

PUBLICIDADELEGAL

SHOPPING

JOÃO PESSOA

SHOPPING JOÃO PESSOA S/A

CNPJ/MF nº 92.889.724/0001-56 – NIRE 43 3 0002129 7

Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2025

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas: Em atendimento aos preceitos legais e estatutários, temos a satisfação de submeter a apreciação de V.Sas., as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras)

A Diretoria

Balança Patrimonial em 31 de Dezembro de 2025 e 2024 - (Em Reais)

ATIVO

CIRCULANTE

NE

2025

2024

Caixa e equivalentes de caixa.....4

592.679

44.762

Créditos.....5

837.274

1.107.103

Outros créditos.....

387.366

324.916

Estoques de Imóveis...

5.200

5.200

1.822.520

1.481.981

PASSIVO

CIRCULANTE

NE

2025

2024

Fornecedores.....

403.979

380.426

Obrigações sociais e tributárias

207.203

243.906

Valores a distribuir.....

752.430

658.171

Empréstimos mútuos.....

56.415

92.444

Outros passivos circulante.....

288.059

187.008

1.708.086

1.561.955

NÃO CIRCULANTE

NE

2025

2024

Contingências.....8

208.266

444.939

Valores a distribuir.....

1.777.744

1.777.744

Empréstimos mútuos.....

-

53.926

Adiant. p/futuro aum. de Capital

-

-

1.986.010

2.276.609

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

NE

2025

2024

Capital Social.....9.a

14.600.992

14.600.992

(-) Capital a integralizar.....

-

-

14.600.992

14.600.992

RESERVA DE LUCROS

NE

2025

2024

Reserva Legal.....

569.285

569.285

Reserva p/Invest. e Capital.....

2.175.106

2.175.106

2.744.391

2.744.391

Prejuízos Acumulados.....

(7.870.253)

(7.699.912)

(7.870.253)

(7.699.912)

OPERAÇÃO DO PRÉDIO

NE

2025

2024

Condomínio.....

(354.068)

(354.068)

Fundo de Promoção.....

(446.058)

(463.173)

(800.125)

(817.240)

TOTAL

NE

2025

2024

12.369.101

12.666.795

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Capital Integralizado

Reservas de Lucros

Lucros/(Prejuízos) Acumulados

Total

Saldo em 31/12/2023

14.600.992

2.744.391

(6.597.158)

10.748.225

Prejuízo do Exercício

-

-

(1.102.754)

(1.102.754)

Saldo em 31/12/2024

14.600.992

2.744.391

(7.699.912)

9.645.471

Prejuízo do Exercício

-

-

(170.324)

(170.324)

Ajuste Exercício Anterior

-

-

(17)

(17)

Saldo em 31/12/2025

14.600.992

2.744.391

(7.870.253)

9.475.130

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2025

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL: O SHOPPING JOÃO PESSOA S/A., constituído como uma “sociedade anônima” de capital fechado, com sede à Av. João Pessoa, nº 1.831, Porto Alegre, RS, tem por finalidade a incorporação, construção, lançamento e administração de centros comerciais e outros imóveis comerciais, bem como a compra e venda de imóveis vinculados aos seus objetivos.

NOTA 2 - BASE DE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS: As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas de acordo as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais incluem as disposições da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), e com as alterações posteriores (Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09). A emissão das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi autorizada pela Administração em 05 de Março de 2026.

NOTA 3 - SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS: Dentre as principais práticas contábeis adotadas para a preparação das demonstrações contábeis ressaltamos: a) Auração do Resultado do Exercício: É adotado o regime de competência para registro das operações. b) Ativo Circulante: Apresentado pelos valores de realização, incluindo os encargos e variações monetárias quando aplicáveis, considerando: b.1) Caixa e equivalentes de caixa - incluem caixa, os depósitos bancários e as aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. b.2) Clientes - constituída com base no valor original dos aluguéis a receber. As receitas de juros e multas moratórias sobre valores em atraso são reconhecidas quando recebidas. c) Investimentos: Estão demonstrados ao custo de aquisição. d) Imobilizado: Os bens integran-

tes do imobilizado estão demonstrados ao custo de aquisição, ajustado por depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear, a taxa estabelecida em função do tempo de vida útil fixados por espécie de bens, como segue:

- Instalações e Móveis e Utensílios 10% aa
- Construção, Melhorias e Reformas 4% aa
- Equipamentos de Informática 20% aa

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 são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não se verificou a existência de indicadores que determinados ativos imobilizados, poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos ativos imobilizados é necessária.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA: CIRCULANTE

	2025	2024
Caixa	133	1.056
Aplicação de liquidez Imediata	592.546	43.706
	592.679	44.762

As aplicações financeiras são de curto prazo, de alta liquidez, atualizadas pelos rendimentos auferidos até 31 de dezembro de 2025, e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER DE CLIENTES:

	2025	2024
Aluguéis a receber	417.335	401.331
Condomínio	382.633	671.012
Fundo de promoção	37.306	34.760
	837.274	1.107.103

RELATÓRIO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

2025

2024

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

Aluguel.....

1.733.279

1.864.812

Quiosque e Estandes.....

553.135

504.712

Estacionamento.....

541.559

430.131

Outras Receitas.....

244.620

7.878

Receita Financeira.....

32.684

8.601

3.105.278

2.816.134

DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA

PIS.....

38.819

32.482

COFINS.....

178.938

149.703

ISS.....

391

330

218.147

182.515

RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA.....

2.887.130

2.633.619

DESPESAS OPERACIONAIS

Despesas Gerais e Administrativas

2.272.228

2.978.559

Depreciações.....

727.295

717.359

Despesas Financeiras.....

26.091

40.455

3.025.615

3.736.373

RESULTADO OPERACIONAL

ANTES DO IR E CSLL.....

(138.485)

(1.102.754)

IRPJ.....

13.866.93

-

CSLL.....

17.972.27

-

31.839.20

-

LUCRO OU (PREJUÍZO) DO EXERC.

(170.324)

(1.102.754)

NOTA 7 - PROVISÕES PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL: Correspondem ao valor do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido apurados com base no lucro real incidentes sobre as receitas faturadas pelo regime de competência.

NOTA 8 - PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS: A Companhia é parte em processos judiciais, oriundos no curso normas das operações, os quais envolvem questões trabalhistas e cíveis. A perda estimada foi provisionada no passivo não circulante com base na opinião de seus assessores jurídicos para os casos em que a perda é considerada provável.

NOTA 9 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO: a) Capital Social: O capital social da Companhia, é R\$ 14.600.992,23 (Quatorze milhões, seiscentos mil, novecentos e noventa e dois reais e vinte e três centavos), representado por 613.132.778 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pertencente inteiramente a acionistas domiciliados no país.

b) Reserva Legal: É constituída com base em 5% do lucro líquido do exercício limitada a 20% do capital social.

c) Reserva para Investimentos e Capital de Giro: Constituída do saldo remanescente de Lucros Acumulados, após destina-

Fluxo de Caixa Proveniente das Operações

2025

2024

Lucros/Prejuízos do exercício.....

(170.324)

(1.102.754)

Ajustes ao resultado do exercício

Ajuste Exercício anterior.....

17

-

Depreciações.....

727.295

717.359

Créditos de liquidação duvidosa.....

(120.630)

(59.237)

Provisão para contingências.....

(236.674)

157.086

615.561

(277.631)

Variação nos ativos e passivos:

Créditos.....

390.459

151.234

Outros ativos circulantes.....

(62.450)

(145.151)

Fornecedores.....

(23.553)

55.523

Obrigações sociais e tributárias.....

(4.864)

(86.285)

Outros passivos circulantes.....

116.284

34.594

615.561

(277.631)

Fluxo de Caixa Utilizado nas Atividades de Investimentos

Adições ao ativo permanente.....

(89.063)

(999)

(89.063)

(999)

Fluxo de Caixa Proveniente das Atividades de Financiamentos

Valores a distribuir aos empreendedores.....

111.374

74.412

Empréstimos mútuos.....

(89.955)

(55.851)

21.419

18.561

Atividades de Financiamentos

Aumento (redução) no caixa e equiv. de caixa ..

547.917

(260.069)

Caixa e equiv. de caixa no início do exercício

44.762

304.831

Caixa e equiv. de caixa no final do exercício

592.679

44.762

547.917

(260.069)

Porto Alegre, 31 de dezembro de 2025

ANGELO EMANUEL GOMES BOF - Diretor - CPF 007.345.110-00

OTÁVIO SIMÕES RODRIGUES - Superintendente - CPF 464.738.740-20

CLECIR AIRES TEIXEIRA - Contadora - CRCRS 049618/O-9 - CPF 459.044.720-72

Relatório dos Auditores Independentes

Ilmos. Srs. Diretores e Conselheiros do Shopping João Pessoa S/A

Porto Alegre - RS

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping João Pessoa S/A, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas e o resumo das principais práticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Shopping João Pessoa S/A em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 "Responsabilidade 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, 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.

Responsabilidade da administração e da governança 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 das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil, e na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a administração pretenda cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração e governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 Companhia.
- avaliamos a adequação geral, estrutura, conteúdo e a aplicação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- concluímos 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 relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela administração da Companhia 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 nossas trabalhos.

ALEXANDRE DOS SANTOS VALENTE

Sócio - Responsável Técnico - Contador - CRC/RS nº 052.679/O-0-S-SP - CNAI 3.330

VINICIUS SCHERER

Sócio - Contador - CRC/RS nº 070.381/O-0

CAPITAL AUDITORES E CONSULTORES EMPRESARIAIS S/S - CRC/RS 7.543