

MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA S.A.

CNPJ Nº 33.520.438/0001-50

Balancos patrimoniais individuais e consolidados - Em 31/12/25 e 2024 (Em MR\$)					
Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
		22.742	19.544	28.711	26.800
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	39	201	198	367
Aplicações financeiras	5	14.695	12.612	14.695	12.612
Contas a receber	6	6.863	5.927	11.330	11.165
Outras contas a receber		-	16	849	1.371
Impostos a recuperar		1.145	788	1.639	1.285
Não circulante		384.126	423.712	348.039	417.141
Tributos diferidos	22.1	-	-	-	23.322
Depósitos judiciais	7	643	608	663	628
Custos amortizáveis	8	3.847	3.878	4.167	3.878
Terrenos a comercializar		-	7.152	-	7.152
Propriedade para investimento	10	168.000	191.050	336.000	382.100
Imobilizado	9	7.208	61	7.209	61
Investimentos	11	204.428	220.963	-	-
Total do ativo		406.868	443.256	376.750	443.941
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo					
Circulante		29.701	19.512	30.248	20.043
Fornecedores		980	980	984	983
Impostos e contribuições a recolher	13	230	229	464	450
Salários e encargos		189	194	190	192
Receitas diferidas		101	101	315	315
Adiantamento para futuro aumento de capital		952	428	952	428
Outras obrigações a pagar		634	241	728	336
Empréstimos e financiamentos	12	20.081	17.339	20.081	17.339
Dividendos a pagar		6.534	-	6.534	-
Não circulante		101.218	108.272	70.553	108.426
Provisão para contingências	14	528	528	528	528
Tributos diferidos	22.1	51.027	58.869	19.816	58.869
Receitas diferidas		-	-	546	154
Empréstimos e financiamentos	12	34.570	48.875	34.570	48.875
Dividendos a pagar		15.093	-	15.093	-
Patrimônio líquido	16	275.949	315.472	275.949	315.472
Capital social		72.050	25.796	72.050	25.796
Reserva de lucros		203.899	289.676	203.899	289.676
Total do passivo e patrimônio líquido		406.868	443.256	376.750	443.941

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado abrangente em 31/12/25 e 2024 (Em MR\$)					
		Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício		(10.212)	123.397	(10.212)	123.397
Outros resultados abrangentes		-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício		(10.212)	123.397	(10.212)	123.397

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido em 31/12/25 e 2024 (Em MR\$)					
		Reserva de lucros		Lucros acumulados	Total
		Capital Social	Reserva legal	Reserva de lucros	Reserva de lucros
Saldos em 31/12/23		25.796	5.158	167.776	-
Dividendos pagos de exercícios anteriores		-	-	(1.140)	-
Lucro do exercício		-	-	-	123.397
Destinação do resultado:					
Juros sobre capital próprio		-	-	-	(5.515)
Transferência de lucros para reservas		-	-	18.342	99.540
Saldos em 31/12/24		25.796	5.158	184.978	99.540
Aumento de Capital Social		46.254	-	(46.254)	-
Deliberação de dividendos		-	-	(9.594)	(12.034)
Dividendos pagos no Exercício		-	-	(280)	(280)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(10.212)
Destinação do resultado:					
Juros sobre capital próprio		-	-	-	(7.403)
Absorção do prejuízo do exercício		-	-	(17.615)	17.615
Transferência entre reservas		-	-	(111.515)	111.515
Saldos em 31/12/25		72.050	5.158	-	198.741

Notas explicativas: 1. **Contexto operacional:** A Cia. é uma S.A. de capital fechado, estabelecida e domiciliada no Brasil, a Av. Rio Branco, 123/12º, Grupo 1201, Centro/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 de Nova Iguaçu - RJ. A Cia. possui 50% do shopping center inaugurado em 28/10/96. 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-empredador possui uma participação sobre toda a propriedade a qual é indivisível. Em 31/12/25, a Cia. detém a representação legal e a administração do Shopping Center anteriormente mencionado. 2. **Apresentação das DFs e principais práticas contábeis:** 2.1. **Apresentação das DFs:** a) **D Declaração de conformidade:** As DFs, 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 DFs, foram aprovadas pela Diretoria da Cia. em 08/09/26. b) **Moeda funcional e de apresentação:** As DFs, estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Cia. c) **Base de mensuração:** As DFs, 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 DFs, consolidadas compreendem as DFs, da controladora e de sua controlada. Na elaboração das DFs, 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:** SPE Fortuna Gestão e Participações Ltda; **Participação (%):** 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 DFs, estão descritas a seguir e estão consistentes com aquelas apresentadas no exercício anterior. 2.2.1 **Caixa e equivalentes de caixa:** 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 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 mensurados ao CA. 2.2.3 **Ativos financeiros:** 2.2.3.1 **Reconhecimento inicial e mensuração:** Ativos financeiros no reconhecimento inicial são mensurados ao CA e subsequentemente mensurados ao VJORA ou ao 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 2.2.1.1. Reconhecimento de receitas. Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo CA ou pelo 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 CA (Instrumentos de dívida):** A Cia. mensura os ativos financeiros ao 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 no 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 CA são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a 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 CA incluem contas a receber de clientes e outras contas a receber. Os ativos financeiros da Cia. ao 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 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 incluem fluxos de caixa da venda de garantias dadas 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 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 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 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 VJR. 2.2.5. **Investimentos:** Nas DFs, da Cia., as informações financeiras de controlada são reconhecidas por meio do método da equivalência patrimonial. 2.2.6. **Propriedades 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 Iguaçu Top Shopping (Shopping Center) que é mantido para auferir receitas de aluguel de longo prazo, 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 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 reco-

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado 31/12/25 e 2024 (Em MR\$, exceto quando demonstrado de outra forma)					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
Receita operacional líquida	17	17.775	16.730	36.693	34.235
Custos de aluguéis e serviços	18	(3.907)	(4.191)	(7.814)	(8.548)
Lucro bruto		13.868	12.539	28.879	25.687
Receitas(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	19	(5.311)	(5.139)	(7.147)	(5.155)
Despesas comerciais	20	(326)	200	(652)	(6.608)
Perda no ajuste a valor justo	10	(23.050)	(1.050)	(46.100)	(1.050)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(2.201)	79.546	-	-
Outras receitas	11	-	37.875	-	89.560
Resultado antes do efeito financeiro		(17.020)	123.971	(25.020)	102.434
Receitas(despesas) financeiras					
Receitas financeiras	21	3.213	2.266	3.366	2.827
Despesas financeiras	21	(4.132)	(2.774)	(4.134)	(4.751)
		(919)	(508)	(768)	(1.924)
		(17.939)	123.463	(25.788)	100.510
	22	(115)	302	(155)	(306)
	22	7.842	236	15.731	23.193
		(10.212)	123.397	(10.212)	123.397
		19.145	19.145	19.145	19.145
		(0,53)	6,45	(0,53)	6,45

Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa em 31/12/25 e 2024 (Em MR\$)					
	Nota	Controladora		Consolidado	
		2025	2024	2025	2024
(Prejuízo)/lucro antes do IR e contribuição social		(17.939)	123.463	(25.788)	100.510
Ajustes para conciliar o resultado do exercício com o caixa operacional gerado					
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		153	(471)	1.848	6.066
Rendimentos sobre aplicações financeiras de renda fixa		(1.908)	(2.089)	(1.908)	(2.634)
Resultado em aplicações de renda variável		(174)	(141)	(174)	(114)
Juros sobre empréstimos		4.130	2.772	4.130	2.772
Depreciação		5	3	85	3
Variação no valor justo da propriedade para investimento		23.050	1.050	46.100	(52.029)
Valor justo de ativos adquiridos		-	(37.280)	-	(36.482)
Compra vantajosa		-	(595)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial		2.201	(79.546)	-	-
Constituição de tributos diferidos		(7.842)	-	(15.731)	(22.957)
Outros		-	-	(157)	7.487

Variações nas contas de ativo e passivo:					
Contas a receber	(704)	194	(542)	(14.488)	
Outras contas a receber	16	52	1.492	1.916	
Impostos a recuperar	(357)	(788)	(8.190)	(788)	
Depósitos judiciais	(35)	-	(35)	-	
Fornecedores	-	(19)	(1)	(297)	
Impostos e contribuições a recolher	1	(269)	2	(93)	
Salários e encargos	(5)	(14)	387	(14)	
Receita diferidas	-	(3)	-	(3)	
Outras obrigações a pagar	393	(116)	393	(116)	
IR e contribuição social	-	(302)	-	(556)	
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	985	5.928	978	(11.817)	
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
(Aplicações) Resgates das aplicações financeiras, líquidos	7.660	42.846	7.660	60.756	
Custos amortizáveis	31	(2.075)	31	(2.075)	
Participações societárias	-	(111.525)	-	(111.525)	
Recebimentos de dividendos	14.334	7.983	14.334	7.983	
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	22.025	(62.771)	22.025	(44.861)	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para futuro aumento de capital	524	132	524	132	
Dividendos pagos	(600)	(1.140)	(600)	(1.140)	
Juros sobre capital próprio pagos	(7.403)	(5.515)	(7.403)	(5.515)	
Empréstimos e financiamentos - Captações	-	111.525	-	111.525	
Empréstimos e financiamentos - amortizações	(15.693)	(48.083)	(15.693)	(48.083)	
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(23.172)	56.919	(23.172)	56.919	
Aumento líquido(redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(162)	76	(169)	241	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	201	125	367	126	
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	39	201	198	367	
Aumento líquido(redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	(162)	76	(169)	241	

nhecido 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:** São reconhecidas quando a Cia. tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado e provável que benefícios econômicos sejam 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:** 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:** 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. Imposos 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 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 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 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 CDU:** A Cia. reconhece suas receitas de aluguel e 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 rendimentos 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, aluguel 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 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:** Abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo 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. **DFC:** As 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 2025:** As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo CPC e aprovação pelo CFC. a. **Orientação Técnica OPCPC 10 - Créditos de Carbono, Permissões de Emissão (allowance) e Crédito de Descarbonização Aprovada em 2024 pelo CPC, CFC e CVM:** Esta orientação torna-se obrigatória para exercícios iniciados em ou após 01/01/25. Ela estabelece requisitos de reconhecimento, mensuração e evidênciação para créditos de descarbonização em todas as fases (originação, negociação, aquisição e uso/aposentadoria), bem como para os passivos associados a obrigações legais ou não formalizadas de descarbonização. b. **Alterações ao CPC 02 (R2) e CPC 37 (R1) - Falta de Intercambiabilidade (Lack of Exchangeability):** Por meio da Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, foram incorporadas alterações que especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio à vista quando não houver convertibilidade. As alterações exigem divulgações que permitam aos usuários compreenderem como a falta de convertibilidade afeta o desempenho e a posição financeira da entidade. c. **Alterações ao CPC 18 (R3) e ICPC 09 - Investimento em Coligada, em Controlada e Empreendimento Controlado em Conjunto:** Emitidas em setembro de 2024, estas alterações visam alinhar as normativas brasileiras aos padrões internacionais, contemplando atualizações na aplicação do método da equivalência patrimonial. As alterações descritas nos itens "a)" a "c)" acima não tiveram impacto nas DFs, da Sociedade, bem

MARCELLINO MARTINS IMOBILIÁRIA S.A.
CNPJ Nº 33.520.438/0001-50

tuna, cuja operação resultou na aquisição da totalidade do investimento no Iguazu TopShopping. Em 31/12/25 a Cia. acumulava um total pago de R\$ 63.776. Desse montante R\$ 4.760 refere-se à correção monetária, R\$ 2.141 a juros e R\$ 56.875 de principal, sendo R\$ 40.000 pagos à vista e R\$ 16.875 de parcelas no período de junho de 24 a dezembro de 2025. O saldo devedor atualizado, corrigido pelo IPCA monta R\$ 54.651 em 31/12/25, sendo R\$ 20.081 referente a obrigações de curto prazo e R\$ 34.570 registrados no passivo não circulante.

13. Impostos e contribuições a recolher:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
IR e CS a recolher	(10)	3	(4)	3
IRRF a recolher	21	20	22	130
PIS e COFINS a recolher	218	205	328	316
Outros	1	1	118	1
	230	229	464	450

14. Contingências: Durante o curso normal de seus negócios a Cia. está exposta a contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida por valores atualizados para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais com base nas opiniões de consultores jurídicos. A Cia. não possui processos avaliados pelos assessores jurídicos como perdas prováveis em 31/12/25 e 2024, à exceção da provisão da totalidade dos depósitos judiciais tributários efetuados no montante de R\$ 528. 15. Tributos diferidos: São representados pelo IRPJ e CSLL, calculados a alíquota de 34% sobre os resultados ainda não realizados. Compõem a base cálculo dos tributos diferidos as variações no resultado decorrentes da avaliação a valor justo da propriedade para investimento - PPI e as estimativas para perdas prováveis no recebimento de crédito - PCLD. A composição atual dos tributos diferidos está detalhada na Nota Explicativa nº 22.1. 16. Patrimônio líquido: a) Capital social: Em 19/12/25 a AGE aprovou o aumento do capital social da Cia., passando de R\$ 25.795 para R\$ 72.050, um incremento de R\$ 46.254. O referido aumento foi realizado mediante incorporação da conta Reserva para Investimento e Capital de Giro à parcela dos lucros já realizados no valor de R\$ 46.254, sem a emissão de novas ações. O capital subscrito e integralizado em 31/12/25 é de R\$ 72.050 e em 2023 é de R\$ 25.796 e está representado por 19.145.068 ações ON e sem valor nominal. b) Reserva legal: É constituída em conformidade com a Lei das S.A. e o Estatuto Social na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar capital. c) Reserva de investimento e capital de giro: Conforme estabelecido pelo Art. 196 da Lei das S.A., a Assembleia Geral poderá por proposta dos órgãos da Administração deliberar/ reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital por ela previamente aprovado. A administração propôs e a AGE aprovou a retenção da parcela de R\$ 21.628 referente à dividendos a serem distribuídos em 2026, 2027 e 2028. d) Dividendos e juros sobre o capital próprio: Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício ajustado nos termos da legislação societária brasileira. Os dividendos e juros sobre o capital próprio foram apurados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
(Prejuízo)/lucro líquido do exercício	(10.212)	123.397	(10.212)	123.397
Variação do valor justo líquido dos impostos diferidos	15.208	(99.540)	15.208	(99.540)
Base para constituição de reservas	4.996	23.857	4.996	23.857
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	1.249	5.969		
Dividendos adicionais pagos	6.754	686		
Total de JSCP e dividendos pagos	8.003	6.655		

17. Receita líquida de aluguéis e serviços:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Receita de aluguel	17.112	16.205	34.218	33.382
Receita de cessão de direito de usos (CDU)	158	119	316	138
Resultado do estacionamento a)	2.102	1.916	4.204	3.832
Total receitas	19.372	18.240	38.738	37.352
Impostos, contribuições e descontos concedidos	(1.597)	(1.510)	(2.045)	(3.117)
Receita líquida	17.775	16.730	36.693	34.235

a) O resultado do estacionamento refere-se à participação como sócia participante de SCP cujo objeto é a exploração do estacionamento do Top Shopping.

18. Custos de aluguéis e serviços:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Condomínio	(3.628)	(3.919)	(7.257)	(7.940)
Auditoria de lojas	(195)	(186)	(389)	(437)
Fundo de promoção	(84)	(86)	(168)	(171)
	(3.907)	(4.191)	(7.814)	(8.548)

19. Despesas gerais e administrativas: A composição das despesas em 31/12/25 e de 2024 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Remuneração da Diretoria	(854)	(563)	(880)	(563)
Despesa com pessoal	(2.787)	(2.849)	(2.787)	(2.849)
Serviços prestados Pessoa Jurídica	(361)	(441)	(445)	(441)
Despesa com aluguel	(177)	(199)	(177)	(198)
Outras despesas	(1.132)	(1.087)	(2.858)	(1.104)
	(5.311)	(5.139)	(7.147)	(5.155)

20. Despesas comerciais: A composição das despesas em 31/12/25 e de 2024 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Comercialização	(173)	(271)	(346)	(542)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(153)	471	(306)	(6.066)
	(326)	200	(652)	(6.608)

21. Resultado financeiro:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Rendimento de aplicações financeiras - Renda fixa	2.144	2.424	2.144	2.924
(Perdas)/ganhos em aplicações de renda variável	138	(375)	138	(375)
Dividendos sobre renda variável	36	135	36	135
Juros recebidos	895	82	1.048	143
Total receitas financeiras	3.213	2.266	3.366	2.827
Despesas bancárias	(2)	(2)	(4)	(2)
Juros sobre financiamento	(1.334)	(807)	(1.334)	(807)
Correção monetária	(2.796)	(1.965)	(2.796)	(3.942)
Total despesas financeiras	(4.132)	(2.774)	(4.134)	(4.751)
Resultado financeiro	(819)	(508)	(768)	(1.924)

* As receitas são demonstradas líquidas dos tributos PIS/COFINS.

22. IR e CS:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
(Prejuízo)/lucro líquido antes do IRPJ / CSLL	(17.939)	123.463	(25.788)	100.510
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	(6.099)	41.977	(8.768)	34.173
Impactos tributários sobre adições/exclusões				
Lucro líquido antes do IRPJ	(17.939)	123.463	(25.788)	100.510
Avaliação a Valor Justo	23.050	1.050	46.100	18.644
Efeito tributário IRPJ/CSLL	(7.837)	(357)	(15.674)	(6.339)
Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa	153	(471)	1.848	6.066
Efeito tributário IRPJ/CSLL	(52)	160	(628)	(2.062)
Resultado do Estacionamento	(2.102)	(1.916)	(4.204)	(3.832)
Efeito tributário IRPJ/CSLL	715	651	1.429	1.303
Resultado de Equivalência Patrimonial	2.201	(26.467)	-	(26.467)
Efeito tributário IRPJ/CSLL	(748)	8.999	-	8.999
Dividendos recebidos Renda Variável	(17)	(26)	(17)	(26)
Efeito tributário IRPJ/CSLL	6	9	6	9
Ganho Compra Vantajosa	-	(90.954)	-	(90.954)
Efeito tributário IRPJ/CSLL	-	30.948	-	30.924
JSCP Pago do período	(7.403)	(5.515)	(7.403)	(5.515)
Efeito tributário IRPJ/CSLL	2.517	1.875	2.517	1.875
Outras Adições / Exclusões	2.467	1.796	(9.961)	1.796
Efeito tributário IRPJ/CSLL	(839)	(611)	3.387	(611)
Lucro real	410	960	575	222
Total dos efeitos tributários	(6.239)	41.675	(8.963)	34.098
Despesa de IR e Contribuição Social	7.727	(66)	15.576	22.890
Despesa de IR corrente	(79)	(216)	(103)	(216)
Despesa de Contribuição Social corrente	(37)	(86)	(52)	(90)
Despesa de IR diferido	5.766	173	11.567	17.055
Despesa de Contribuição Social diferida	2.076	63	4.164	6.141
Total	7.727	(66)	15.576	22.890

A Cia. possui registrado no IR e na CS diferidos acumulados que se compõem como segue:

22.1. Composição: Os saldos de diferidos apresentam-se como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24
Diferenças temporárias (PCLD)	7.434	7.281	14.322	14.016
Ajuste a valor justo PPI	-	-	-	54.578
Alíquota de IR/CS (%)	34	34	34	34
IR e CS diferidos ativo	2.528	2.476	4.869	23.322
Ajuste a valor justo PPI	157.514	180.426	72.604	173.144
Alíquota de IR/CS (%)	34	34	34	34
IR e CS diferidos passivo	(53.555)	(61.345)	(24.685)	(58.869)
	(51.027)	(58.869)	(19.816)	(58.869)

23. Transações com partes relacionadas: A partir de abril de 2024 o valor pago pela Cia. passou a ser apenas para Cob.s das despesas condominiais da sala comercial como sede do escritório, não possuindo mais aluguel de parte relacionada aos acionistas. 24. Eventos subsequentes: A Diretoria declara que não ocorreram, até a presente data, eventos que pudessem alterar de forma significativa as DFs, individuais e consolidadas e a situação patrimonial e financeira da Cia.

Roberto Martins Guimarães – Diretor Presidente
Marcelo Gomes de Aguiar – Diretor Superintendente
José Renato C. S. Rosa – Contador – CRC/RJ 093177/O

Relatório do Auditor Independente sobre às DFs. Individuais e Consolidadas: A Diretoria e Acionistas da Marcellino Martins Imobiliária S.A., RJ. Opinião: Examinamos as DFs. individuais e consolidadas da Marcellino Martins Imobiliária S.A. ("Cia.") que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31/12/25 e as respectivas demonstrações do resultado individual e consolidado, do resultado abrangente individual e consolidado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa individual e consolidado 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 DFs. individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Marcellino Martins Imobiliária S.A. em 31/12/25, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião: Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as Normas Brasileiras e Internacionais de Auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das DFs. individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Cia., de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo CFC, 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. Outros assuntos: Auditoria dos valores correspondentes do exercício anterior: As DFs. correspondentes ao exercício findo em 31/12/24, apresentadas para fins de comparação, foram por nós auditadas e emitimos relatório de auditoria, datado de 28/11/25, contendo ressalva sobre o excesso no saldo de reservas de lucros sobre o capital social em desacordo com a legislação societária vigente. Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas DFs. individuais e consolidadas: A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das DFs. individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de DFs. livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das DFs. individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade da Cia. continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das DFs., a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Cia. ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Cia. são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das DFs. individuais e consolidadas. Responsabilidades do auditor pela auditoria das DFs. individuais e consolidadas: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as DFs. individuais e consolidadas, 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 DFs. individuais e consolidadas. 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 DFs. individuais e consolidadas, 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 Cia.; • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria; • Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, 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 Cia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas DFs. 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 Cia. a não mais se manter em continuidade operacional; • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das DFs. individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as DFs. individuais e consolidadas 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. RJ, 08/09/26. BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. - CRC 2 SP 013846/F; Patricia Hanzelmann Quinelatto - Contadora CRC 1 RJ 090716/O-3.

