

JSR SHOPPING S/A

CNPJ Nº 02.849.980/0001-27

RELATÓRIO ANUAL DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Em conformidade com a legislação e as disposições estatutárias em vigor, submetemos a apreciação de V.Sas., para exame e deliberação, o relatório de atividades da JSR SHOPPING S/A, juntamente com as suas demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2025, compostas do balanço patrimonial, das demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, as quais revelam a situação patrimonial e financeira da JSR SHOPPING S/A em 31/12/2025. Os referidos documentos e demais relatórios complementares encontram-se arquivados na sede da JSR SHOPPING S/A, juntamente com todas as demais informações/documentação de suporte.

Informamos também que a partir de 15/06/2026 estarão à disposição dos seus acionistas na sede da empresa e também na central de balanços (www.gov.br/centraldebalancos) os seguintes documentos:

- Relatório da Administração sobre os negócios sociais e os principais fatos administrativos do exercício findo.
- Demonstrações Financeiras

INFORMAMOS AOS ACIONISTAS QUE A AGO PARA APROVAÇÃO DAS CONTAS DE 2025 SERÁ REALIZADA NO DIA 06/07/2026 AS 10:00HS NA SEDE DA SOCIEDADE

Otávio Azevedo de Araujo – Diretor

Andre da Silva Monteiro – Contador – CRC/RJ 083.428/O-8

JSR SHOPPING S.A.

**Relatório dos Auditores Independentes sobre
as Demonstrações Contábeis**

AUDITASSE
AUDITORES INDEPENDENTES

31 de dezembro de 2025

Índice

1. Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	1-4
2. Balanço patrimonial – ativo	5
3 Balanço patrimonial – passivo	6
3. Demonstração do resultado	7
4. Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
5. Demonstração dos fluxos de caixa	9
6. Notas explicativas às demonstrações contábeis	10-20

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e quotistas da
JSR SHOPPING S.A.

OPINIÃO

Em nossa opinião a demonstração contábil acima referida apresenta adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JSR Shopping, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

BASE PARA OPINIÃO

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à entidade 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 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.

ÊNFASE

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas

brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza

significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 entidade a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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, não significativas, nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2026

Auditasse Auditores Independentes

CRC-RJ nº 237/0-O

JORGE
DOMINGUES:0443125
1715

Assinado de forma digital
por JORGE
DOMINGUES:04431251715

Jorge Domingues

Contador CRC-RJ nº 020.628/O-3

JSR SHOPPING S/A
Balanco Patrimonial - Exercícios Findos em 31 de dezembro
(Em reais)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>ATIVO</u>			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.007.759,88	777.821,12
Contas a receber	5	4.521.180,12	6.854.841,90
Imóveis a comercializar	6	2.139.832,44	2.139.832,44
Outros	7	210.171,01	1.046.828,58
		<u>7.878.943,45</u>	<u>10.819.324,04</u>
Não Circulante			
Realizável a Longo Prazo			
Contas a receber	5	467.288,23	454.964,50
Partes relacionadas	7	7.450.708,00	7.148.000,00
Deposito judicial		336,64	-
		<u>7.918.332,87</u>	<u>7.602.964,50</u>
Investimentos			
Empresa controlada	7.1	39.201.387,89	34.656.595,12
Propriedades para investimento	9	22.365.723,11	23.048.897,97
		<u>61.567.111,00</u>	<u>57.705.493,09</u>
Imobilizado			
		8.556,72	10.663,96
		<u>69.494.000,59</u>	<u>65.319.121,55</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>77.372.944,04</u>	<u>76.138.445,59</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A
Balanço Patrimonial - Exercícios Findos em 31 de dezembro
(Em reais)

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Circulante			
Fornecedores		38.815,74	44.234,14
Impostos e contribuições a recolher		197.949,73	201.860,54
Obrigações trabalhistas	11	10.061.767,25	10.097.353,45
Provisão p/ IRPJ e CSLL		1.058.780,82	1.062.005,02
Retido na fonte a recolher		32.811,98	35.272,98
Partes relacionadas	7	20.369.532,86	15.305.554,31
Dividendo a pagar		9.804.911,46	9.804.911,46
		<u>41.564.569,84</u>	<u>36.551.191,90</u>
Não Circulante			
Receita diferida	10	22.992,79	-
		<u>22.992,79</u>	<u>-</u>
Patrimônio Líquido	12		
Capital social		16.220.000,00	16.220.000,00
Reserva de lucros - legal		4.329.000,00	4.329.000,00
Lucro acumulado		32.534.999,13	37.723.452,20
Lucros e Dividendos Antecipados		(17.298.617,72)	(18.685.198,51)
		<u>35.785.381,41</u>	<u>39.587.253,69</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u><u>77.372.944,04</u></u>	<u><u>76.138.445,59</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A

Demonstração do resultado - Exercícios Findos em 31 de dezembro

(Em reais)

	Nota	2024	2025
Receita Operacional		41.579.563,95	39.389.276,94
Impostos s/ Receita Bruta		(1.517.654,08)	(1.437.708,57)
(=) Receita Líquida	13	<u>40.061.909,87</u>	<u>37.951.568,37</u>
Custos dos Imóveis vendidos		(2.463.760,04)	-
(=) Lucro bruto		<u>37.598.149,83</u>	<u>37.951.568,37</u>
(=/-) (Despesas)/receitas operacionais			
Despesas administrativas e gerais	14	(11.653.404,38)	(10.351.508,38)
Outras despesas operacionais		(30.880,32)	(68.643,27)
Outras receitas operacionais		(1.904.070,01)	(2.401.922,37)
Equivalência patrimonial		2.908.114,43	2.258.595,37
		<u>(10.680.240,28)</u>	<u>(10.276.824,65)</u>
(=) Resultado Oper. antes do result. financeiro		<u>26.917.909,55</u>	<u>27.674.743,72</u>
Resultado Financeiro	15		
Receitas financeiras		161.082,28	126.207,04
Despesas financeiras		(1.024.046,28)	(823.802,05)
		<u>(862.964,00)</u>	<u>(697.595,01)</u>
(=) Resultado do período antes do IRPJ e			
CSLL		26.054.945,55	26.977.148,71
Imposto de renda	16	(3.234.381,35)	(3.156.792,79)
Contribuição social	16	(1.179.497,29)	(1.145.085,45)
		<u>(4.413.878,64)</u>	<u>(4.301.878,24)</u>
(=) Resultado do período		<u><u>21.641.066,91</u></u>	<u><u>22.675.270,47</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Exercícios Findos em 31 de dezembro

(Em reais)

Atividades Operacionais	2024	2025
Lucro Líquido do período	21.641.066,91	22.675.270,47
Depreciação	586.669,99	467.567,56
Resultado de equivalência patrimonial	-	2.258.595,37
Lucro Líquido Ajustado	22.227.736,90	25.401.433,40
Redução (Aumento) nos Ativos		
Redução (aumento) de cont. a receb. Imóv. vendidos	4.344.837,26 (	2.378.929,58)
Redução (aumento) de imóveis a comercializar	-	
Redução (aumento) de outros ativos	(3.088.150,22)	(476.358,04)
Redução (Aumento) nos Passivos		
Aumento (redução) de impostos e contrib. a recolher	134.522,98	1.854,23
Aumento (redução) de obrigações trabalhistas	(20.657,10)	43.327,98
Redução (aumento) de outras obrigações	61.442,53 (	17.237,75)
Caixa Líquido Gerado nas Ativid. Operacionais	23.659.732,35	22.574.090,24
Atividades de Investimento		
Imobilizado	5.431,81 (	7.799,00)
CAPEX		(1.145.050,66)
Caixa Líquido Gerado nas Ativid. de Investimento	5.431,81 (	1.152.849,66)
Atividades de Financiamento		
Dividendos pagos	345.952,00	-
Devolução de Mútuo	(6.085.697,14)	(5.063.978,55)
Integralização de Capital / AFAC	(19.900.353,68)	(15.200.620,00)
Devolução de AFAC	2.604.261,24)	(1.386.580,79)
Caixa Líq. Gerado nas Ativid. de Financiamento	(23.035.837,58)	(21.651.179,34)
Aumento Líq. de Caixa e Equivalente de Caixa	629.326,58 (	229.938,76)
Caixa e Equiv. de Caixa no Início do Exercício	378.433,30	1.007.759,88
Caixa e Equiv. de Caixa no Final do Exercício	1.007.759,88	777.821,12

JSR SHOPPING S/A

Mutação do Patrimônio - Exercícios Findos em 31 de dezembro

(Em reais)

Descrição	Capital Social	Reserva de lucros	Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	16.220.000,00	15.220.406,94	-	31.440.406,94
Lucro Líquido do exercício			21.641.066,91	21.641.066,91
Distribuição de Lucros			(17.298.617,72)	(17.298.617,72)
transferência		2.525,28		2.525,28
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.220.000,00	15.222.932,22	4.342.449,19	35.785.381,41
Lucro Líquido do exercício			22.675.270,47	22.675.270,47
Distribuição de Lucros			(18.685.198,51)	(18.685.198,51)
transferência		.154.249,51		4.154.249,51
Saldo em 31 de dezembro de 2025	16.220.000,00	19.377.181,73	3.990.071,96	39.587.253,69

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JSR SHOPPING S/A

Notas explicativas

(Em reais)

NOTA 1 - INFORMAÇÕES GERAIS

A JSR Shopping S.A. (doravante denominada JSR) é uma sociedade anônima de capital fechado, fundada em 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ e que tem por objetivo principal a exploração das atividades de locação de lojas em shoppings center (Center Shopping Rio e West Shopping Rio).

NOTA 2 - BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis da JSR são de responsabilidade de sua administração e foram elaboradas e estão sendo apresentadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na lei nº 6.404/76, com as alterações das leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09 e as orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, vigentes em 31 de dezembro de 2025, consoante as práticas contábeis descritas na nota 3.

A preparação das demonstrações contábeis requer o uso de estimativas contábeis, baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a essas premissas incluem a avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, a análise do risco de crédito para determinação da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a provisão para o imposto de renda e contribuição social, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A companhia revisa

anualmente suas estimativas e premissas

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações contábeis estão apresentadas em reais que é a moeda funcional da companhia e também a sua moeda de apresentação.

b) Apuração do resultado

O resultado é apurado segundo o regime de caixa, ou seja, receitas e despesas são contabilizadas quando do efetivo recebimento ou pagamento.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, dos depósitos bancários livres à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um risco insignificante de mudança de valores que são registradas pelos valores de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excedem o seu valor de mercado ou de realização.

d) Contas a receber

As contas a receber são referentes aos aluguéis de lojas e quiosques, e estão demonstradas aos valores de realização. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, nos termos da legislação fiscal, é constituída com base nos créditos vencidos há mais de dois anos.

e) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição ou de construção.

f) Investimento - empresa controlada

Está avaliado segundo o método de equivalência patrimonial e inclui os adiantamentos efetuados para futuro aumento de capital.

g) Propriedades para investimento

Demonstradas ao custo de aquisição e/ou de construção. A depreciação dos imóveis foi calculada segundo o método linear à taxa anual de 4%, de acordo com os percentuais estabelecidos pela Receita Federal, sendo ajustada para 1% ao ano a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

h) Demais ativos circulantes e não circulantes

Estão demonstrados ao valor de custo ou de realização, acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e das variações monetárias auferidas até a data do balanço.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido de seus principais 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. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

j) Passivos circulantes e não circulantes

Demonstrados a valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos incorridos até a data do balanço.

k) Tributação sobre as receitas

As receitas de serviços prestados estão sujeitas à tributação pelo Programa de Integração Social - PIS e pela Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, que são apresentados como deduções das receitas líquidas na demonstração do resultado.

l) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

O imposto de renda e a contribuição social do exercício são apurados trimestralmente, segundo o regime de lucro presumido. Estes tributos são calculados com base nas leis tributárias, vigentes na data do balanço, e reconhecidos na demonstração do resultado.

m) Passivos contingentes

Passivos contingentes são reconhecidos observando os seguintes critérios: I) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda remota, não são provisionados e nem divulgados; II) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda possível, não são provisionados, porém, são divulgados nas notas explicativas; e III) passivos contingentes com avaliação de probabilidade de perda provável, são provisionados em montante considerado pela Administração e seus assessores jurídicos suficiente para cobrir os desembolsos de caixa futuros. Os encargos trabalhistas e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia, bem como as declarações de rendimentos estão sujeitos à revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

n) Estimativas e julgamentos contábeis críticos na preparação das demonstrações contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis, a companhia utilizou-se de julgamentos, estimativas e premissas contábeis com relação ao futuro que afetam a aplicação de políticas contábeis da companhia e os valores dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício e que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem (a) a vida útil de ativos de longa duração; (b) teste de redução do valor recuperável de ativos de vida longa; (c) mensuração do valor justo de instrumentos financeiros, e inclusive, quando aplicável, para contingências advindas de processos administrativos e judiciais e demais ativos e passivos na data do encerramento do exercício.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2024	2025
Numerários em caixa	254,83	254,83
Bancos - Contas de Movimento	997.754,23	773.522,97
Aplicações Financeiras	9.750,82	4.043,32
	1.007.759,88	777.821,12

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

	Ativo Circulante	
	2024	2025
Aluguéis	11.614.507,92	11.802.693,98
	11.614.507,92	11.802.693,98
Provisão para créd. de liq. duvidosa	(7.093.327,80)	(4.947.852,08)
	(7.093.327,80)	(4.947.852,08)
Total do Ativo Circulante	4.521.180,12	6.854.841,90

	Ativo não circulante	
	2024	2025
Aluguéis	467.288,23	454.964,50
	467.288,23	454.964,50
Total do Ativo não Circulante	467.288,23	454.964,50

Os aluguéis devidos pelos locatários correspondem a um percentual denominado “aluguel percentual” incidente sobre o faturamento bruto das lojas e quiosques, não podendo ser inferior ao valor estipulado como valor mínimo reajustável, segundo a variação do IGPM-FGV, estabelecido e pactuado nos respectivos contratos de locação.

NOTA 6 - IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2024	2025
West Office - lojas	2.139.832,44	2.139.832,44
	2.139.832,44	2.139.832,44

NOTA 7 - TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

7.1 - Empresa controlada

Os saldos relativos às operações realizadas com a empresa controlada, Ecia Oeste Serviços e Construções Ltda, registrados no passivo não circulante, estão suportados por contratos de mútuo entre as partes, com prazo indeterminado de vencimento, e não estão sujeitos a atualização monetária e juros.

	Ativo não circulante	
	2024	2025
Empresas Controladas	7.450.708,00	7.148.000,00
	7.450.708,00	7.148.000,00

	Passivo não circulante	
	2024	2025
Créditos com mutuante P. Físicas	20.369.532,86	15.305.554,31
	20.369.532,86	15.305.554,31

7.2 - Créditos de condomínios

	2024	2025
Center Shopping	354.301,05	296.709,52
	354.301,05	296.709,52

O investimento em empresa controlada corresponde à participação da JSR em 86,49% do capital social da ECIA Oeste Serviços e Construções Ltda, no montante de R\$ 34.597.783,28 ajustado pela equivalência patrimonial registrada no resultado em R\$

(2.258.595,37), e a adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital no total de R\$ 58.811,84.

7.3 - Créditos de mutuantes pessoas físicas

Os créditos de mutuantes pessoas físicas no montante de R\$ 15.305.554,31 correspondem a contratos de mútuo iniciados em 13 de junho de 2013, que estabeleceram os critérios de correção para os valores aportados daí em diante pelos mesmos mutuantes, e que previam atualização monetária pelo IGPM, e juros de 12% a.a. Em agosto de 2017, foram feitos aditivos alterando os juros para 1% a.a. Entretanto, a partir da data do aditivo, a contabilidade da JSR somente registrou os juros de 1% a.a., perfazendo o montante mencionado que está sem aplicação de correção monetária.

As contas mantidas com as empresas ligadas estão suportadas por contratos de mútuo entre as partes, com prazo indeterminado de vencimento, e não estão sujeitos a atualização monetária e juros.

NOTA 8 - INVESTIMENTOS

O investimento em empresa controlada corresponde à participação da JSR em 86,49% do capital social da ECIA Oeste Serviços e Construções Ltda, no montante de R\$ 34.597.783,28 ajustado pela equivalência patrimonial registrada no resultado em R\$ (2.258.595,37), e a adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital no total de R\$ 58.811,84.

NOTA 9 - PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

	2024	2025
Edificações	37.155.757,42	38.300.808,08
Terrenos	578.265,73	578.265,73
West Shopping - Expansão	27.345.139,20	27.345.139,20
	65.079.162,35	66.224.213,01
Depreciação Acumulada	(42.713.439,24)	(43.175.315,04)
	22.365.723,11	23.048.897,97

Os terrenos e as edificações correspondem a participação da companhia em 70% do valor dos shopping centers “West Shopping Rio” e “Center Shopping Rio”.

NOTA 10 – RECEITA DIFERIDA

	2024	2025
West Shopping	22.992,79	-
	22.992,79	-

As receitas de coparticipação são registradas inicialmente no grupo de resultado de exercícios futuros e são reconhecidas no resultado do exercício de acordo com o efetivo recebimento.

NOTA 11 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2024	2025
Provisão para riscos cíveis	9.649.080,32	9.649.080,32
	9.649.080,32	9.649.080,32

NOTA 12 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social está constituído por 16.220.000,00 ações ordinárias sem valor nominal, totalmente integralizadas.

b) Reserva de lucros - legal

A reserva legal, no montante de R\$ 4.329.000,00 está dentro do limite fixado na legislação societária (20% do valor do capital social).

c) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo de 25%, calculado sobre o lucro líquido do exercício, ajustado de conformidade com a legislação societária vigente.

NOTA 13 - RECEITA LÍQUIDA

	2024	2025
Receita Bruta		
Locação de Imóveis	28.364.419,94	28.240.034,96
Venda de Imóveis	1.800.000,00	-
Estacionamento	6.734.871,00	6.632.777,85
Marketing	4.034.970,83	3.968.239,56
Coparticipação	178.169,50	228.848,35
Outras	467.132,68	319.376,22
	41.579.563,95	39.389.276,94
Deduções da Receita Bruta		
COFINS	(1.247.386,91)	(1.181.678,28)
PIS	(270.267,17)	(256.030,29)
	(1.517.654,08)	(1.437.708,57)
Receita Líquida	40.061.909,87	37.951.568,37
CIV	(2.463.760,04)	-
Receita Líquida	37.598.149,83	37.951.568,37

NOTA 14 - DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

	2024	2025
Depreciação Shopping	586.669,99	461.875,80
Despesas com adm. do Shopping	3.023.302,47	944.182,52
Serviços Prestados - PJ	1.983.782,06	1.815.350,61
Aluguel e Condomínio	158.246,79	161.140,71
Ordenados	1.374.793,65	1.466.412,27
Despesas com adm. de consórcio	2.524.700,03	3.550.029,44
Previdência Social	528.141,46	414.554,74
Outras	1.473.767,93	1.537.962,29
	11.653.404,38	10.351.508,38

NOTA 15 – RESULTADO FINANCEIRO

	2024	2025
Receitas Financeiras		
West Shopping	126.210,24	73.971,39
Center Shopping	17.226,55	22.432,59
Outras	17.645,49	29.803,06
	161.082,28	126.207,04
Despesas Financeiras		
Despesas Bancárias	(20.531,20)	(17.485,14)
Correção monetária de empréstimos	(974.931,81)	(806.316,91)
Juros	(28.583,27)	-
	(1.024.046,28)	(823.802,05)
	(862.964,00)	(697.595,01)

NOTA 16 - IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido, calculados no regime de tributação do lucro presumido trimestral, podem ser demonstrados como segue:

	2024		2025
Imposto de renda	(3.234.381,35)	(	3.156.792,79)
Contribuição social	(1.179.497,29)	(	1.145.085,45)
	(4.413.878,64)	(	4.301.878,24)

NOTA 17 - CONTINGÊNCIAS

Os encargos tributários e as contribuições apurados e recolhidos pela companhia e as declarações de rendimentos, estão sujeitos a revisão e eventual lançamento adicional por parte das autoridades fiscais, em prazos prescricionais variáveis.

NOTA 18 - SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A companhia não mantém contratos de seguros dos seus imóveis a comercializar e, consequentemente, assume o risco em relação a eventuais sinistros que possam vir a ocorrer com tais ativos.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSEQUENTES

De 31 de Dezembro de 2025, até a data de emissão deste relatório, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.