

Demonstrações Financeiras

Joinville Shopping Participações S.A.

31 de dezembro de 2025

Com Relatório do Auditor Independente

Joinville Shopping Participações S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstrações do resultado abrangente	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



Shape the future
with confidence

Tarumã Office
Rua 7 de Setembro, 1600
13º andar - Salas 1302 e 1303 - Centro
89010-204 - Blumenau - SC - Brasil
Tel: +55 47 2111-0700
Fax: +55 47 2111-0719
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Acionistas e Administradores do
Joinville Shopping Participações S.A.
Joinville - SC

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Joinville Shopping Participações 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 a seguir, 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 contábeis 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.



**Shape the future
with confidence**

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, conforme Nota Explicativa 9, o saldo de propriedade para investimento, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 780.496 mil, representando 98,65% do total do ativo da Companhia. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamento significativo e foram baseadas em premissas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outros.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e aos efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, ao elevado grau de julgamento associado ao assunto e à determinação das principais premissas descritas na Nota Explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas poderia gerar um impacto relevante nas demonstrações financeiras da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação dos controles internos relacionados à mensuração dos valores justos das propriedades para investimentos; (b) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas e na revisão da metodologia utilizadas pela administração nas projeções que suportam o valor justo das propriedades para investimento; (c) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação dessas projeções, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, e projeções de fluxo de caixa, dentre outros, e comparando com informações externas de mercado; (d) a verificação da exatidão dos cálculos aritméticos das projeções; (e) a comparação da assertividade de projeções realizada em períodos anteriores em relação ao desempenho atingido pela Companhia no exercício; (f) a análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (g) a análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (h) a comparação do valor justo adotado pela administração, com base no fluxo de caixa descontado, com o valor contábil das propriedades para investimento; e (i) a avaliação da adequação das divulgações nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas considerados para a determinação do valor justo dessa propriedade para investimento adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações na Nota Explicativa 9, são adequadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade 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.



**Shape the future
with confidence**

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.

Responsabilidade 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 detecta 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or similar shape.



**Shape the future
with confidence**

- 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 os responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau (SC), 10 de abril de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC- SC-000048/F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabiano Agostini', written over the printed name.

Fabiano Agostini
Contador CRC-SC-029999/O

Joinville Shopping Participações S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
ATIVO			
<u>CIRCULANTE</u>			
		7.405	7.724
Caixa e equivalentes de caixa	5	221	119
Contas a receber	6	6.728	6.727
Outros ativos		456	878
<u>NÃO CIRCULANTE</u>			
		783.754	728.874
Contas a receber	6	88	175
Contas a receber de partes relacionadas	7	2.043	3.041
Outros ativos		-	64
Investimentos - participação em sociedades	8	641	564
Propriedades para investimento	9	780.496	724.297
Imobilizado		486	733
ATIVO TOTAL		791.159	736.598
PASSIVO			
<u>CIRCULANTE</u>			
		3.889	4.103
Empréstimos e financiamentos	10	2.796	2.992
Fornecedores		748	760
Tributos e contribuições sociais a recolher	11	345	351
<u>NÃO CIRCULANTE</u>			
		488.542	461.080
Empréstimos e financiamentos	10	263.795	254.864
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	222.711	204.506
Provisão para contingências	13	2.036	1.710
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		298.728	271.415
Capital social	14	198.249	198.046
Ajuste de avaliação patrimonial		45.221	45.221
Reserva legal		7.720	5.738
Reserva de lucros		47.538	22.410
PASSIVO TOTAL E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		791.159	736.598

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Joinville Shopping Participações S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	15	30.375	29.024
CUSTOS OPERACIONAIS	16	<u>(268)</u>	<u>(236)</u>
LUCRO BRUTO		<u>30.107</u>	<u>28.788</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Vendas, administrativas e gerais	17	(938)	(1.164)
Ganho com valor justo de propriedades para investimento	9	53.545	31.999
Equivalência patrimonial	8	9.870	8.496
Depreciação		(204)	(211)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		<u>(69)</u>	<u>(58)</u>
		<u>62.204</u>	<u>39.062</u>
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>92.311</u>	<u>67.850</u>
Resultado financeiro	18	<u>(34.472)</u>	<u>(29.457)</u>
		<u>(34.472)</u>	<u>(29.457)</u>
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS		<u>57.839</u>	<u>38.393</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12	<u>(18.205)</u>	<u>(10.880)</u>
		<u>(18.205)</u>	<u>(10.880)</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>39.634</u>	<u>27.513</u>
Quantidade de ações	14	198.249.375	198.046.281
Resultado básico e diluído por ação		0,20013	0,14010

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Joinville Shopping Participações S.A.

Demonstrações do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
RESULTADO DO EXERCÍCIO	39.634	27.513
Outros resultados abrangentes	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>39.634</u>	<u>27.513</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Joinville Shopping Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Descrição	Nota	Reserva de Lucros					Total
		Capital social	Reserva legal	Ajuste de avaliação patrimonial	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		196.386	4.362	45.221	-	73.527	319.496
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	1.660	-	1.660
Aumento de capital		1.660	-	-	(1.660)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	27.513	27.513
Reserva Legal		-	1.376	-	-	(1.376)	-
Dividendo mínimo destacado e pago (2024)		-	-	-	-	(6.534)	(6.534)
Dividendos propostos e pagos antecipadamente		-	-	-	-	(70.720)	(70.720)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	14	198.046	5.738	45.221	-	22.410	271.415
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	203	-	203
Aumento de capital		203	-	-	(203)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	39.634	39.634
Reserva Legal		-	1.982	-	-	(1.982)	-
Dividendo mínimo destacado e pago (2025)		-	-	-	-	(9.413)	(9.413)
Dividendos propostos e pagos antecipadamente		-	-	-	-	(3.111)	(3.111)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025	14	198.249	7.720	45.221	-	47.538	298.728

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Joinville Shopping Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa – método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes dos tributos	57.839	38.393
Itens que não afetam o caixa e equivalentes de caixa		
Ganho com valor justo sobre propriedade para investimento	(53.545)	(31.999)
Equivalência patrimonial	(9.870)	(8.496)
Depreciação e amortização	204	211
Atualização de tributos parcelados	16	15
Provisão para contingências	326	81
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(1.898)	(183)
Variação monetária e juros	32.611	28.883
	25.683	26.905
Variação do capital circulante		
(Aumento) redução no ativo		
Contas a receber	1.984	119
Contas a receber de partes relacionadas	998	(288)
Outros ativos	486	(767)
	3.468	(936)
Aumento (redução) no passivo		
Fornecedores	(12)	539
Tributos e contribuições sociais a recolher	(22)	(279)
Amortização de encargos financeiros s/ empréstimos	(20.551)	(17.381)
	(20.585)	(17.121)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	8.566	8.848
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aumento de capital	203	1.660
Propriedades para investimento	(2.654)	(868)
Dividendos recebidos	9.793	8.241
Imobilizado	43	-
Caixa líquido proveniente das atividades de investimentos	7.385	9.033
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Pagamento de dividendos a controladores	(12.524)	(77.254)
Empréstimos tomados	-	50.000
Amortização de empréstimos-principal	(3.325)	(397)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(15.849)	(27.651)
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	102	(9.770)
Demonstração do aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		
Saldo no início do exercício	119	9.889
Saldo no final do exercício	221	119
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	102	(9.770)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

1. Informações gerais

a) Contexto operacional

Joinville Shopping Participações S.A.: A Companhia tem como objetivo social: (i) a compra e venda de imóveis, construídos ou não; (ii) a constituição de direito de superfície ou de outros direitos reais ou pessoais análogos sobre bens próprios para fins de exploração comercial de terceiros; (iii) a administração e locação de bens próprios, inclusive na modalidade “Built-to-suit” ou “Leaseback”; (iv) consultoria empresarial e estruturação de operações; (v) a participação em outras sociedades com objetivos sociais compatíveis com o da sociedade; (vi) participação e projetos de shopping centers.

A Companhia está localizada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, andar 16, conjunto 1604 – Edifício Plaza Iguatemi – Jardim Paulistano – São Paulo.

A Companhia é diretamente controlada pela Almeida Junior Shopping Centers S.A. e possui como Coligada a SCP Estacionamento Garten Shopping que tem por objeto e desenvolvimento, a realização, a exploração e gestão operacional e administrativa das atividades de estacionamento de todo gênero de veículos automotores no shopping, podendo compreender inclusive os negócios de estacionamento rotativo, vallet parking e congêneres (“Estacionamento”).

2. Base de preparação e apresentação das Demonstrações Financeiras

A Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 em 10 de abril de 2026.

2.1 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem a legislação societária, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que foram aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração da Companhia.

Estas demonstrações financeiras são divulgadas de forma individual, pois, foram apresentadas de forma consolidada nas demonstrações financeiras da controladora Almeida Junior Shopping Centers S.A., a qual apresenta suas demonstrações financeiras utilizando também as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais (R\$) e todos os valores são arredondados para o milhar mais próximo, exceto se indicado de outra forma. Em certas circunstâncias, isso pode levar a diferenças não significativas entre a soma dos números e os subtotais apresentados nos quadros.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

2. Base de preparação e apresentação das Demonstrações Financeiras-- continuação

2.2 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais, que é a moeda funcional e de apresentação da Companhia.

2.3 Transações e saldos em moeda estrangeira

Quando necessário, as transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional utilizando a taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são convertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço. A variação cambial resultante da conversão é registrada na demonstração do resultado.

3. Sumário das políticas contábeis materiais

3.1 Reconhecimento de receita

As receitas e custos decorrem, substancialmente, da atividade de exploração de shopping center. A Companhia faz o reconhecimento das receitas consolidadas de forma proporcional a sua participação. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável, independentemente de quando o pagamento for recebido. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre a receita. Os custos e as despesas são reconhecidos de acordo com o princípio contábil da competência.

Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita consolidada:

Receitas de aluguéis

O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação indireta da Companhia em cada empreendimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independente da forma de recebimento. Também são consideradas as receitas decorrentes da locação de quiosques e espaços no mall, vitrinas, espaços de mídia e de merchandising.

Os locatários das unidades comerciais pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido pela aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.1 Reconhecimento de receita--continuação

Receita de cessão de direitos de uso

Os valores de cessão de direitos de uso (luvas) são reconhecidos em bases lineares, durante o prazo do contrato de aluguel e das lojas a que se referem, a partir do início da locação, independente da forma de recebimento.

3.2 Receitas financeiras e despesas financeiras

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, classificados como disponíveis para venda, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. As receitas financeiras são contabilizadas pelo regime de competência e representam substancialmente, os juros auferidos sobre contas a receber liquidadas após o vencimento e os ganhos com aplicações financeiras. As despesas financeiras representam os juros efetivos incorridos e os demais encargos com empréstimos, financiamentos, despesas bancárias e outras transações financeiras. Tais eventos estão reconhecidos na rubrica de resultados financeiros, na demonstração do resultado.

3.3 Impostos

Imposto de renda e contribuição social – correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. O imposto de renda e contribuição social são calculados com base no lucro real anual. A provisão para imposto de renda foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A Contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre o lucro contábil ajustado.

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Companhia não registrou ativos diferidos por não haver histórico tributável. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para a diferença tributária temporária, relacionada a reavaliação de ativos e valor justo do seu empreendimento.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.3 Imposto--continuação

Impostos diferidos--continuação

O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributável e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;
- E quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas;
- O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas:

- Programa de Integração Social - PIS: 1,65% (não cumulativo)
- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS: 7,60% (não cumulativo)

3.4 Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros

Os principais ativos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, contas a receber de partes relacionadas e outras contas a receber.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.4 Instrumentos financeiros—continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte de suas disposições contratuais. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, onde tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros em:

i) Ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio de resultado

São ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

ii) Ativo Financeiro mantido até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação para serem mantidos até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e condições contratuais.

Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São classificados no ativo circulante, exceto, nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante.

Ativo financeiro disponível para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos, que sejam designados como disponíveis para venda ou não sejam classificados como: (i) empréstimos e recebíveis; (ii) investimentos mantidos até o vencimento; ou (iii) ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado e excluído do resultado do exercício quando: (a) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem ou; b) a Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.4 Instrumentos financeiros--continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos a um terceiro. Neste caso a Companhia ainda observa se transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo ou transferiu o controle sobre o ativo.

b) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros reconhecidos pela Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos e outras contas a pagar.

Os passivos financeiros da Companhia são classificados no reconhecimento inicial, como empréstimos e financiamentos ou contas a pagar. São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos e contas a pagar, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo montante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

3.5 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais—Continuação

3.5 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3.6 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são representadas por terrenos e edifícios em Shopping Center mantidos para auferir receita de aluguel, para valorização de capital, ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, fornecimento de serviços ou para propósitos administrativos. A Companhia registra as operações de shopping centers, como propriedades para investimento, dado que estes empreendimentos comerciais são mantidos para fins de arrendamento operacional. As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo custos da transação.

Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, líquido dos efeitos de linearização relacionadas as receitas, sendo que os ganhos e perdas resultantes das alterações no valor justo das propriedades para investimento, são reconhecidas na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados.

O valor justo das propriedades para investimento não reflete os investimentos futuros de capital fixo que aumentem o valor das propriedades e também não refletem os benefícios futuros relacionados a esses dispêndios futuros.

O valor justo das propriedades para investimento é determinado mediante modelo de avaliação de fluxo de caixa descontado, aplicado às taxas praticadas pelo mercado, que considera premissas de mercado e histórico de rentabilidade de cada propriedade.

3.7 Investimentos em coligada

Os investimentos nas demonstrações financeiras da Companhia em sua Coligada são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na Coligada é contabilizado no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na Coligada. A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações da Coligada. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da Coligada, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

A participação nos resultados da Coligada está destacada como resultado de equivalência patrimonial na demonstração de resultado, representando a parcela do lucro líquido atribuível aos acionistas da Coligada. As demonstrações financeiras da Coligada são elaboradas para o

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.7 Investimentos em coligada--continuação

mesmo período de divulgação que a Companhia e as políticas contábeis são consistentes com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua Coligada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na Coligada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável e reconhece o montante na demonstração do resultado.

3.8 Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados ao custo de aquisição. Formação ou construção, líquidos das respectivas depreciações acumuladas e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*), se for o caso. O referido custo inclui o custo de reposição e custos de empréstimo de projetos de construção de longo prazo, quando os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, a Companhia reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Da mesma forma, quando os gastos incorridos com reparos e manutenções relevantes, os custos são reconhecidos no valor contábil do imobilizado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis, os valores mensurados confiáveis e os critérios de reconhecimento forem satisfeitos. Todos os demais gastos de reparos e manutenção são registrados diretamente no resultado, quando incorridos.

A depreciação é calculada pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens, como segue:

Equipamentos proc. eletrônico de dados	5 anos
--	--------

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.9 Custo dos empréstimos

Custos de juros, encargos financeiros e outros custos referente aos empréstimos e financiamentos obtidos e diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo, até o momento da entrada em operação dos bens. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos.

3.10 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Se tais evidências forem identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido das despesas de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Nas datas dos balanços não foram identificados fatores que indicassem a necessidade de constituição de provisão para o valor recuperável de ativos.

3.11 Caixa, equivalentes de caixa

São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa, sem risco significativo de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação. As aplicações financeiras incluídas em equivalente de caixa, são avaliadas pelo seu valor justo, com seus efeitos reconhecidos em resultado.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.12 Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, em que seja provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação de probabilidade de perda inclui a avaliação de evidências disponíveis, a hierarquia das leis, a jurisprudência disponível, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como, a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como, prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões dos tribunais.

Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão sobre riscos prováveis é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Os riscos classificados como perdas possíveis não são reconhecidos, sendo apenas divulgados, e os classificados como remotos não requerem provisão nem divulgação.

3.13 Capital social

As quotas são classificadas no patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de quotas são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

A compra de quotas do capital pela própria Companhia (ações em tesouraria), são registradas pelo valor pago, incluindo quaisquer custos adicionais diretamente atribuíveis (líquido do imposto de renda), e como redutora do patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia até que as quotas sejam canceladas ou reemitidas. Quando essas quotas forem, subsequentemente, reemitidas, qualquer valor recebido, líquido de quaisquer custos adicionais da transação, diretamente atribuíveis e dos respectivos efeitos do imposto de renda e da contribuição social, é incluído no patrimônio líquido atribuível aos quotistas da Companhia.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.14 Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras quando proposto pela Administração da Companhia. Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendo obrigatório 25% (vinte e cinco por cento) do saldo do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das S.A.s, inclusive quando não destacado e distribuído. Sempre que o montante do dividendo ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Administração da Companhia poderá propor e a Assembleia Geral poderá aprovar à destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduziu novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes--continuação

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:

- A receita de aluguel, a variação do valor justo de propriedades para investimento e a participação no lucro de uma coligada e de um empreendimento em conjunto serão classificadas na categoria de investimento, dentro da demonstração do resultado.
- As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio.
- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (Management-defined performance measures – MPMs); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriores apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)).
- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração do fluxo de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades conexas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes--continuação

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

Como os instrumentos patrimoniais da Companhia são negociados publicamente, ela não é elegível para a aplicação do IFRS 9.

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros

Em maio de 2024, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

As principais alterações introduzidas são as seguintes:

- Um esclarecimento de que um passivo financeiro é baixado na “data de liquidação” e a introdução de uma opção política contábil (quando determinadas condições forem atendidas) para dar baixa em passivos financeiros liquidados por meio de um sistema eletrônico de pagamentos antes da data de liquidação.
- Orientação adicional sobre como os fluxos de caixa sobre como os fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros com características ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG) e similares devem ser avaliados.
- Esclarecimentos sobre o que constitui “características sem direito de regresso” e quais são as características dos instrumentos contratualmente vinculados.
- Introdução de novos requisitos de divulgação para instrumentos financeiros com características contingentes e requisitos adicionais de divulgação para instrumentos patrimoniais mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (OCI).

As alterações são aplicáveis para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada apenas para a classificação de ativos financeiros e as divulgações relacionadas.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes--continuação

A Companhia não antecipa que essas alterações terão impacto material sobre suas demonstrações financeiras consolidadas, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11

Em julho de 2024, o IASB emitiu nove alterações de escopo limitado como parte da sua manutenção periódica das Normas Contábeis IFRS. As alterações incluem esclarecimentos, simplificações, correções ou modificações destinadas a melhorar a consistência das seguintes normas: IFRS 1 – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro (equivalente ao CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 – Instrumentos Financeiros: Divulgação (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação) e sua Orientação para Implementação da IFRS 7, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (equivalente ao CPC 48 – Instrumentos Financeiros), IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas (equivalente ao CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas) e IAS 7 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (equivalente ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos Fluxos de Caixa).

Em convergência com essas atualizações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá refletir tais mudanças em futuras revisões dos seguintes pronunciamentos técnicos correspondentes.

As alterações terão efeito para os períodos de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, que deve ser divulgada. As alterações não são esperadas para ter impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais

Em dezembro de 2024, o IASB emitiu as Alterações à IFRS 7 – Contratos Referenciando a Eletricidade Dependente de Condições Naturais. As alterações se aplicam apenas a contratos que façam referência à eletricidade dependente de fatores naturais e:

- Esclarecem a aplicação dos requisitos de “uso próprio” para os contratos abrangidos.
- Alteram os requisitos de designação de um item objeto de hedge em uma relação de hedge de fluxo de caixa para os contratos abrangidos.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.15 Normas emitidas, mas ainda não vigentes--continuação

- Adicionam novos requisitos de divulgação para permitir que os investidores compreendam o efeito desses contratos sobre o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da entidade.

As alterações entram em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2026. É permitida a adoção antecipada, desde que divulgada. As alterações relacionadas à exceção de uso próprio devem ser aplicadas retrospectivamente, enquanto as alterações relativas à contabilidade de hedge devem ser aplicadas prospectivamente às novas relações de hedge designadas a partir da data inicial de aplicação. Além disso, as alterações de divulgação da IFRS 7 devem ser implementadas em conjunto com as alterações da IFRS 9. Caso a entidade não reapresente as demonstrações financeiras comparativas, não poderá apresentar divulgações comparativas.

Em convergência com as normas internacionais, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar essas modificações por meio de futuras revisões do CPC 48 – Instrumentos Financeiros e do CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impacto material sobre suas demonstrações financeiras, mas continuará acompanhando a convergência dos pronunciamentos CPC 48 e CPC 40 (R1) e avaliará a necessidade de atualização de suas políticas contábeis quando as revisões forem formalmente emitidas pelo CPC.

3.16. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As seguintes normas aplicadas pela primeira vez em 2025 não tiveram impacto significativo na preparação das demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Para os períodos anuais de reporte com início em ou após 1º de janeiro de 2025, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos CPC 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

Esta mudança específica como uma entidade deve avaliar se uma moeda é conversível e como deve determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações também exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreender como a falta de convertibilidade de uma moeda em outra afeta, ou se espera que afete, o desempenho financeiro, a posição financeira e os fluxos de caixa da entidade.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

3. Sumário das políticas contábeis materiais--Continuação

3.16. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025

As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ao CPC 18 (R3) – Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto e a ICPC 09 – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial.

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atual vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025. As alterações não tiveram impacto material sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

3.17. Reforma tributária

A Administração avaliou os potenciais impactos da Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentada pelas Leis Complementares nº 214/2025 e nº 227/2026, sobre as demonstrações financeiras para os exercícios findos em e a partir de 31 de dezembro de 2025, sendo impactos diretos ou indiretos. Considerando o estágio atual de regulamentação e o cronograma de transição para a CBS, o IBS e o Imposto Seletivo, foram analisados os possíveis reflexos nas estimativas contábeis relevantes, incluindo testes de recuperabilidade de ativos, mensurações a valor justo, realização de créditos tributários, reconhecimento de tributos diferidos e avaliação da continuidade operacional. Até a presente data, com base nas informações disponíveis e nas premissas adotadas, não foram identificados impactos materiais que demandassem ajustes nas demonstrações financeiras, permanecendo a Diretoria atenta à evolução normativa e aos efeitos econômicos decorrentes da implementação do novo regime tributário.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício ou período financeiro, são discutidas a seguir.

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. No processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia a administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia.

Valor das propriedades para investimento

A Companhia apresenta suas propriedades para investimento a valor justo, conforme requerido pelo IAS 40 / CPC 28, sendo as mudanças no valor justo reconhecidas nas demonstrações do resultado. A empresa determinou o valor justo dos empreendimentos em 31 de dezembro de 2025, pela técnica de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado, devido a falta de dados comparáveis de mercado e a natureza das propriedades.

O valor justo determinado das propriedades para investimento é sensível ao rendimento estimado, bem como à taxa de vacância de longo prazo.

As principais premissas adotadas para determinar o valor justo das propriedades para investimento são detalhadas na Nota 9.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é determinado como sendo o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas— Continuação

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--continuação

valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para baixar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos dez anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários e previdenciários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto da legislação tributária bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. Na data dos balanços encontram-se registradas provisões para os assuntos identificados pela Companhia como risco de perda. Não há atualmente auditorias por parte das autoridades fiscais em andamento. Diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia. Não foi constituído ativo diferido de impostos de renda e contribuição social sobre diferenças temporárias e sobre prejuízos fiscais e bases negativas por não haver histórico recente de lucro tributável.

Provisões para contingências

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, previdenciárias e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

5. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Certificados de depósitos bancários	1	1
Aplicações financeiras	220	118
	<u>221</u>	<u>119</u>

Os investimentos de curto prazo, classificados como equivalentes de caixa, referem-se a papéis lastreados em Certificado de Depósito Interbancário (CDI), contratadas com Instituições consideradas pela Administração como de 1ª linha, cujos rendimentos estão atrelados à taxa DI com possibilidades de resgates parciais ou totais sem restrições.

As aplicações financeiras são mantidas em Banco de primeira linha com remuneração no Itaú de 96,5% do CDB e no Santander de 98,5% do CDB.

6. Contas a receber

	31/12/2025	31/12/2024
Contas a receber	10.564	11.608
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(3.748)	(4.706)
	<u>6.816</u>	<u>6.902</u>
Circulante	6.728	6.727
Não circulante	88	175

Segue movimentação da provisão para perda esperada para risco de crédito:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	(4.706)	(5.030)
Reversão	1.898	183
Eliminação de saldos vencidos > 5 anos	(940)	141
Saldo Final	<u>(3.748)</u>	<u>(4.706)</u>

Os aluguéis e taxas de cessão de direito de uso a receber, representam os valores da participação percentual de 81,65%, detida pela Companhia, no empreendimento denominado Shopping Center Garten, aplicado sobre o total de contas a receber do Consórcio Joinville Garten Shopping. Tais valores são repassados à Companhia, assim que realizados pelo Consórcio Joinville Garten Shopping. Os valores de estacionamento são faturados pela SCP Garten Shopping, e o saldo refere-se à valores a receber de cartórios de crédito.

A Administração efetua provisão com base nas perdas históricas e análise individual por cliente, em especial para avaliar se há garantias que mitiguem o risco de perda. Essa análise leva em consideração, entre outros, o histórico de recebimento do cliente, sua atual situação financeira, garantias prestadas, entre outros. Assim, é política da Companhia a constituição de 100% de provisão para títulos de contas a receber de lojistas inativos e lojistas ativos vencidos a mais de 360 dias, e percentuais de 30% do valor base dos títulos de locatários ativos vencidos entre 181 e 360 dias e 20% do valor base dos títulos de

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

6. Contas a receber--Continuação

locatários ativos vencidos entre 61 e 180 dias. A partir de 1º de janeiro de 2018, em atenção ao CPC 48 (IFRS 9), a Companhia passou a utilizar uma abordagem simplificada e constituir de forma prospectiva um complemento de provisão considerando as perdas esperadas em 1,2% (1,2% em 31 de dezembro de 2024), tomando como base os títulos a vencer e vencidos entre o período de 01 à 60 dias. A finalidade dessa análise é a de assegurar uma avaliação mais criteriosa na determinação da provisão para perda esperada para risco de crédito sobre as contas a receber da Companhia. Essa política é consistente com anos anteriores e o Joinville Shopping Participações S.A. não identificou qualquer necessidade de alterá-la para 2024.

Contas a receber por idade de vencimento:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldos vincendos	7.540	7.420
Até 30 dias	7.053	6.797
De 31 a 60 dias	61	67
De 61 a 180 dias	182	232
De 181 a 360 dias	156	149
Acima de 360 dias	88	175
Vencidos:	3.024	4.188
Até 30 dias	213	155
De 31 a 60 dias	99	197
De 61 a 180 dias	126	337
De 181 a 360 dias	176	737
Acima de 360 dias *	2.410	2.762
Saldo Final	10.564	11.608

(*) A Companhia tem como política a eliminação de saldos de contas a receber relacionados aos títulos vencidos a mais de cinco anos, porém, a baixa efetiva dos títulos ocorre apenas no momento em que se esgotam as condições de ressarcimento dos valores através dos trâmites administrativos e judiciais.

7. Contas a receber de partes relacionadas

	31/12/2025	31/12/2024
Transações provenientes de shopping	3.041	3.041
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(998)	
	2.043	3.041

A Companhia entende que as transações entre partes relacionadas possuem características operacionais, assim, em sua Demonstração de Fluxo de caixa os efeitos são mantidos nas Atividades Operacionais. Refere-se aos recursos emprestados pelo Consórcio ao condomínio como complemento do fluxo de caixa mensal (quando necessário), ou para iniciativas de marketing efetuadas pelo fundo de promoção com o objetivo de alavancar as vendas, bem como o fluxo do shopping. A Companhia avalia periodicamente a recuperabilidade desses saldos e constitui provisão, com base nas projeções de fluxo de caixa das respectivas contrapartes.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

8. Investimentos – participação em sociedades

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	564	309
Equivalência patrimonial	9.870	8.496
Distribuição recebida	(9.793)	(8.241)
	<u>641</u>	<u>564</u>

Em março de 2016, o estacionamento do Joinville Garten Shopping, passou a ser operado por intermédio de uma SCP (Sociedade sob cota de participação), onde o Joinville Participações passou a contabilizar equivalência patrimonial sob o resultado da SCP. O percentual de participação que o Joinville Participações possui sobre a SCP é de 85,00%. O resultado de equivalência patrimonial no exercício foi de R\$ 9.870 (R\$ 8.496 em 31 de dezembro de 2024). Sendo que a parcela recebida a título de dividendos foi de R\$ 9.793 no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 8.241 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

9. Propriedades para investimento

A avaliação pelo valor justo das propriedades para investimento foi realizada com base no método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para determinação do valor de mercado dos empreendimentos, suportado por taxas e evidências de mercado. O valor justo está suportado por laudo de avaliação elaborado internamente pela Companhia. O valor justo não foi determinado com base em transações observáveis (Hierarquia do valor justo – Nível III) no mercado devido à natureza dos imóveis e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação de capitalização de renda (fluxo de caixa descontado) – hierarquia do valor justo – grau de fundamentação II.

As principais premissas utilizadas para avaliação do valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado, adotando o modelo nominal de projeções, das propriedades para investimento foram:

	Premissas da avaliação do valor justo 31/12/2025	Premissas da avaliação do valor justo 31/12/2024
Período de fluxo de caixa	10 anos	10 anos
Taxa de capitalização	7,5%	6,75%
Taxa de ocupação	97,5%	97,0%
CAPEX – manutenção/receita bruta	1% do resultado operacional dos shoppings	1% do resultado operacional dos shoppings
Taxa de desconto real	8,00%	7,25%
Projeções inflacionárias	3,50%	3,50%

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

9. Propriedades para investimento--Continuação

Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo das propriedades para investimento é o seguinte:

	31/12/2025	31/12/2024
Custo de construção da propriedade para investimento	125.464	122.810
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	655.032	601.487
Propriedade para investimento ao valor justo	780.496	724.297
Propriedade para investimento ao valor justo (100%)	959.300	888.700

A seguir está demonstrada a movimentação dos saldos das propriedades para investimento, considerando o percentual de participação da Companhia sobre a propriedade:

	Propriedades para investimento
Saldo em 31 de dezembro de 2023	691.430
Gastos operacionais diretos	868
Atualização valor justo propriedades para investimento	31.999
Saldo em 31 de dezembro de 2024	724.297
Gastos operacionais diretos	2.654
Atualização valor justo propriedades para investimento	53.545
Saldo em 31 de dezembro de 2025	780.496

Não há restrições sobre a capacidade de realização das propriedades para investimento da Companhia. Desta forma, a Companhia pode comprar, construir, realizar melhorias ou desenvolver propriedades para investimento.

De acordo com o método de fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de uma série de fluxo de caixa sobre participação em bens imóveis. Para essa série de fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com o ativo. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado e característico da classe de imóveis. O fluxo de caixa do período é geralmente estimado como lucro bruto menos custos de vacância, despesas não recuperáveis, perdas no recebimento, incentivos de arrendamento, custo de manutenção, custos de agenciamento e comissão e outras despesas operacionais e administrativas.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

9. Propriedades para investimento--Continuação

A série de lucro operacional líquido periódico, juntamente com uma estimativa do valor final previsto ao final do período de projeção, é então descontada. Aumentos (reduções) significativos no valor do aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultaria em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto). Geralmente, uma mudança de premissa feita para o valor de aluguel estimado traz consigo: i) uma mudança semelhante no crescimento do aluguel por ano e na taxa de desconto (e taxa final); e ii) Mudança oposta na taxa de vacância de longo prazo.

10. Empréstimos e financiamentos

O saldo de empréstimos é composto da seguinte forma:

Financiadores / Credores	Taxa efetiva	Início	Vencimento	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos:					
Patria (a)	7,80% a.a + IPCA	2020	2039	117.529	113.710
Patria (a)	7,80% a.a + IPCA	2020	2039	98.884	95.909
Patria (b)	8,85% a.a + IPCA	2024	2039	53.118	51.458
Custos de transação a amortizar				(2.940)	(3.221)
Custos de transação a amortizar				266.591	257.856
Circulante				2.796	2.992
Não circulante				263.795	254.864

- (a) Em 09 de setembro de 2020 a Companhia realizou a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries (CRI 114 e CRI 115), para colocação privada. Sendo o *covenant* financeiro deste contrato, calculado trimestralmente (a partir de dezembro de 2021): sobre os saldos consolidados, índice igual ou inferior a 4,75x resultado do cálculo Dívida Líquida/Ebitda, sem considerar efeitos de ajuste ao valor justo das propriedades de investimento; ainda que não atinja o índice, caso a dívida seja inferior a R\$1.225.000, não será caracterizado *default*. Em setembro de 2024, a Companhia realizou a renegociação desses instrumentos financeiros, resultando em novas taxas de juros e prazos de pagamento. Essas renegociações foram tratadas dentro do escopo na norma do IFRS 9 - CPC 48, que determina o reconhecimento dos impactos de uma modificação no do fluxo de caixa do instrumento financeiro renegociado, com consequente ajuste da taxa efetiva dos respectivos instrumentos, com tratamentos contábeis distintos a depender das condições da renegociação. A renegociação da série 114 foi classificada como uma modificação, resultando em um impacto de receita de R\$806 mil, enquanto a renegociação da série 115 foi classificada como uma extinção, resultando em um impacto de despesa de R\$1.375 mil. Ambos os impactos foram devidamente reconhecidos no passivo e no resultado do exercício, resultando em um efeito líquido negativo de R\$568 mil. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações em 31 de dezembro de 2025.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

10. Empréstimos e financiamentos--Continuação

- (b) Em 27 de agosto de 2024, a Companhia realizou a emissão de uma nova série subordinada de debêntures lastreadas em CRIs para colocação privada. Esta debênture possui cessão fiduciária e alienação fiduciária de 81,65% da fração ideal do imóvel, de propriedade da Almeida Junior Shopping Centers S.A., onde está construído o Joinville Garten Shopping, em Joinville. O Índice Financeiro deste contrato deve ser igual ou inferior a 4,75x. Não será caracterizado como um Evento de Vencimento Antecipado a não observância do Índice Financeiro se a Dívida Líquida se mantiver igual ou inferior a R\$1.225.000. Além deste *covenant* financeiro, outro indicador a ser avaliado trimestralmente é o Índice de Cobertura de Serviços de Dívida "ICSD" (média Fluxo de caixa livre / média das PMTs) mínimo de 1,25x. Adicionalmente, a Companhia está adimplente com as obrigações de 31 de dezembro de 2025.

A movimentação dos empréstimos e encargos de dívidas são conforme segue:

	31/12/2025	31/12/2024
<u>Empréstimos e financiamentos:</u>		
Saldo inicial	257.856	196.332
Captações	-	50.000
Juros e atualizações monetárias	32.611	28.857
Amortização do principal*	(3.325)	-
Amortização dos juros	(20.551)	(17.333)
Saldo final	266.591	257.856

Vencimento	R\$
2027	13.463
2028	15.140
2029	16.958
Após 2030	218.234
	263.795

11. Tributos e contribuições sociais a recolher

	31/12/2025	31/12/2024
PIS a pagar	55	56
Cofins a pagar	255	257
Outros	35	38
	345	351

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

12. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	31/12/2025	31/12/2024
Ajuste do valor justo da propriedade para investimento	655.032	601.487
Alíquota de IR/CS diferido	34%	34%
	<u>222.711</u>	<u>204.506</u>
Imposto de renda e contribuição social diferidos reconhecidos no resultado	(18.205)	(10.880)

Os saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos no passivo não circulante representam o efeito do reconhecimento das propriedades para investimento a valor justo.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apresenta um saldo de prejuízo fiscal e de bases negativas de contribuição social para os quais foi registrado provisão para não recuperabilidade do saldo no valor integral pela Companhia. Abaixo demonstramos os valores de prejuízos fiscais e bases negativas da Companhia:

	Prejuízo fiscal e bases negativas de contribuição social
31 de dezembro 2025	127.251
31 de dezembro 2024	121.162

O valor de ativo diferido sobre prejuízos fiscais e bases negativas não reconhecido em 31 de dezembro de 2025, totaliza R\$ 43.265 (R\$ 41.195 em 31 de dezembro de 2024). O ativo diferido não foi registrado pela Companhia pois não há histórico recente de lucros tributáveis contra os quais os valores poderiam ser compensados. A Companhia também não registra os tributos diferidos sobre diferenças temporárias ativas, pelos mesmos motivos.

13. Provisão para contingências

A Companhia registra provisão para perdas para assuntos cujo risco seja avaliado por seus advogados como de perda provável, e que uma saída de recursos seja provável para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

	31/12/2025	31/12/2024
Previdenciárias	1.819	1.455
Cíveis	217	255
	<u>2.036</u>	<u>1.710</u>

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

13. Provisão para contingências--Continuação

Causas com probabilidade de perda possível:

O Joinville Participações figura como parte em algumas causas cíveis, consideradas como usuais no curso normal dos seus negócios, não tendo sido nenhuma considerada como relevante, no montante de R\$ 1.000 em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não possui causas possíveis a serem divulgadas.

14. Patrimônio líquido

Capital social

O capital social subscrito é de R\$ 198.249.374 (R\$ 198.046 em 31 de dezembro de 2024), totalmente integralizado, representado por 198.249.375 cotas de R\$ 1,00 (um real) cada.

	Ordinárias			
	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Acionistas				
Almeida Junior Shopping Centers S.A.	198.249.374	99,999999	198.046.280	99,999999
Jaimes Bento de Almeida Junior	1	0,000001	1	0,000001
Total das ações	198.249.375	100,00	198.046.281	100,00

Durante o exercício de 2025, ocorreu o aumento de capital no valor de R\$ 203, realizado por meio de integralização de AFAC, totalmente provenientes de adiantamentos efetuados em 2025.

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a apropriação de 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício até o limite de 20% (vinte por cento) do capital social, conforme legislação societária e estatuto social vigentes. A reserva legal pode ser utilizada para aumentar o capital ou absorver prejuízos, mas não pode ser usada para fins de distribuição de dividendos.

Dividendos

	Cálculo do dividendo	
	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	39.634	27.513
Reserva legal	(1.982)	(1.376)
Base de cálculo do dividendo mínimo	37.652	26.137
	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório	9.413	6.534
Dividendos propostos e pagos antecipadamente	(12.524)	(77.254)
Saldo de dividendo a distribuir	-	-

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

14. Patrimônio líquido--Continuação

Em 30 de abril de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral Ordinária a aprovação das demonstrações financeiras do exercício de 2024, face à apuração do lucro líquido no montante de R\$ 27.513, sendo destinado da seguinte forma: o montante de R\$ 51.115 para a reserva de lucros a realizar, o montante de R\$ 1.376 para reserva legal, o montante de R\$ 6.534 como dividendos mínimos obrigatórios e o montante de R\$ 70.720 como dividendos propostos.

15. Receita operacional líquida

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de locação	33.427	31.727
Cessão de direitos de uso e taxas de adesão	511	649
Receita operacional bruta	33.938	32.376
Descontos e cancelamentos	(467)	(394)
Pis e cofins	(3.096)	(2.958)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	30.375	29.024

16. Custos operacionais

	31/12/2025	31/12/2024
Serviços jurídicos	(164)	(128)
Outros custos	(104)	(108)
	(268)	(236)

17. Administrativas e gerais

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas comerciais	(1.163)	(988)
Taxa Administrativa	(293)	(230)
Serviços terceiros	(56)	(48)
	(1.512)	(1.266)
Provisão para contingências	(326)	(81)
Reversão para créditos de liquidação duvidosa - CR	1.897	183
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - PR	(998)	-
	(938)	(1.164)

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

18. Resultado financeiro

	31/12/2025	31/12/2024
Encargos com empréstimos e financiamentos	(32.611)	(28.857)
Perdas	(1.844)	(907)
Atualização passivos parcelados	(16)	(15)
Outras despesas	(308)	(436)
	(34.779)	(30.215)
Receita de aplicações financeiras	19	205
Juros recebidos	288	259
Outras receitas	-	294
	307	758
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	(34.472)	(29.457)

19. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

a. Gerenciamento de riscos

O Joinville Shopping Participações mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a administração pretende cobrir (taxa de juros e etc.). A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2025 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

A Companhia poderá estar exposta, em virtude de suas atividades, aos seguintes riscos financeiros:

Risco de crédito: é o risco de prejuízo financeiro da Companhia caso um cliente falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis de clientes. Para reduzir esse tipo de risco e para auxiliar no gerenciamento da inadimplência, a Companhia monitora as contas a receber de clientes realizando diversas ações de cobrança e possui ainda, a provisão para perda esperada para risco de crédito para fazer face ao risco de crédito.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

19. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros – Continuação

a. Gerenciamento de riscos--continuação

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	221	221	119	119
Contas a receber	6.816	6.816	6.902	6.902
	<u>7.037</u>	<u>7.037</u>	<u>7.021</u>	<u>7.021</u>

Risco de liquidez: é o risco em que a Companhia poderá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação do Joinville Garten Shopping.

Risco de mercado: o risco de mercado surge da utilização de instrumentos financeiros que rendem juros. É o risco que o valor justo ou fluxos de caixa futuro de um instrumento financeiro flutuarão em virtude de alteração nas taxas de juros (risco de taxa de juros) ou outros fatores comerciais (risco de preço). Tal flutuação influencia diretamente na utilização destes recursos no decorrer dos projetos da Companhia.

Risco de taxa de juros: Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas devido a flutuação nas taxas de juros que aumentam as despesas financeiras relativas aos títulos de cessão descontados.

Risco operacional: é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez. Riscos operacionais surgem de todas as operações do Joinville Garten Shopping. O objetivo é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da mesma e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

b) Instrumentos financeiros – valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações de 31 de dezembro de 2025 e 2024 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgados em notas explicativas específicas.

Joinville Shopping Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

19. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros – Continuação

b) Instrumentos financeiros – valor justo--continuação

Para fins de divulgação, caso a Companhia tivesse adotado o critério de reconhecimento dos ativos e passivos pelo valor justo, teria apurado os seguintes valores:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Caixa e equivalentes de caixa	221	221	119	119
Contas a receber	6.816	6.816	6.902	6.902
Contas a receber de partes relacionadas	2.043	2.043	3.041	3.041
Outros ativos	456	456	942	942
Fornecedores	748	748	760	760
Empréstimos e financiamentos	266.591	266.591	257.856	257.856
	276.875	276.875	269.620	269.620

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

Contas a receber e fornecedores – Decorrem diretamente das operações do Joinville Garten Shopping, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

20. Seguros

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros com propriedades para investimentos.