	5.329
	<u>8.647</u>	<u>9.565</u>

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

	2025	2024
A vencer até 3 meses	3.147	2.852
A vencer de 3 a 6 meses	418	459
A vencer de 6 a 12 meses	753	924
A vencer acima de 12 meses	4.329	5.330
	<u>8.647</u>	<u>9.565</u>

### (b) Provisão para perda estimada com créditos de liquidação duvidosa

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

A Companhia efetua periodicamente a análise dos saldos de contas a receber de clientes, e quando são identificados saldos vencidos a mais de 180 dias, constitui provisão correspondente sobre as parcelas vencidas e vincendas. Com base nas análises e expectativas de realização dos saldos de contas a receber, a Companhia concluiu não ser necessária a constituição de provisão de perda estimada com créditos de liquidação duvidosa para o período findo em 31 de dezembro de 2025.

## 11. Estoque de imóveis para comercialização

### Política contábil

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

Em 31 de dezembro de 2025 não houve expectativa de perda em relação ao valor recuperável dos estoques a ser registrado nas demonstrações financeiras.

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (a) Composição

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

	2025	2024
Custo Atlas Office Park	198.591	198.388
	<u>198.591</u>	<u>198.388</u>
<b>Formação do custo dos imóveis concluídos</b>		
Gastos com serviços	110.657	110.657
Obras	56.020	55.817
Terrenos	28.000	28.000
Arquitetura	1.271	1.271
Outros	2.643	2.643
	<u>198.591</u>	<u>198.388</u>

## 12. Tributos a recuperar

### Política contábil

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

### (a) Composição

	2025	2024
Imposto de Renda e Contribuição Social - IRPJ e CSLL		2
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF		297
		<u>299</u>

## 13. Partes relacionadas

### Política contábil

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (a) Composição

	Sociedade controladora indireta	2025
	Votorantim S.A.	Total
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Contas a receber de clientes	61	61
	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>Resultado</b>		
Receita de aluguéis	664	664
	<b>664</b>	<b>664</b>
<b>Sociedade controladora indireta</b>		
<b>Votorantim S.A.</b>		
<b>Total</b>		
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Contas a receber de clientes	58	58
<b>Total do ativo</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
<b>Passivo</b>		
Dividendos a pagar		
<b>Total do passivo</b>		
<b>Resultado</b>		
Receita de aluguéis	662	662
	<b>662</b>	<b>662</b>

## 14. Arrendamentos

### (a) Direito de uso

		2025	2024
	Imóveis, edifícios e salas comerciais	Total	Total
<b>Saldo no início do exercício</b>			
Custo	1.136	1.136	
Amortização acumulada	(87)	(87)	
<b>Saldo líquido</b>	<b>1.049</b>	<b>1.049</b>	
Novos contratos			1.136
Remensuração de principal	51	51	
Amortização	(550)	(550)	(87)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>1.049</b>
Custo	1.187	1.187	1.136
Amortização acumulada	(637)	(637)	(87)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>1.049</b>

### (b) Arrendamentos passivos

	2025	2024
<b>Saldo no início do exercício</b>	<b>1.100</b>	
Novos contratos		1.136
Remensuração do principal	51	
Ajuste a valor presente	47	10
Liquidações	(582)	(46)
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>616</b>	<b>1.100</b>
Circulante	616	512
Não circulante		588
<b>Saldo no final do exercício</b>	<b>616</b>	<b>1.100</b>

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (c) Movimentação

	Arrendamentos
Saldo em 31 de dezembro de 2023	
Fluxo de caixa das atividades	
Financiamento	(46)
Alterações sem efeito caixa	
Juros, variações monetárias e cambiais	10
Adoção inicial do IFRS 16	1.136
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.100
Fluxo de caixa das atividades	
Financiamento	(582)
Alterações sem efeito caixa	
Juros, variações monetárias e cambiais	47
Remensuração do contrato IFRS 16	51
Saldo em 31 de dezembro de 2025	616

## 15. Imposto de renda e contribuição social

### Política contábil

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

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

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

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

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

	2025			
	Receitas de aluguéis		Receitas financeiras	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total receita bruta tributável	36.103	36.103	4.344	4.344
Total receita tributável	<b>36.103</b>	<b>36.103</b>	<b>4.344</b>	<b>4.344</b>
% de presunção da base	32%	32%		
Base de cálculo presumida	11.553	11.553	4.344	4.344
Alíquota nominal dos tributos	15%	9%	15%	9%
Adicional IRPJ	10%		10%	
IRPJ e CSLL no resultado	<b>2.876</b>	<b>1.040</b>	<b>1.074</b>	<b>391</b>
Total de IRPJ e CSLL no resultado				<b>5.381</b>

  

	2024			
	Receitas de aluguéis		Receitas financeiras	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Total receita bruta tributável	35.618	35.618	6.385	6.385
Total receita tributável	<b>35.618</b>	<b>35.618</b>	<b>6.385</b>	<b>6.385</b>
% de presunção da base	32%	32%		
Base de cálculo presumida	11.398	11.398	6.385	6.385
Alíquota nominal dos tributos	15%	9%	15%	9%
Adicional IRPJ	10%		10%	
IRPJ e CSLL no resultado	<b>2.826</b>	<b>1.026</b>	<b>1.596</b>	<b>575</b>
Total de IRPJ e CSLL no resultado				<b>6.023</b>

### (b) Composição dos saldos de impostos diferidos

	Controladora	
	2025	2024
Débitos tributários sobre diferenças temporárias		
Receita de aluguel	648	919
Total imposto de renda e contribuição social	<b>648</b>	<b>919</b>
PIS e COFINS diferidos sobre receita de aluguel	217	308
Total impostos diferidos	<b>865</b>	<b>1.227</b>

## 16. Provisões

A Companhia e suas controladas em determinados momentos pode ser parte envolvida em processos tributários, cíveis, trabalhistas, ambientais e outras ações judiciais que se encontram em instâncias diversas. As provisões constituídas para fazer face às potenciais perdas decorrentes dos processos em curso são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da Administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

Os depósitos judiciais são atualizados monetariamente e quando possuem provisão correspondente são apresentados de forma líquida em "Provisões". Os depósitos judiciais que não possuem provisão correspondente são apresentados no ativo não circulante.

As provisões para as perdas decorrentes de passivos contingentes classificadas como prováveis são reconhecidas contabilmente, desde que: (i) haja uma obrigação presente (legal ou não formalizada) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que será necessária uma saída de recursos para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança. As perdas classificadas como possíveis não são reconhecidas contabilmente, mas são divulgadas nas notas explicativas. As contingências cujas perdas são classificadas como remotas não são provisionadas nem divulgadas, exceto quando, em virtude da visibilidade do processo, a Companhia considere sua divulgação justificada.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas investidas não possuem processos judiciais de classificação provável ou possível de perdas.

### 17. Patrimônio Líquido

#### Política contábil

##### (i) Capital social

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

##### (ii) Distribuição de dividendos

É reconhecido como um passivo nas demonstrações financeiras ao fim do exercício, com base no estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório, 1% do lucro do exercício deduzido de reserva legal, é provisionado e a deliberação fica sujeita à ratificação pelos acionistas em Assembleia Geral. Quando a Companhia apresentar prejuízo no exercício, não haverá constituição de dividendos.

##### (iii) Lucro líquido (prejuízo) básico por ação

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

##### (iv) Reserva legal e reserva de retenção de lucros

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

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

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

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, o capital social totalmente subscrito e integralizado da Companhia era composto por 198.194 ações ordinárias nominativas, no valor total de R\$ 210.922.

	2025	2024
Capital social	210.922	210.922
Ações ordinárias nominativas	198.194	198.194

### (b) Dividendos

Em 16 de abril de 2025 a Companhia deliberou dividendos no montante de R\$5.984, a título de dividendos intermediários, relativos a lucros acumulados de exercícios anteriores. O montante total foi pago em 5 de dezembro de 2025 sendo 50% para a Guepardo e 50% para a Altre, conforme detalhado no quadro a seguir:

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

	2025	2024
Lucro líquido atribuível aos acionistas controladores	31.261	31.451
(-) Reserva legal	(1.563)	(1.573)
<b>Base de cálculo para Dividendos</b>	<b>29.698</b>	<b>29.878</b>
<b>Dividendo mínimo obrigatório (1%)</b>	<b>297</b>	<b>299</b>
Destinação:		
Distribuição aos acionistas		
Dividendo mínimo obrigatório	297	299
Dividendos intercalares		23.596
Dividendos exercícios anteriores	5.988	23.904
<b>Valor proposto</b>	<b>6.285</b>	<b>47.799</b>
Reserva de lucros	29.401	5.983
	<b>35.686</b>	<b>53.782</b>
% Valor dos dividendos por ação	3,17%	24,12%

### 18. Receita líquida

#### Política contábil

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

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

#### (a) Composição

A seguir é apresentada a reconciliação da receita líquida:

	2025	2024
<b>Serviços prestados</b>		
Receita de aluguéis	37.110	35.928
Impostos sobre aluguéis	(1.983)	(2.173)
<b>Receita líquida</b>	<b>35.127</b>	<b>33.755</b>

## Jaguatirica Empreendimento Imobiliário SPE S.A

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

### 19. Abertura do resultado por natureza

	2025	2024
<b>Custo dos aluguéis</b>		
Despesas com condomínio	954	475
Depreciação e amortização	586	288
Serviços de terceiros	597	474
Aluguéis e arrendamentos	48	511
Impostos taxas e contribuições	311	289
	<u>2.496</u>	<u>2.037</u>
<b>Despesas gerais e administrativas</b>		
Serviços de terceiros	55	196
Outras despesas	250	13
	<u>305</u>	<u>209</u>

### 20. Resultado financeiro líquido

#### Política contábil

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

#### (a) Composição

	2025	2024
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de aplicações financeiras	4.331	5.436
Juros ativos	13	113
	<u>4.344</u>	<u>5.549</u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros pagos de arrendamento	(48)	(10)
Outras despesas financeiras	(2)	(2)
	<u>(50)</u>	<u>(12)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<u>4.294</u>	<u>5.537</u>