

MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA S.A.

CNPJ Nº 33.520.438/0001-50

Balancos patrimoniais em 31/12/24 e 2023 - Em MR\$				
Ativo	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Circulante	19.544	59.098	26.800	
Caixa e equivalentes de caixa	4	201	125	367
Aplicações financeiras	5	12.612	53.255	12.612
Contas a receber	6	5.927	5.650	11.165
Outras contas a receber		16	68	1.371
Impostos a recuperar		788	-	1.285
Não circulante	423.712	201.727	417.141	
Tributos diferidos	22.1	-	-	23.322
Depósitos judiciais	7	608	608	628
Custos amortizáveis	8	3.878	1.803	3.878
Terrenos a comercializar	9	7.152	7.152	7.152
Propriedade para investimento	10	191.050	192.100	382.100
Imobilizado		61	64	61
Investimentos	11	220.963	-	-
Total do ativo	443.256	260.825	443.941	
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante	19.512	2.459	20.043	
Fornecedores		980	999	983
Impostos e contribuições a recolher	13	229	498	450
Salários e encargos		194	207	192
Receitas diferidas		101	101	315
Adiantamento para futuro aumento de capital		428	296	428
Outras obrigações a pagar		241	358	336
Empréstimos e financiamentos	12	17.339	-	17.339
Não circulante	108.272	59.636	108.426	
Provisão para contingências	14	528	528	528
Tributos diferidos	22.1	58.869	59.105	58.869
Receitas diferidas		-	3	154
Empréstimos e financiamentos	12	48.875	-	48.875
Patrimônio líquido	16	315.472	198.730	315.472
Capital social		25.796	25.796	
Reserva de lucros		289.676	172.934	289.676
Total do passivo e patrimônio líquido	443.256	260.825	443.941	

Demonstrações do resultado abrangente em 31/12/24 e 2023 (Em MR\$)				
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	123.397	(3.491)	123.397	
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	123.397	(3.491)	123.397	

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31/12/24 e 2023 - Em MR\$						
	Reserva de lucros		Lucros		Acumula-	
	Capital social	Reserva legal	investimento e capital de giro	Lucros a realizar	lados	Total
Saldos em 31/12/22 (Reapresentado)	25.796	5.158	177.810	-	-	-208.764
Dividendos pagos de exercícios anteriores	-	-	(1.006)	-	-	(1.006)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(3.491)	(3.491)
Destinação do resultado: Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(5.537)	(5.537)
Transferência de lucros para reservas	-	-	(9.028)	-	9.028	-
Saldos em 31/12/23	25.796	5.158	167.776	-	-	-198.730
Dividendos pagos de exercícios anteriores	-	-	(1.140)	-	-	(1.140)
Lucro do exercício	-	-	-	-	123.397	123.397
Destinação do resultado: Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(5.515)	(5.515)
Transferência de lucros para reservas	-	-	1.8342	9.9540	(117.882)	-
Saldos em 31/12/24	25.796	5.158	184.978	99.540	-	315.472

Notas explicativas: 1. Contexto operacional: A Marcellino Martins Imobiliária S.A. ("Cia.") é uma S.A. de capital fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, na Av. Rio Branco, 123, 12º andar, Juruá, Centro, Rio de Janeiro, RJ e tem como atividade principal a participação em empreendimentos imobiliários. Atualmente a Cia. vem operando preponderantemente na participação direta e exploração econômica do Shopping Center Iguazu Top Shopping (Shopping Center de Nova Iguaçu - RJ). A Cia. possui 50% do shopping center inaugurado em 28/10/1996. Em 30/04/24, a Cia. adquiriu a SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda., detentora dos outros 50%, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 11. O Shopping Center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - CPI. O Shopping Center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI cada co-empresador possui uma participação sobre toda a propriedade à qual é indivisível. Em 31/12/24, a Cia. detém a representação legal e a administração do Shopping Center anteriormente mencionado. 2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis: 2.1 Apresentação das demonstrações contábeis: a) Declaração de conformidade. As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC. As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Diretoria da Cia. em 25/11/25. b) Moeda funcional e de apresentação. As demonstrações contábeis estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Cia. c) Base de mensuração. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, exceto quando indicado de outra forma. d) Base de consolidação: Investimento em controlada. As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da controladora e de sua controlada. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, foram utilizadas informações financeiras da controlada encerrada na mesma data-base e consistentes com as políticas contábeis da Cia. A base de consolidação da Cia. inclui:

Controlada Direta	Participação (%)
SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda.	100%

e) Uso de estimativas e julgamentos: A elaboração das informações de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Diretoria da Cia. faça uso de julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados podem divergir dessas estimativas, as quais são revisadas continuamente. 2.2 Resumo das principais práticas contábeis adotadas: As principais práticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações contábeis estão descritas a seguir e estão consistentes com aquelas apresentadas no exercício anterior: 2.2.1 Caixa e equivalentes de caixa: Incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo (três meses ou menos a contar da data de contratação) com liquidez imediata em um montante conhecido de caixa e com baixo risco de variação no valor de mercado que são mantidos com a finalidade de gerenciamento dos compromissos de curto prazo da Cia. Esses investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de juros até a data do balanço e marcados a mercado sendo o ganho ou a perda registrada no resultado do período. 2.2.2 Contas a receber: Consiste substancialmente em aluguéis a receber de clientes, bem como a Cessão de Direito de Uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Cia. Os aluguéis a receber de clientes ficam classificados no circulante quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos caso contrário estará apresentado no ativo não circulante. Os aluguéis a receber são reconhecidos pelos seus respectivos valores justos sendo posteriormente mensuramos ao Custo Amortizado (CA). 2.2.3 Ativos financeiros: 2.2.3.1 Reconhecimento inicial e mensuração: São mensurados ao Custo Amortizado (CA) e subsequentemente mensurados ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) ou ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Cia. para a gestão destes ativos financeiros. As contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais a Cia. tenha aplicado o expediente prático são mensuradas pelo preço de transação determinado de acordo com o CPC 47. Vide políticas contábeis na Nota Explicativa nº 2.2.11. Reconhecimento de receitas. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo Custo Amortizado (CA) ou pelo Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam "exclusivamente pagamentos de principal e de juros" (também referido como teste de "SPPI") sobre o valor do principal em aberto. Esta avaliação é executada em nível de instrumento. O modelo de negócios da Cia. para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. 2.2.3.2 Ativos financeiros ao Custo Amortizado (CA) (Instrumentos de dívida): A Cia. mensura os ativos financeiros ao Custo Amortizado (CA) se ambas as seguintes condições forem atendidas: a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem em datas especificadas a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao Custo Amortizado (CA) são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos à redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Os ativos financeiros da Cia. ao Custo Amortizado (CA) incluem contas a receber de clientes e outras contas a receber. Os ativos financeiros da Cia. ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) incluem principalmente as aplicações financeiras. 2.2.3.3 Redução ao valor recuperável de ativos financeiros: A Cia. reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR). As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que a Cia. espera receber, descontadas a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais. 2.2.4. Passivos financeiros: 2.2.4.1 Reconhecimento inicial e mensuração: Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial como passivos financeiros ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) e contas a pagar conforme apropriado. Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro. Os passivos financeiros da Cia. incluem fornecedores e outras contas a pagar. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) são designados na data inicial de reconhecimento e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos. A Cia. não designou nenhum passivo financeiro ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR). 2.2.5. Investimentos: Nas demonstrações contábeis da Marcellino Martins Imobiliária S.A., as informações financeiras de controlada são reconhecidas por meio do método da equivalência patrimonial. 2.2.6. Propriedades para investimento: Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações ou ambos) mantida pelo proprietário ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento operacional para rendimento de aluguéis, valorização ou ambos e não para: a) Uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; b) Venda no curso das atividades normais do negócio. A Cia. é proprietária de 100% do Iguazu Top Shopping (Shopping Center) que é mantido para auferir receitas de aluguel de LP, sendo 50% através da participação direta e 50% através da participação da SPE Fortuna Gestão e Participações, cuja participação da Cia. é de 100% a partir de 01/05/24. Propriedades para investimento são inicialmente mensuradas ao custo incluindo custos da transação. O valor contábil inclui o custo de reposição de parte de uma propriedade para investimento existente à época em que o custo for incorrido se os critérios de reconhecimento forem satisfeitos excluindo os custos do serviço diário da propriedade para investimento. Após o reconhecimento inicial propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo que reflete as condições de mercado na data do balanço. Ganhos ou perdas resultantes de variações do valor justo das propriedades para investimento são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que forem gerados. 2.2.6.1. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros: A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico 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 sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas. 2.2.7. Fornecedores: Os saldos a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo). Caso contrário, os saldos a pagar aos fornecedores são apresentados como passivo não circulante. 2.2.8. Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos tomados são

Demonstrações do resultado em 31/12/24 e 2023 (Em MR\$, exceto quando demonstrado de outra forma)				
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	17	16.730	16.706	34.235
Custos de aluguéis e serviços	18	(4.191)	(4.799)	(8.548)
Lucro bruto	12.539	11.907	25.687	
Receitas/(despesas) operacionais				
Despesas gerais e administrativas	19	(5.139)	(4.244)	(5.155)
Despesas comerciais	20	200	(665)	(6.608)
Ganho (Perda) no ajuste a valor justo		(1.050)	(24.050)	(1.050)
Resultado de equivalência patrimonial	11	79.546	-	-
Outras receitas		37.875	-	89.560
Resultado antes do efeito financeiro	11	123.971	(17.052)	102.434
Receitas/(despesas) financeiras				
Receitas financeiras	21	2.266	7.838	2.827
Despesas financeiras	21	(2.774)	(3)	(4.751)
Lucro antes dos impostos		(508)	7.835	(1.924)
Provisão para o IRPJ/CSLL correntes	22	(302)	(2.019)	(306)
Provisão para o IRPJ/CSLL diferidos		236	7.745	23.193
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	22	123.397	(3.491)	123.397
Ações em circulação		19.145	19.145	19.145
Lucro (prejuízo) por ação		6.45	(0.18)	6.45

Demonstrações dos fluxos de caixa em 31/12/24 e 2023 - Em MR\$				
	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro (Prejuízo) antes do IR e contribuição social	123.463	(9.217)	100.510	
Ajustes para conciliar o resultado do exercício com o caixa operacional gerado:				
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(471)	423	6.066	
Rendimentos sobre aplicações financeiras de renda fixa	(2.089)	(7.197)	(2.634)	
Resultado em aplicações de renda variável	(114)	-	(114)	
Juros sobre empréstimos	2.772	-	2.772	
Depreciação	3	3	3	
Variação no valor justo da propriedade para investimento	1.050	24.050	(52.029)	
Valor justo de ativos adquiridos	(37.280)	-	(36.482)	
Compra vantajosa	(595)	-	-	
Resultado de equivalência patrimonial	(79.546)	-	-	
Constituição de tributos diferidos	-	-	(22.957)	
Ajustes retrospectivos	-	-	7.487	
Variações nas contas de ativo e passivo:				
Contas a receber	194	(856)	(14.488)	
Outras contas a receber	52	179	1.916	
Impostos a recuperar	(788)	-	(788)	
Aquisição de terrenos a comercializar	-	(5.691)	-	
Fornecedores	(19)	870	(297)	
Impostos e contribuições a recolher	(269)	34	(93)	
Salários e encargos	(14)	4	(14)	
Receita diferidas	(3)	(155)	(3)	
Outras obrigações a pagar	(116)	-	(116)	
IR e contribuição social	(302)	(1.849)	(556)	
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	5.928	598	(11.817)	
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
(Aplicações) Resgates das aplicações financeiras, líquidos	42.846	5.915	60.756	
Custos amortizáveis	(2.075)	(440)	(2.075)	
Participações societárias	(111.525)	-	(111.525)	
Recebimentos de dividendos	7.983	-	7.983	
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(62.771)	5.475	(44.861)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	132	(67)	132	
Dividendos pagos	(1.140)	(1.006)	(1.140)	
Juros sobre capital próprio pagos	(5.515)	(5.537)	(5.515)	
Empréstimos e financiamentos - Captações	111.525	-	111.525	
Empréstimos e financiamentos - amortizações	(48.083)	-	(48.083)	
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	56.919	(6.610)	56.919	
Variação do saldo de caixa e equivalentes de caixa	76	(537)	241	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	125	662	126	
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	201	125	367	
Variação do saldo de caixa e equivalentes de caixa	76	(537)	241	

reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*). A Cia. mantém financiamento referente a aquisição da SPE Fortuna, inicialmente reconhecido a custo. O passivo é apresentado conforme as condições contratuais, sendo o saldo devedor corrigido pelo IPCA e juros de 2% ao ano. 2.2.9. Provisões: Provisões são reconhecidas quando a Cia. tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado e provável que beneficie economicamente se requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Cia. 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 é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso. 2.2.10. Tributação: 2.2.10.1. IR e contribuição social - correntes: O IR e contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias promulgadas ou substancialmente promulgadas na data do balanço. A Administração avalia periodicamente as posições assumidas pela Cia. nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões quando apropriado com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. São computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o IR é constituída pelo montante bruto aplicando-se a alíquota-base de 15% mais o adicional de 10%. 2.2.10.2. IR e contribuição social - diferidos: O IR e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do IR e a base negativa de contribuição social. As alíquotas desses impostos definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos são de 25% para o IR e de 9% para a contribuição social. Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. 2.2.10.3. Impostos sobre receitas: A Cia. utiliza a sistemática do lucro real a Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e é calculada à alíquota de 1,65% aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A COFINS (COFINS) é calculada à alíquota de 7,6% aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. 2.2.11. Reconhecimento da receita: 2.2.11.1. Receita de aluguel e Cessão de Direitos de Uso (CDU): A Cia. reconhece suas receitas de aluguel e Cessão de Direito de Uso (CDU) pelo método linear durante o período do arrendamento incluída na receita na demonstração do resultado devido à sua natureza operacional. Essas operações são classificadas como arrendamentos operacionais, uma vez que a Cia. não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios da posse do ativo. Os contratos de locação de forma geral estabelecem que os locatários devem pagar o maior valor entre um mínimo contratual estipulado e uma variável calculado através de um percentual sobre as vendas de cada estabelecimento. Os aluguéis mínimos são ajustados por aumentos fixos regulares ao longo do prazo dos contratos, aluguéis em dobro no mês de dezembro, quando aplicável, e pela inflação. De acordo com o CPC 06 (R1)/IAS 17 - Operações de arrendamento mercantil, as receitas de aluguéis mínimos considerando eventuais efeitos de carências, descontos, etc. e excluindo os efeitos inflacionários devem ser reconhecidas de forma linear ao longo do prazo do contrato e qualquer excesso do aluguel variável é reconhecido quando incorrido independentemente da forma de recebimento. Analogamente as receitas de Cessão de Direito de Uso (CDU) também são reconhecidas em bases lineares durante o prazo de duração dos contratos a partir do início do prazo da locação. 2.2.11.2. Receita de estacionamento: Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos do shopping center apropriada ao resultado de acordo com o regime de competência. 2.2.11.3. Receitas de financeiras: As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo Valor Justo por meio do Resultado (VJR) (incluindo derivativos) e ganhos nos instrumentos financeiros derivativos. A receita de juros é reconhecida no resultado através do método dos juros efetivos. 2.2.12. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC): As Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC) foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa emitido pelo CPC. 2.3. Principais pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024: Durante o exercício de 2024 foi emitida pelo CPC a revisão das referidas normas a seguir, já vigentes no exercício de 2024: a) Alterações ao IAS 1/CPC 26 (R1) - esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como circulante e não-circulante, e esclarece que apenas covenants a serem cumpridos em ou antes do final do período do relatório, afetam o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por no mínimo 12 meses após a data do relatório; b) Alterações ao IAS 7/CPC 03 (R2) e CPC 40 (R1) - esclarece que a entidade deve divulgar os acordos de financiamento de fornecedores, com informações que permitem aos usuários das demonstrações contábeis avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa da entidade; c) Alterações ao IFRS 16/CPC 06 (R2) - acrescentam exigências de mensuração subsequente para transações de venda e leaseback, que satisfazem as exigências da CPC 47. As alterações descritas nos itens "a)" a "c)" acima não tiveram impacto nas demonstrações contábeis da Cia., bem como não há outras normas e interpretações, que entram em vigor pela primeira vez em 2024, que também causassem impactos. 2.4. Pronunciamentos emitidos, mas que não estão em vigor em 31/12/24: a) Alteração ao CPC 18 (R3) - passou a permitir o método da equivalência patrimonial (MEP) na mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, segundo mudanças nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis separadas - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º/01/25; b) Alteração IAS 21 correlato ao CPC 02 (R2) - esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de convertibilidade em outra moeda - efetiva para períodos iniciados em ou após 1º/01/25; c) ICPAC 40 (R1) e CPC 48 - Podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o reconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação. A Administração está conduzindo uma análise dos impactos que poderão advir com a adoção das Normas e/ou Interpretações novas e/ou revisadas. Contudo, não espera impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis em decorrência da adoção dessas normas e interpretações novas e revisadas emitidas e ainda não aplicáveis. Até a data da emissão e aprovações dessas demonstrações contábeis, a administração da Cia. não espera nenhum impacto relevante numa eventual aplicação dessas referidas normas em suas demonstrações contábeis. 3. Gestão de riscos: Alguns riscos inerentes às atividades da Cia. não são identificados nas suas operações e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle conforme exposto a seguir: a) Risco de mercado: Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco será minimizado na Cia. pela compatibilização entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes darão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e quando aplicável têm os seus saldos ajustados a valor de mercado. b) Risco de crédito: Considerado como a possibilidade da Cia. incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Cia. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, cobrigação dos cedentes ou garantia real assegurando a integridade do fluxo de caixa prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. c) Risco de liquidez: Considerado pela eventual incapacidade da Cia. gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez. d) Risco operacional: Entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos a Cia. estabeleceu rotinas de verificação realizada por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou. 4. Caixa e equivalentes de caixa: O saldo de "Caixa e equivalentes de caixa" está composto da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Fundo fixo	-	-	-	-
Depósitos bancários	200	125	366	
	201	125	367	

5. Aplicações financeiras: As aplicações financeiras são representadas basicamente por Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) cujos rendimentos são reconhecidos *pro rata* e por fundos de aplicação financeira que são registrados de acordo com o valor da cota de cada fundo no encerramento do exercício.

Apresentamos a composição das aplicações financeiras como segue:			
	Controladora		Consolidado
	31/12/24	31/12/23	31/12/24
Banco Bradesco S.A.	5.206	8.421	5.206
Banco Itaú Personalitê S.A.	6.968	40.111	6.968
Total Renda fixa	12.174	48.532	12.174
Ações em carteira	438	813	438
Ações vendidas não liquidadas	-	3.910	-
Total Renda variável	438	4.723	438
	12.612	53.255	12.612
6. Contas a receber			
	Controladora		Consolidado
	31/12/24	31/12/23	31/12/24
Aluguéis	11.259	11.254	20.775
Cessão de direitos de uso - CDU	566	601	1.031
Cliente por venda de imóveis (iii)	391	391	391
Subtotal do contas a receber	12.216	12.286	22.197
Valores a receber do condomínio e estacionamento	929	1.116	2.921
Valores a receber da SPE Fortuna - Partes Relacionadas	63	-	63
Total Contas a receber	13.208	13.402	25.181
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(7.281)	(7.752)	(14.016)
Contas a Receber Líquido	5.927	5.650	11.165

			MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA S.A.		
			CNPJ Nº 33.520.438/0001-50		
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	123.397	(3.491)	123.397		
Varição do valor justo líquido dos impostos diferidos	99.540	15.873	99.540		
Base para constituição de reservas	23.857	12.382	23.857		
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	5.969	3.096			
Dividendos adicionais pagos	686	3.559			
Total de JCSP e dividendos pagos	6.655	6.655			
17. Receita líquida de aluguéis e serviços					
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Receitas de aluguel	16.205	16.388	33.382		
Receitas de cessão de direito de uso (CDU)	119	184	138		
Resultado Participação Societária	-	-	-		
Resultado do estacionamento	1.916	1.667	3.832		
Total Receitas	18.240	18.239	37.352		
Impostos, contribuições e descontos concedidos	(1.510)	(1.533)	(3.117)		
Receita Líquida	16.730	16.706	34.235		
a) O resultado do estacionamento refere-se à participação como sócia participante de Sociedade por Cota de Estação (SCP) cujo objeto é a exploração do estacionamento do Top Shopping.					
18. Custos de aluguéis e serviços					
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Condôminio	(3.919)	(4.542)	(7.940)		
Auditoria de lojas	(186)	(173)	(437)		
Fundo de promoção	(86)	(84)	(171)		
	(4.191)	(4.799)	(8.548)		
19. Despesas gerais e administrativas: A composição das despesas em 31/12/24 e 2023 é conforme segue:					
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Remuneração da diretoria	(563)	(626)	(563)		
Despesas com pessoal	(2.849)	(2.480)	(2.849)		
Serviços prestados pessoa jurídica	(441)	(677)	(441)		
Despesas com aluguel	(199)	(270)	(198)		
Outras despesas	(1.087)	(191)	(1.104)		
	(5.139)	(4.244)	(5.155)		
20. Despesas comerciais: A composição das despesas em 31/12/24 e 2023 é conforme segue:					
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Comercialização	(271)	(203)	(542)		
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	471	(462)	(6.066)		
	200	(665)	(6.608)		
21. Resultado financeiro					
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Rendimentos de aplicações financeiras - renda fixa	2.424	6.257	2.984		
(Perdas) Ganhos em aplicações de renda variável	(375)	941	(375)		
Dividendos sobre renda variável	135	217	135		
Juros recebidos	82	423	143		
Total Receitas financeiras	2.266	7.838	2.827		
Despesas bancárias	(2)	(3)	(2)		
Juros sobre financiamento	(807)	(807)	(807)		
Correção Monetária	(1.965)	(3.942)	(3.942)		
Total Despesas financeiras	(2.774)	(3)	(4.751)		
Resultado financeiro	(508)	7.835	1.924		
* As receitas são demonstradas líquidas dos tributos PIS/COFINS.					
22. IR e contribuição social:					
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado
	31/12/24	31/12/23		31/12/24	31/12/23
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa					
Efeito tributário IRPJ/CSLL			(471)	463	6.066
Resultado do Estacionamento			160	(157)	(2.062)
Efeito tributário IRPJ/CSLL			(1.916)	(1.667)	(3.832)
Resultado de Equivalência Patrimonial			651	567	1.303
Efeito tributário IRPJ/CSLL			(26.467)	-	(26.467)
Dividendos recebidos Renda Variável			8.999	-	8.999
Efeito tributário IRPJ/CSLL			(26)	(21)	(26)
Efeito tributário IRPJ/CSLL			9	7	9
Ganho Compra Vantajosa			(90.954)	-	(90.954)
Efeito tributário IRPJ/CSLL			30.948	-	30.924
JSCP Pago do período			(5.515)	(5.537)	(5.515)
Efeito tributário IRPJ/CSLL			1.875	1.907	1.875
Outras Adições / Exclusões			1.796	(2.062)	1.79