

**MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

Relatório do auditor independente

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024**

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e Administradores da
Marka do Brasil Empreendimentos Participações Ltda.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da **Marka do Brasil Empreendimentos Participações Ltda.** (“**Sociedade**”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidades com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Sociedade, 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 (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.

Ênfases

Reconhecimento da receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiros (IFRS), aplicáveis às empresas de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidades 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 de a Sociedade 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 Sociedade ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades 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 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 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 às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Sociedade;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as foram inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Sociedade 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

São Paulo, 03 de junho de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Thiago Rodrigues Vieira
Contador CRC 1 SP 32688/O-7

Balancos patrimoniais individuais e consolidados
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em Reais)

| Ativo | | | | | | Passivo e patrimônio líquido | | | | | |
|-------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Nota | Controladora | | Consolidado | | | Nota | Controladora | | Consolidado | |
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ativo circulante | | | | | | Passivo circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 5 | 73.920 | 159.497 | 2.090.171 | 3.632.767 | Fornecedores e outras contas a pagar | | 56.409 | 145.575 | 5.009.513 | 3.735.158 |
| Contas a receber | 6 | - | - | 20.787.145 | 13.997.432 | Empréstimos e financiamentos | 9 | 25.436.609 | 8.749.999 | 29.787.386 | 8.846.394 |
| Imóveis destinados a venda | 7 | - | - | 54.450.378 | 51.284.158 | Adiantamento de clientes e permutas a pagar | 10 | - | - | 24.918.019 | 6.587.814 |
| impostos a recuperar | | 18.975 | 20.877 | 44.213 | 48.661 | Obrigações e encargos pessoal | | 35.824 | 54.871 | 146.915 | 63.869 |
| Adiantamentos | | 980.183 | 751.929 | 1.254.161 | 928.954 | Obrigações tributárias | | 7.839 | 5.772 | 1.705.117 | 1.330.500 |
| Pagamentos antecipados | | 436.749 | 361.377 | 2.767.332 | 1.107.101 | Partes relacionadas | 17 | 6.743.338 | 17.845.504 | 526.095 | 7.391.926 |
| Partes relacionadas | 18 | 51.171.707 | 53.706.826 | 4.697.912 | 3.781.049 | Outras contas a pagar | | - | - | 1.849.566 | 1.337.377 |
| Outros contas a receber | | - | - | 6.455.084 | 4.055.005 | | | 32.280.019 | 26.801.720 | 63.942.611 | 29.293.038 |
| | | 52.681.534 | 55.000.506 | 92.546.396 | 78.835.127 | Passivo não circulante | | | | | |
| Ativo não circulante | | | | | | Empréstimos e financiamentos | | | | | |
| Contas a receber | 6 | - | - | 7.747.916 | 6.025.027 | Adiantamento de clientes e permutas a pagar | 10 | 2.209.000 | 9.937.320 | 35.740.834 | 39.185.875 |
| Imóveis destinados a venda | 7 | 32.462.676 | 31.352.543 | 79.535.343 | 51.574.429 | Partes relacionadas | 18 | - | 4.295.399 | - | 4.295.399 |
| Outros créditos a receber | | 1.297.049 | - | 86.665 | - | Provisão de garantias | | - | - | 811.222 | 749.699 |
| Adiantamentos a terrenos | | - | 3.600.000 | 20.832.409 | 17.494.120 | Obrigações tributárias | | - | - | - | 233.590 |
| | | 33.759.725 | 34.952.543 | 108.202.333 | 75.093.576 | Redução capital a pagar | 11 | - | 8.948.524 | - | 8.948.524 |
| | | | | | | Provisão para perda em investimentos | | 1.307.219 | 6.060.475 | - | - |
| | | | | | | Provisão para contingências | 13 | - | - | 14.394 | 125.082 |
| | | | | | | Títulos a pagar nota comercial | 12 | 15.029.849 | - | 15.029.849 | - |
| | | | | | | | | 29.839.390 | 41.098.440 | 62.889.621 | 65.394.892 |
| Consórcios | | | | | | Patrimônio líquido | | | | | |
| Imobilizado | | 896.671 | 421.728 | 1.433.999 | 808.048 | Capital social | 14a | 56.777.632 | 19.161.793 | 56.777.632 | 19.161.793 |
| Investimentos | 8 | 49.706.029 | 68.456.375 | 10 | 30.484.187 | Transações de Capital | 14e | - | 20.359.240 | - | 20.359.240 |
| | | | | | | Adiant. Para futuro aumento de capital | 14b | 18.431.142 | 72.578.975 | 18.431.142 | 72.578.975 |
| | | | | | | Prejuízos acumulados | | - | (19.883.473) | - | (19.883.473) |
| | | | | | | Reservas de lucros | | 522.578 | - | 522.578 | - |
| | | | | | | Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora | | 75.731.352 | 92.216.535 | 75.731.352 | 92.216.535 |
| | | | | | | Participações de não controladores | | - | - | 425.956 | 344.165 |
| | | | | | | Patrimônio líquido total | | 75.731.352 | 92.216.535 | 76.157.308 | 92.560.700 |
| Total do ativo | | | | | | Total do passivo e patrimônio líquido | | | | | |
| | | 137.850.761 | 160.116.695 | 202.989.540 | 187.248.630 | | | 137.850.761 | 160.116.695 | 202.989.540 | 187.248.630 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Valores expressos em Reais)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receita com venda de imóveis | 15 | - | 139.708 | 63.728.595 | 64.351.050 |
| Custos dos imóveis vendidos | 16a | - | (145.000) | (57.645.293) | (53.247.520) |
| Lucro/prejuízo bruto | | - | (5.293) | 6.083.302 | 11.103.530 |
| Receitas (despesas) operacionais | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 16d | (4.862.769) | (3.070.106) | (5.769.547) | (3.719.138) |
| Resultado de equivalência patrimonial | | (2.484.638) | 3.483.274 | - | (338.534) |
| Despesas com pessoal | 16c | (2.015.338) | (1.665.167) | (2.015.338) | (1.665.447) |
| Despesas comerciais | 16b | - | - | (7.136.396) | (6.008.324) |
| Outras despesas Tributárias | 16e | (720.832) | (342.495) | (765.896) | (398.415) |
| Outros resultados operacionais | | - | (1.056.289) | - | (1.056.289) |
| Realização transação de capital | | 20.359.240 | - | 20.359.240 | - |
| | | 10.275.663 | (2.650.783) | 4.672.063 | (13.186.147) |
| Lucro/Prejuízo operacional antes do resultado financeiro e impostos | | 10.275.663 | (2.656.075) | 10.755.365 | (2.082.617) |
| Resultado financeiro líquido: | | | | | |
| Receitas financeiras | 17 | 85.030 | 145.086 | 215.272 | 306.056 |
| Despesas financeiras | | (7.940.016) | (3.231.548) | (8.393.118) | (3.914.785) |
| | | (7.854.986) | (3.086.462) | (8.177.846) | (3.608.729) |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | 2.420.677 | (5.742.537) | 2.577.519 | (5.691.346) |
| Contribuição Social e imposto de renda correntes | | (21.912) | (23.508) | (71.575) | (51.621) |
| Receitas remissão de dívidas | | 20.309.144 | - | 20.309.144 | - |
| Resultado negativo alienação imobilizado | | (70.000) | - | (70.000) | - |
| Lucro líquido/(prejuízo) do exercício | | 22.637.909 | (5.766.045) | 22.745.088 | (5.742.967) |
| Lucro líquido/(prejuízo) do exercício atribuível a: | | | | | |
| Quotistas da empresa | | - | - | 22.637.909 | (5.766.045) |
| Quotistas não controladores | | - | - | 107.179 | 23.078 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Lucro líquido/(prejuízo) do exercício | 22.637.909 | (5.766.045) | 22.745.088 | (5.742.967) |
| Outros componentes do resultado abrangente | - | - | - | - |
| Total dos resultados abrangentes do exercício | 22.637.909 | (5.766.045) | 22.745.088 | (5.742.967) |
| Prejuízo do exercício atribuível a: | | | | |
| Quotistas da empresa | - | - | 22.637.909 | (5.766.045) |
| Quotistas não controladores | - | - | 107.179 | 23.078 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em Reais)

| | Atribuível aos quotista controladores | | | | | Total do Patrimônio líquido | Participação dos não controladores | Total do Patrimônio líquido |
|---|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | Capital social | Transação de Capital | Adto. Futuro aumento de Capital | Reserva de lucros | (-) Prejuízos Acumulados | | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 33.581.516 | 22.920.690 | 71.078.974 | - | (7.621.994) | 119.959.186 | 377.492 | 120.336.678 |
| Subscrição de capital | 5.280.277 | - | - | - | - | 5.280.277 | - | 5.280.277 |
| Redução de capital | (19.700.000) | - | - | - | - | (19.700.000) | - | (19.700.000) |
| Outras transações | - | - | - | - | 10.297 | 10.297 | - | 10.297 |
| Resultados anteriores | - | - | - | - | (6.505.731) | (6.505.731) | - | (6.505.731) |
| Adiantamento para fut. aumento de capital | - | - | 1.500.001 | - | - | 1.500.001 | - | 1.500.001 |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | - | (5.766.045) | (5.766.045) | (33.327) | (5.799.372) |
| Ajuste transação de capital | - | (2.561.450) | - | - | - | (2.561.450) | - | (2.561.450) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | 19.161.793 | 20.359.240 | 72.578.975 | - | (19.883.473) | 92.216.535 | 344.165 | 92.560.700 |
| Subscrição de capital | 71.000.000 | - | - | - | - | 71.000.000 | - | 71.000.000 |
| Redução de capital | (33.384.161) | - | - | - | - | (33.384.161) | - | (33.384.161) |
| Resultados anteriores | - | - | - | - | (2.231.858) | (2.231.858) | - | (2.231.858) |
| Adiantamento para fut. aumento de capital | - | - | 17.145.967 | - | - | 17.145.967 | - | 17.145.967 |
| Redução de adt.fut aumento de capital | - | - | (71.293.800) | - | - | (71.293.800) | - | (71.293.800) |
| Transf. para absorção do Prejuízo Acum. | - | - | - | (22.115.331) | 22.115.331 | - | - | - |
| Lucro do exercício | - | - | - | 22.637.909 | - | 22.637.909 | 81.791 | 22.719.700 |
| Baixa transação de capital | - | (20.359.240) | - | - | - | (20.359.240) | - | (20.359.240) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | 56.777.632 | - | 18.431.142 | 522.578 | (0) | 75.731.352 | 425.956 | 76.157.308 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em Reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | | | |
| Lucro/Prejuízo líquido do exercício | 22.637.909 | (5.766.045) | 22.745.088 | (5.742.967) |
| Ajustes para: | | | | |
| Depreciações e amortizações | 23.632 | 13.552 | 986.520 | 1.272.755 |
| Outras transações | - | 10.297 | 222.595 | 406.147 |
| Resultados anteriores | (2.231.858) | (6.505.731) | (2.479.841) | (6.505.731) |
| Ajuste a valor presente - contas a receber | - | - | 1.343.389 | (306.590) |
| Provisão para PCLD | - | - | 1.392.021 | - |
| Provisão para garantias | - | - | 61.523 | 56.601 |
| Provisão para contingências | - | - | (110.688) | - |
| Resultado de equivalência patrimonial | 2.484.638 | (3.483.274) | - | 338.534 |
| Remissão de dívidas | (20.309.144) | - | (20.309.144) | - |
| Realização transação de capital | (20.359.240) | - | (20.359.240) | - |
| | (17.754.063) | (15.731.201) | (16.507.777) | (10.481.251) |
| (Aumento)/redução dos ativos operacionais: | | | | |
| Contas a receber e outras contas a receber | - | 2.727.676 | (13.648.091) | 12.247.139 |
| Imóveis destinados a venda | (1.110.133) | 514.909 | (31.127.134) | 1.968.196 |
| Obrigações tributárias | 1.902 | 4.168 | 4.448 | (11.905) |
| Adiantamentos | 3.371.746 | (3.594.173) | (3.663.495) | (6.182.864) |
| Outros créditos | 1.238.070 | 623.065 | (1.003.528) | (3.887.501) |
| Pagamentos antecipados | (75.372) | (361.377) | (1.660.231) | (1.070.052) |
| | 3.426.213 | (85.733) | (51.098.031) | 3.063.013 |
| Aumento/(redução) dos passivos operacionais: | | | | |
| Obrigações fiscais e sociais | (19.047) | (6.329) | 83.046 | (116.850) |
| Adiantamento de clientes e permutas a pagar | (7.728.320) | (1.925.067) | 14.885.164 | (6.056.685) |
| Fornecedores e outras contas a pagar | (89.166) | (99.502) | 1.786.544 | 295.676 |
| Parcelamentos tributários | 2.068 | - | 141.027 | (42.329) |
| Outras contas a pagar | 15.029.849 | - | 15.029.849 | 1.353.176 |
| Créditos com pessoas jurídicas | 4.911.580 | 5.730.079 | 9.147.914 | 4.729.998 |
| | 12.106.964 | 3.699.181 | 41.073.544 | (9.297.011) |
| Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais | (2.220.886) | (12.117.753) | (26.532.264) | (16.715.249) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | - | - | - | 3.582.019 |
| Consórcios e Tit. Capitalização | (474.943) | (281.226) | (625.951) | (426.832) |
| Investimentos em controladas | 16.265.708 | 12.253.896 | 30.484.177 | 9.006.436 |
| Distribuição de lucros recebidas de controladas | - | - | - | - |
| Provisão para perda de investimentos | (4.753.256) | 4.559.072 | - | - |
| Transação de capital | - | (2.561.450) | - | - |
| Aquisição de imobilizado | 455.109 | (49.282) | 234.369 | (1.466.041) |
| Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos | 11.492.618 | 13.921.010 | 30.092.595 | 10.695.583 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | | | |
| (Pagamentos) recebimentos de Afacs com partes relacionadas | - | (9.538.005) | - | 30.269 |
| Empréstimos e financiamentos bancários | 16.123.208 | 9.030.649 | 20.377.590 | 9.127.044 |
| Adiantamento Futuro Aumento de capital | (54.147.833) | 1.500.001 | (54.147.833) | 1.500.001 |
| Créditos com pessoas ligadas | - | (766.279) | - | (766.279) |
| Capital Social | 37.615.839 | (14.419.723) | 37.615.839 | (14.419.723) |
| Redução capital a pagar | (8.948.523) | 8.948.524 | (8.948.523) | 8.948.524 |
| Mútuos | - | 1.200.000 | - | 1.200.000 |
| Caixa líquido apenas gerado pelas atividades de financiamentos | (9.357.309) | (4.044.833) | (5.102.927) | 5.619.836 |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa | (85.577) | (2.241.574) | (1.542.596) | (399.829) |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 159.497 | 2.401.071 | 3.632.767 | 4.032.596 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício | 73.920 | 159.497 | 2.090.171 | 3.632.767 |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa | (85.577) | (2.241.574) | (1.542.596) | (399.829) |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

1. Contexto operacional

A Marka do Brasil Empreendimentos Participações Ltda. (“MARKA” ou “Sociedade”) é uma sociedade limitada constituída em 29 de dezembro de 2010, com sede na Rua Doutor Geraldo Campos Moreira, 240, 7º andar, conj. 71 e 72, Cidade Monções, Estado de São Paulo, cujo principal objeto social é a participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades de atividades preponderantemente não financeira, locação e venda de imóveis próprios, administração de imóveis próprios e a atividade de incorporação/desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Atualmente, até a data de aprovação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a sociedade havia entregado 3 empreendimentos composto com 956 unidades e com R\$ 194 milhões de Valor geral de Vendas (“VGV”).

Apresenta outros 7 empreendimentos lançados e em andamento, que representam 1.700 unidades e um VGV de R\$ 358MM. No banco de terrenos, a sociedade possui ainda 5.832 mil unidades para futura incorporação e desenvolvimento, com VGV estimado de R\$ 1.893 milhões.

1.1. Relação de entidades controladas

Segue lista das controladas da Sociedade.

| Controladas | Participação | |
|---|--------------|---------|
| | 2024 | 2023 |
| RUA KARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 90,00% | 90,00% |
| PRD-002 CONDE GRU EMPREENDIMENTOS SPE LTDA | 90,00% | 90,00% |
| MK SPE 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 90,00% |
| MARKA SPE01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MARKA SPE02 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MARKA SPE03 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MARKA SPE04 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 99,00% | 99,00% |
| MARKA SPE05 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MARKA SPE06 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MARKA SPE07 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MARKA SPE08 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA | 100,00% | 99,00% |
| Mk SPE19 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 99,00% |
| MK SPE10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE11 ARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE12 VILA RIO 1 AREA 73 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE14 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE15 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE16 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| MK SPE17 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| Mk Spe18 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| M.Patri Spe 02 Capuava EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | 100,00% |
| Mk SPE 21 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | - |
| Mk SPE 22 EMPREENDIMENTOS E IMOBILIÁRIOS LTDA | 100,00% | - |

2. Apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

2.1. Declaração de conformidade e bases de apresentação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, seguem o entendimento da administração da Sociedade, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma NBC TG 47 (IFRS 15).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram preparadas considerando o custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Sociedade em dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações contábeis.

A emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas foi autorizada pela Administração em 03 de junho de 2025.

2.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais (R\$), a moeda funcional da Sociedade. Todos os saldos foram arredondados para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de com as normas internacionais de relatórios financeiros, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão discutidas a seguir:

a) Custo orçado

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Sociedade.

b) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercados menos custos adicionais para vender o ativo.

c) Provisão Estimada para Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD)

A Sociedade revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A perda estimada com crédito de realização duvidosa é constituída quando a Sociedade espera que não recuperará todos os valores devidos de acordo com as condições originais das contas a receber.

d) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base no contrato de construção firmado junto a construtora contratada, com uma estimativa de 1% do contrato total.

e) Provisão para demandas judiciais

A Sociedade avalia frequentemente a necessidade de se constituir provisão de perda para causas fiscais, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, e hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

A Sociedade aplicou as políticas contábeis materiais descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações contábeis.

a. Base de consolidação

(i) Controladas

A Sociedade controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas, a partir da data em que a Sociedade obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora, as informações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

(ii) Participação de não-controladores

A Sociedade elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição.

Mudanças na participação da Sociedade em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

(iii) Perda de controle

Quando a entidade perde o controle sobre uma controlada, a Sociedade desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

Se a Sociedade retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

(iv) Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações entre Sociedade, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações entre Sociedade, são eliminados. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Sociedade na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

b. Receita operacional

(i) Reconhecimento de receita

A Sociedade adota o CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15) e as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referente ao reconhecimento, mensuração, e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Sociedades abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme satisfação ou não das obrigações de performance contratuais. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Sociedade é baseado em contratos de compra e venda de imóveis, que em sua maioria, são repassadas para instituição financeira. Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina um contrato de compra e venda com a incorporadora, prevendo as condições de pagamento abaixo:

- (i)** Pagamentos diretos à incorporadora;
- (ii)** Financiamento bancário;
- (iii)** Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- (iv)** Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

Os valores a serem pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente 10% a 20% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios. Em seguida o cliente firma contrato de financiamento bancário com a instituição financeira, contemplando os valores de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios do MCMV. A liberação desses recursos é condicionada à evolução das obras de acordo com o percentual atestado pela área técnica da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida ao cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

O contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes, pode ser assim resumido:

- **Contrato:** Financiamento Bancário;
- **Partes:** Incorporadora (Vendedora);
- **Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária);**
- **Garantia Real do Imóvel:** Instituição financeira (IF);
- **Risco de Crédito:** 10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira
- **Risco de Mercado:** Comprador e Instituição financeira;
- **Risco de Distrato:** Baixo. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no artigo 27 da Lei nº 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita:

| <u>Etapas</u> | <u>Critérios atendidos</u> |
|---|--|
| 1ª etapa | Foram identificados os contratos detalhados acima como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none">- Possuem substância comercial;- É provável o recebimento da contraprestação;- Direitos e condições de pagamento podem ser identificados; Encontram-se assinados pelas partes e estão comprometidas com as suas obrigações. |
| 2ª etapa - Identificação das obrigações de desempenho | Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores. |
| 3ª etapa - Determinação do preço da transação | Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido no contrato. |
| 4ª etapa - Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho | Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária) |
| 5ª etapa - Reconhecimento da receita | Reconhecida ao longo do tempo. |

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, contas a receber de clientes e adiantamentos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC” (*percentage of conclusion*) ou “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é apurado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado anualmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos prospectivamente nos resultados da Sociedade. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas são mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida;
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, quando aplicável. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento;
- A Sociedade contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos (iii) o contrato possuir substância comercial e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Sociedade tem direito.

As receitas (apropriação imobiliária POC), e despesas/custos, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

c. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas e despesas financeiras da Sociedade compreendem as receitas e a despesas de juros reconhecidas no resultado pelo método dos juros efetivos.

d. Imposto de renda e contribuição social

Para as empresas tributadas pelo lucro presumido, a base presumida para cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro são de 8% e 12% respectivamente, sobre a base presumida apurada, incidirá a alíquota do imposto de renda para o período corrente de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 e para a contribuição social de 9%.

No caso das empresas tributadas pelo 'Regime Especial de Tributação (RET)' é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas (regime de caixa), sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e o restante (2,08%) para PIS e COFINS.

Nos exercícios de 2024 e 2023, a única empresa da Sociedade tributada pelo lucro presumido foi a Marka Do Brasil Empreendimentos Participações Ltda. (controladora). Todas as controladas foram tributadas pelo Regime Especial de Tributação (RET).

A despesa com Imposto de Renda e Contribuição Social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. O imposto corrente e o imposto diferido são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

(i) Despesas de Imposto de Renda e Contribuição Social corrente

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar e, que são calculadas substancialmente sobre a base dos rendimentos das aplicações financeiras quando realizada. incidirá a alíquota do imposto de renda para o período corrente de 15%, e para a contribuição social de 9%.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com possibilidade de resgates no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem riscos de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas principalmente por fundos de renda fixa e certificações de depósitos bancários com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

f. Contas a receber de clientes

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos imobiliários. Devido à metodologia “POC”, onde os ativos, passivos, receitas e custos da obra são reconhecidos de acordo com o percentual de construção do empreendimento imobiliário, as contas a receber de clientes são constituídas considerando o montante da receita acumulada reduzida dos valores já recebidos. Se o montante for inferior à receita acumulada, estes valores são reconhecidos no grupo de “Adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensurados pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para “*impairment*” de ativos financeiros.

Com base na carteira total das contas a receber dos empreendimentos imobiliários são identificadas as contas a receber em até um ano e apresentadas no ativo circulante e por consequência, o restante do saldo reconhecido está apresentado no ativo não circulante.

g. Imóveis destinados a venda

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo histórico, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

h. Investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas

Nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Sociedade, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações contábeis levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Sociedade.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre empresas da Sociedade são reconhecidos nas demonstrações contábeis somente na extensão das participações na investida que não sejam relacionadas a Sociedade.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

i. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Sociedade se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, fornecedores e outros recebíveis ou dívidas.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descrito a seguir:

| <u>Categorias / Mensuração</u> | <u>Condições para definição de categoria</u> |
|--|---|
| Custo amortizado | Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da empresa. |
| A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”) | Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos ativos financeiros no modelo de negócios da empresa. |
| A valor justo por meio de resultado (“VJR”) | Todos os outros ativos financeiros. |

A Sociedade reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a entidade se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Sociedade desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Sociedade em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Sociedade desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

j. Capital social

As quotas do capital social são classificadas como patrimônio líquido.

k. Redução ao valor recuperável (impairment)

(i) Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Evidência de perda objetiva e perda esperada de que ativos financeiros tiveram perda de valor inclui:

- Inadimplência ou atrasos do devedor em mais de 180 dias;
- Reestruturação de um valor devido a Sociedade em condições que não seriam aceitas em condições normais;
- Indicativos de que o devedor ou emissor irá entrar em falência/recuperação judicial;
- Mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;
- Desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento devido a dificuldades financeiras; ou
- Dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

A Sociedade considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto em nível individual como em nível coletivo. Todos os ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda por redução ao valor recuperável. Aqueles que não tenham sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que possa ter ocorrido, mas não tenha ainda sido identificada. Ativos que não são individualmente significativos são avaliados coletivamente quanto à perda de valor com base no agrupamento de ativos com características de risco similares.

Uma perda por redução ao valor recuperável é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão. Quando a Sociedade considera que não há expectativas razoáveis de recuperação, os valores são baixados. Quando um evento subsequente indica uma redução da perda, a provisão é revertida através do resultado.

(i) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Sociedade, que não os estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

l. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

m. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

n. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 (R2) - IAS 7- Demonstração dos fluxos de caixa.

o. Permutas

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor custo inicial e apresentadas como contas a pagar.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

p. **Transações com partes relacionadas**

A Sociedade reconhece as transações com partes relacionadas e são apresentados ao valor de custo ou de realização, e quando aplicáveis acrescidos dos correspondentes encargos e variações monetárias

4. **Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024**

As novas normas IFRS somente serão aplicadas no Brasil após a emissão das respectivas normas em português pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovação pelo Conselho Federal de Contabilidade.

a) **Alterações na norma IAS 1/CPC 26 R1 Apresentação das demonstrações contábeis**

O IASB emitiu emendas à IAS 1 em janeiro de 2020 e em outubro de 2022, e estas alterações esclareceram os seguintes pontos:

- O direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses após o período do relatório deve ser substancial e existir antes do término deste período;
- Se o direito da entidade de postergar a liquidação de um passivo estiver sujeito a *covenants*, tais *covenants* afetam a existência desse direito no final do período do relatório somente se a obrigação de cumprir o *covenant* existir no final do período do relatório ou antes dele;
- A classificação de um passivo como circulante ou não circulante não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de postergar a liquidação; e
- No caso de um passivo que possa ser liquidado, por opção da contraparte, pela transferência dos instrumentos patrimoniais da própria entidade, tais termos de liquidação não afetam a classificação do passivo como circulante ou não circulante somente se a opção for classificada como instrumento patrimonial.

Essas alterações não têm efeito sobre a mensuração de quaisquer itens nas demonstrações contábeis consolidadas do Grupo. No entanto, a classificação de certos empréstimos contraídos mudou de não circulante para circulante como resultado da aplicação das emendas para o exercício atual, bem como para o período comparativo.

b) **Alterações na IAS 7/CPC 03 (R2) e IFRS 7/CPC 40 (R1)**

Em 25 de maio de 2023, o IASB emitiu emendas a IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa e a IFRS 7 Instrumentos Financeiros:

- Evidenciação.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

As emendas exigem que as entidades forneçam certas divulgações específicas (qualitativas e quantitativas) relacionadas aos acordos de financiamento de fornecedores (reverse factoring, forfait ou risco sacado). As alterações também fornecem orientações sobre as características dos acordos de financiamento de fornecedores.

4.1. Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estraram em vigor em 31 de dezembro de 2024

Para as seguintes normas ou alterações a administração ainda não determinou se haverá impactos significativos nas demonstrações contábeis da Companhia, a saber:

- a) Alterações na IAS 21/CPC 02 (R2 - exigem a divulgação de informações que permitam aos usuários das demonstrações contábeis compreenderem o impacto de uma moeda não ser cambiável - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2025;
- b) Mensuração de instrumentos financeiros e contratos que fazem referência à eletricidade dependente da natureza - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- c) Alterações na IFRS 7/CPC 40 (R1) e IFRS 9/CPC 48 - podem afetar significativamente como as entidades contabilizam o desreconhecimento de passivos financeiros e como os ativos financeiros são classificados quando estes utilizam sistemas de transferência eletrônica para liquidação - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2026;
- d) IFRS 18 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras. A nova norma, que foi emitida pelo IASB em abril de 2024, substitui a IAS 1/CPC 26 R1 e resultará em grandes alterações às Normas Contábeis IFRS, incluindo a IAS 8 Base de Preparação de Demonstrações Financeiras (renomeada de Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros). Embora a IFRS 18 não tenha qualquer efeito sobre o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na apresentação e divulgação de determinados itens. Essas mudanças incluem categorização e subtotais na demonstração do resultado, agregação/desagregação e rotulagem de informações e divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração. Uma norma correlata ainda não foi emitida no Brasil - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027;
- e) Alterações na IFRS 19 Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações - permite que as subsidiárias elegíveis apliquem as Normas Contábeis em IFRS com os requisitos de divulgação reduzidos da IFRS 19 - efetiva para períodos iniciados em ou após 01/01/2027.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

Atualmente, a Companhia está avaliando o impacto dessas novas normas e alterações contábeis. Para as alterações da IFRS 19 a Companhia espera não ser elegível para aplicar os requisitos de divulgação reduzidos

5. Caixa e equivalentes de caixa

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Caixa | 119 | 134 | 34.137 | 32.145 |
| Bancos Conta Movimento(a) | 68.386 | 4.693 | 1.141.136 | 2.857.791 |
| Aplicações Financeiras Liquidez (b) | 5.415 | 154.670 | 914.898 | 742.831 |
| Total | 73.920 | 159.497 | 2.090.171 | 3.632.767 |

- a) O volume de recursos junto às instituições financeiras corresponde a créditos que serão utilizados pela Administração no giro financeiro operacional.
- b) As aplicações referem-se, em sua maioria, a investimentos em fundos, remunerados com base na variação da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários, com liquidação diária sem perda de remuneração. Sendo considerado a sua remuneração entre 98,59% e 101,00% do CDI. As aplicações possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas à risco insignificante de mudança de valor.

6. Contas a receber de clientes

| | Consolidado | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Em construção | 27.772.853 | 13.311.044 |
| Construídas | 4.881.155 | 8.104.953 |
| AVP (a) | (2.736.926) | (1.393.538) |
| PCLD (b) | (1.392.021) | - |
| | 28.525.061 | 20.022.459 |
| Circulante | 20.787.145 | 13.997.432 |
| Não Circulante | 7.747.916 | 6.025.027 |

- (a) Ajuste a valor presente: A taxa de desconto praticada pela Sociedade e suas controladas, de acordo com sua captação, foi de 15,09% em 31 de dezembro de 2024.
- (b) Ajuste para créditos de liquidação duvidosa, em empreendimentos já entregues.

Os valores de contas a receber de clientes referem-se a vendas por incorporação de imóveis e incluem contratos prefixados com parcelas fixas celebrados diretamente com a incorporadora e a parcela Caixa. Normalmente estas operações são o “sinal” pago pelo comprador do imóvel e representam 10% a 20% do total da rubrica de contas a receber de clientes no ativo e reajustados pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) e seu prazo de financiamento pode variar entre 60 e 120 meses. O restante, entre 90% a 80%, representam a parcela de crédito associativo junto à Caixa Econômica Federal, tendo seu prazo de liquidação de acordo com o andamento da obra.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

7. Imóveis destinados a venda

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Terrenos para futura incorporação | 26.109.193 | 26.109.193 | 42.024.332 | 42.024.332 |
| Outros gastos com terrenos p/ futura incorporação | 5.863.483 | 4.753.350 | 5.863.483 | 4.753.351 |
| Imóveis em construção | - | - | 85.607.906 | 55.222.033 |
| Imóveis concluídos | 490.000 | 490.000 | 490.000 | 858.871 |
| | 32.462.676 | 31.352.543 | 133.985.721 | 102.858.587 |
| Circulante | - | - | 54.450.378 | 51.284.158 |
| Não circulante | 32.462.676 | 31.352.543 | 79.535.343 | 51.574.429 |

Os estoques constituídos correspondem ao custo incorrido dos imóveis em construção, sendo que, os custos incorridos compreendem a materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros e custos de legalização dos terrenos e empreendimentos. O saldo de terrenos apresentado no estoque, refere-se a terrenos adquiridos para futuras incorporações.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em Reais)

8. Investimentos em controladas

A Sociedade possui investimentos em empresas controladas, bem como quotas de capital em participações societárias conforme informações a seguir:

a. Informações das investidas:

| | Ativo | | Passivo | | Patrimônio Líquido | |
|---|------------|------------|------------|------------|--------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Controladas | | | | | | |
| Rua Kari Empreendimento Imobiliário Spe Ltda | 1.335.897 | 3.105.676 | 1.509.713 | 245.485 | (173.816) | 2.860.191 |
| Mk Spe10 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 9.419.241 | 18.737.909 | 994.385 | 5.569.113 | 8.424.856 | 13.168.796 |
| Prd-002 Conde Gru Empreendimentos Spe Ltda | 8.946.593 | 11.435.216 | 4.321.105 | 5.452.350 | 4.625.489 | 5.982.866 |
| Mk Spe09 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 10.982.401 | 5.795.718 | 11.895.042 | 7.946.217 | (912.641) | (2.150.500) |
| MK SPE20 (Prd-004 Cantidio) | 10.121.858 | 9.339.522 | 8.443.407 | 9.423.619 | 1.678.451 | (84.097) |
| MK SPE17 Empreendimentos E Participações Ltda | 12.956.742 | 309.468 | 12.657.336 | 375.482 | 299.406 | (66.014) |
| Marka Spe01 Empreendimentos E Participações Ltda | 10.420.708 | 10.692.080 | 8.126.198 | 11.766.023 | 2.294.509 | (1.073.943) |
| Marka Spe02 Empreendimentos E Participações Ltda | 2.824.445 | 2.050.708 | 1.012.959 | 1.135.459 | 1.811.486 | 915.250 |
| Marka Spe03 Empreendimentos E Participações Ltda | 9.398.049 | 8.796.945 | 9.547.458 | 8.932.520 | (149.409) | (135.574) |
| Marka Spe04 Empreendimentos E Participações Ltda | 6.988.764 | 4.047.212 | 1.521.680 | 5.165.796 | 5.467.084 | (1.118.584) |
| Marka Spe05 Empreendimentos E Participações Ltda | 4.830.757 | 4.739.933 | 4.902.249 | 4.797.323 | (71.492) | (57.389) |
| Marka Spe06 Empreendimentos E Participações Ltda | 7.750.383 | 9.301.327 | 4.815.434 | 10.177.299 | 2.934.949 | (875.972) |
| Marka Spe07 Empreendimentos E Participações Ltda | 8.046.215 | 7.260.423 | 4.596.077 | 7.333.075 | 3.450.139 | (72.652) |
| Marka Spe08 Empreendimentos E Participações Ltda | 7.400.009 | 7.043.165 | 4.009.029 | 7.590.934 | 3.390.980 | (547.770) |
| MK SPE19 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 221.145 | 221.315 | 117.221 | 320.917 | 103.924 | (99.602) |
| Mk Spe11 Arujá Empreendimentos Imobiliários Ltda | 9.511.728 | 8.880.050 | 899.156 | 250.977 | 8.612.572 | 8.629.073 |
| Mk Spe12 Vila Rio 1 Area 73 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 6.394.183 | 6.361.744 | 180.500 | 131.697 | 6.213.683 | 6.230.047 |
| Mk Spe14 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 3.362.412 | 2.499.833 | 3.224.966 | 2.511.510 | 137.447 | (11.677) |
| Mk Spe15 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 1.496.436 | 631.384 | 1.527.100 | 645.673 | (30.664) | (14.289) |
| Mk Spe16 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 5.370.076 | 3.435.926 | 5.402.686 | 3.451.613 | (32.611) | (15.687) |
| Mk Spe18 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 6.208.124 | 1.000 | 6.226.090 | - | (17.966) | 1.000 |
| M.Patri Spe 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 804.286 | 803.921 | 26.020 | 11.517 | 778.266 | 792.404 |
| Mk Spe21 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 24.046.682 | - | 24.054.619 | - | (7.937) | - |
| MK Spe22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | 2.252 | - | 4.200 | - | (1.948) | - |

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

b. Composição dos investimentos em controladas e coligadas

| Investimentos diretos | 2023 | Adições | Baixas | Equivalência patrimonial | Dividendos Recebidos | Provisão perdas em investimentos | Transação de capital | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|-------------------|
| Controladora | | | | | | | | |
| Rua Kari Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. | 2.860.192 | - | (2.800.000) | (234.007) | - | 173.815 | - | - |
| Mk Spe20 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 2.628.756 | (9.410) | (865.208) | - | (75.687) | - | 1.678.451 |
| Marka Spe09 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 1.465.907 | - | (205.243) | - | (1.260.664) | - | - |
| Mk Spe17 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | - | 375.153 | - | (9.732) | - | (66.014) | - | 299.407 |
| Marka Spe01 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 4.119.397 | (10.740) | (750.944) | - | (1.063.203) | - | 2.294.510 |
| Marka Spe02 Empreendimentos e Participações Ltda. | 906.097 | 993.330 | - | (87.942) | - | - | - | 1.811.485 |
| Marka Spe03 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 1 | - | (13.834) | - | 13.833 | - | - |
| Marka Spe04 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 4.811.941 | (48.119) | 1.755.990 | - | (1.107.398) | - | 5.412.414 |
| Marka Spe05 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 1 | - | (14.103) | - | 14.102 | - | - |
| Prd-002 Conde Gru Empreendimentos Spe Ltda. | 5.384.579 | - | (2.231.857) | 1.010.217 | - | - | - | 4.162.939 |
| Marka Spe06 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 4.588.518 | (8.761) | (777.596) | - | (867.212) | - | 2.934.949 |
| Marka Spe07 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 3.773.184 | (728) | (250.393) | - | (71.925) | - | 3.450.139 |
| Marka Spe08 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 3.897.799 | (5.479) | 40.952 | - | (542.292) | - | 3.390.980 |
| Mk Spe19 Empreend. Imobiliário Spe Ltda. | - | 218.500 | (998) | (14.973) | - | (98.606) | - | 103.923 |
| Mk Spe10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 13.168.796 | - | - | (1.641.951) | (3.101.989) | - | - | 8.424.856 |
| Marka Prime Venda De Imóveis Ltda | 10 | - | - | - | - | - | - | 10 |
| M.Patri Spe 01 Empreend.Imob Ltda | 30.484.177 | - | (10.124.936) | - | - | - | (20.359.241) | - |
| Mk Spe11 Aruja Empreendimentos Imob.Ltda | 8.629.073 | - | - | (16.501) | - | - | - | 8.612.572 |
| Mk Spe12 Vila Rio 1 Area 73 Empreend. Ltda. | 6.230.047 | - | - | (16.364) | - | - | - | 6.213.683 |
| Mk Spe14 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 463.840 | - | (314.717) | - | (11.677) | - | 137.447 |
| Mk Spe15 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | - | - | (16.375) | - | 16.375 | - | - |
| Mk Spe16 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | - | - | (16.923) | - | 16.923 | - | - |
| M.Patri Spe 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 792.404 | - | - | (14.138) | - | - | - | 778.266 |
| Mk Spe18 Empreendimentos e Participações Ltda. | 1.000 | - | - | (18.966) | - | 17.966 | - | - |
| Mk Spe21 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 1.000 | - | (8.937) | - | 7.937 | - | - |
| Mk Spe22 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 1.000 | - | (2.948) | - | 1.948 | - | - |
| | 68.456.375 | 27.338.327 | (15.241.027) | (2.484.638) | (3.101.989) | (4.901.779) | (20.359.241) | 49.706.029 |
| Investimentos indiretos | 2023 | Adições | baixas | Equivalência patrimonial | Dividendos Recebidos | Provisão perdas em investimentos | Transação de capital | 2024 |
| Consolidado | | | | | | | | |
| M.Patri Spe 01 Empreend.Imob Ltda | 30.484.177 | - | (10.124.936) | - | - | - | (20.359.241) | - |
| Marka Prime Venda De Imóveis Ltda | 10 | - | - | - | - | - | - | 10 |
| | 30.484.187 | - | (10.124.936) | - | - | - | (20.359.241) | 10 |

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

10. Adiantamento de cliente e permutas a pagar

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Adiantamento de clientes (a) | - | - | 8.834.685 | 1.207.814 |
| Permutas a pagar | 2.209.000 | 9.937.320 | 51.824.168 | 44.565.875 |
| Total | 2.209.000 | 9.937.320 | 60.658.853 | 45.773.689 |
| Passivo circulante | - | - | 24.918.019 | 6.587.814 |
| Passivo não circulante | 2.209.000 | 9.937.320 | 35.740.834 | 39.185.875 |

(a) Refere-se ao montante recebido que foi superior à receita reconhecida no período, conforme detalhado na nota explicativa 3(b) (i).

11. Redução do capital a pagar

O Sócio único, aprovou em 2023 e em 2024 respectivamente, uma redução de capital no valor de R\$ 19.700.000 (dezenove milhões e setecentos mil reais), e uma redução de capital no valor de 33.384.161 (trinta e três milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, cento e sessenta e um reais), ambas reduções ajustou o excesso do capital social, ao seu objeto social, nos termos do artigo 1.082, II, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), mediante cancelamento das respectivas quotas.

E seu saldo e movimentação está composto conforme a seguir:

| | Controladora e | Controladora e |
|--|----------------|------------------|
| | consolidados | consolidados |
| | 2024 | 2023 |
| Saldo inicial | 8.948.524 | - |
| Redução de capital a pagar 7º Alteração | - | 19.700.000 |
| Devolução de 3.535.079 ações da CIA SPE Botinha II Empreendimentos Imobiliários S.A | - | (10.751.476) |
| Aporte por conta ordem Spe Botinha S.A | (4.402.542) | - |
| Reclassificação ao Afac por excesso devolução | (4.545.982) | - |
| Redução de capital a pagar 9º Alteração | 33.384.161 | - |
| Devolução de 3.510.097 ações da CIA M.Patri SPE 01 Empreendimentos Imobiliários S.A | (10.124.936) | - |
| Devolução de 3.510.097 ações da CIA M.Patri SPE 01 Empreendimentos Imobiliários S.A - Transação de Capital | (20.359.240) | - |
| Reclassificação ao Afac por excesso devolução | (2.899.985) | - |
| | - | 8.948.524 |

12. Título a pagar Nota Comercial

A Sociedade em janeiro de 2024, emitiu a primeira emissão de notas comerciais escriturais em 2 (duas) séries, para distribuição Pública conforme características e descrição abaixo:

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

| | Valor Unitário | Prazo | Amortização | Remuneração | Controladora | Consolidado |
|---|----------------|-------------|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | 2024 | 2024 |
| Modalidades | | | | | | |
| Notas Comerciais Escriturais series: | | | | | | |
| Emissão NC 002400133 Quantidade 5.000 | 1.000 | 48 Parcelas | Mensal | 100% CDI + 5% a.a. | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Emissão NC 002400134 Quantidade 10.000 | 1.000 | 48 Parcelas | Mensal | 100% CDI + 5% a.a. | 10.029.849 | 10.029.849 |
| | | | | | <u>15.029.849</u> | <u>15.029.849</u> |
| Passivo circulante | | | | | - | - |
| Passivo não circulante | | | | | 15.029.849 | 15.029.849 |
| Captações | | | | | 15.029.849 | 15.029.849 |
| Juros e encargos financeiros | | | | | 1.781.382 | 1.781.382 |
| Amortização de principal | | | | | - | - |
| Amortização de juros e encargos financeiros | | | | | (1.781.382) | (1.781.382) |
| Saldos finais | | | | | <u>15.029.849</u> | <u>15.029.849</u> |

As notas comerciais emitidas e descritas acima, possuem garantias fidejussória na forma de Aval. O referido Aval, é assegurado pelo único sócio da sociedade na condição de coobrigado por todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes e futuras assumidas pela emitente.

13. Provisão para contingências

A Sociedade e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis, tributários e trabalhistas.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Sociedade acredita que as provisões são de riscos de perdas prováveis e possíveis, conforme a seguir:

| | Controladora e consolidados | Controladora e consolidados |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Perdas Prováveis | | |
| Saldo inicial | 125.082 | - |
| Provisão contingências Cíveis (a1) | - | 125.082 |
| Depósito Judicial (a1) | (110.688) | - |
| | <u>14.394</u> | <u>125.082</u> |
| Perdas Possíveis | | |
| Saldo inicial | 5.026.728 | - |
| Provisão contingências Cíveis (a2) | - | 187.715 |
| Reclassificação do prognóstico da contingência para remota ou baixada | (142.334) | - |
| Provisão de novas contingências possíveis cíveis | 66.512 | - |
| Provisão contingências tributária (b) | - | 4.839.013 |
| Reclassificação do prognóstico da contingência para remota | (4.839.013) | - |
| | <u>111.893</u> | <u>5.026.728</u> |

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

Conforme demonstrado acima, a principal composição dos saldos das causas em 31 de dezembro de 2024, sendo cíveis e tributárias, se referem principalmente a:

- (a1) **Cíveis:** Ação de Obrigação de Fazer cumulada com Conversão em Indenização por Danos, decorrente de um Instrumento Particular de Cessão de Projeto e Direitos de Construção, tendo como objeto a cessão de um projeto construtivo de empreendimento imobiliário.
- (a2) **Cíveis:** ações por rescisão de contrato compra e venda de unidade imobiliária e, conseqüente restituição da integralidade dos valores pagos, bem como indenização por suposto dano moral.
- (b) **Tributária:** Trata-se de execuções fiscais ajuizadas pelo Município De Guarulhos no Estado de São Paulo, por cobranças de débitos de IPTU em dívida ativa, sobre um imóvel ocupado por terceiros a 40 anos, sendo essa área ora denominada Vila Rio.

Adicionalmente, a Administração da Sociedade acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes de perdas possíveis, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira da Sociedade.

14. Patrimônio líquido

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 56.777.632,00 (cinquenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil, seiscentos e trinta e dois reais), dividido em 59.777.632 (cinquenta e seis milhões, setecentas e setenta e sete mil, seiscentas e trinta e duas) quotas, do valor de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuídos.

| Sócios | Nº de Quotas | Valor | % |
|-----------------|-------------------|-------------------|------------|
| Fernando Passos | 56.777.632 | 56.777.632 | 100 |
| Total | 56.777.632 | 56.777.632 | 100 |

b) Adiantamento Futuro Aumento de Capital (AFAC)

| | Consolidado | |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Fernando Passos | 18.431.142 | 72.578.975 |
| Total | 18.431.142 | 72.578.975 |

Os saldos acima representados, constituem aportes do quotista na Sociedade, para garantia da manutenção das suas operações.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

c) Reserva de lucros

A reserva de retenção de lucros corresponde a transferência dos lucros acumulados para a reserva de lucros, deduzindo a distribuição de dividendos.

d) Distribuição de lucros

A Administração da Sociedade assegura a distribuição de lucros aos sócios, conforme saldo remanescente de lucros acumulados. Não havendo percentuais mínimos e máximos pré-estabelecidos. Em 2024 não foi pago a título de distribuição de lucros ao quotista da Sociedade.

e) Transação de capital

A Sociedade apurou e contabilizou em 2022, a transação de capital baseado no pronunciamento Técnico CPC 36, para poder refletir a mudança na participação relativa à operação de capitalização dos terrenos detidos pela Sociedade, para a composição final do capital social da Sociedade M.Patri SPE 01 Empreendimentos Imobiliários S.A, cujo a participação acionária segue descrita abaixo. Em 2023, a participação da Sociedade foi diluída conforme quadro abaixo:

2022:

| | <u>Valor</u> | <u>% Part.</u> |
|--------|--------------------------|----------------|
| Cyrela | 31.259.100 | 20% |
| Marka | 10.432.947 | 80% |
| | <u>41.692.047</u> | |

2023:

| | <u>Valor</u> | <u>% Part.</u> |
|--------|---------------------------|----------------|
| Cyrela | 223.152.019 | 63,19% |
| Marka | 10.291.560 | 36,81% |
| | <u>233.443.579</u> | |

Em 2024, a Sociedade realizou a baixa da transação de capital, por entrega da totalidade das ações da M.Patri SPE 01 Empreendimentos Imobiliários S.A ao seu único cotista.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

15. Receita com venda de imóveis

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Receita de Venda de Imóveis | - | 145.000 | 69.065.421 | 67.193.692 |
| Devoluções | - | - | (407.947) | (335.529) |
| Impostos sobre a vendas | - | (5.293) | (2.193.469) | (2.813.703) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (1.343.389) | 306.590 |
| Provisão Crédito Liq.duvidosa | - | - | (1.392.021) | - |
| | - | 139.708 | 63.728.595 | 64.351.050 |

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 3 (b).

16. Custos e despesas por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Custos dos imóveis vendidos | - | (145.000) | (57.645.293) | (53.247.520) |
| Despesas com vendas Cartorárias e documentação | - | - | (1.490.852) | (734.430) |
| Despesas com stand de vendas | - | - | (3.260.984) | (3.650.915) |
| Despesas com comissões, premiações e propaganda | - | - | (2.371.839) | (1.619.885) |
| Outras despesas com vendas | - | - | (12.721) | (3.094) |
| Despesas com pessoal | (948.611) | (859.899) | (948.611) | (859.899) |
| Impostos com pessoal | (331.854) | (307.083) | (331.854) | (307.363) |
| Benefícios com pessoal | (734.873) | (498.185) | (734.873) | (498.185) |
| Serviços terceiros Jurídicos, Econômicos e Adm | (2.870.438) | (1.944.143) | (3.547.458) | (2.370.341) |
| Serviços terceiros outros | (703.839) | (573.383) | (798.700) | (697.118) |
| Depreciação | (23.632) | (13.552) | (23.632) | (13.552) |
| Despesas gerais | (1.264.860) | (539.028) | (1.399.757) | (638.127) |
| Despesas Taxas e contribuições | (352.186) | (139.266) | (373.385) | (169.568) |
| Despesas com Iof | (368.646) | (203.229) | (392.511) | (228.847) |
| | (7.598.939) | (5.222.768) | (73.332.470) | (65.038.844) |
| Resumo | | | | |
| Custos dos imóveis vendidos (a) | - | (145.000) | (57.645.293) | (53.247.520) |
| Despesas com vendas (b) | - | - | (7.136.396) | (6.008.324) |
| Despesas com pessoal (c) | (2.015.338) | (1.665.167) | (2.015.338) | (1.665.447) |
| Despesas gerais e administrativas (d) | (4.862.769) | (3.070.106) | (5.769.547) | (3.719.138) |
| Despesas tributárias (e) | (720.832) | (342.495) | (765.896) | (398.415) |
| | (7.598.939) | (5.222.768) | (73.332.470) | (65.038.844) |

(a) Custos dos imóveis vendidos

Nessa rubrica estão registrados todos os gastos para construção dos empreendimentos, tais como material, custos com empreiteiras, custo dos terrenos, entre outros necessários à conclusão dos empreendimentos.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

(b) Despesas com vendas

Nessa rubrica são registrados os valores pagos referentes às comissões e corretagens sobre as vendas, os quais são apropriados ao resultado com base nos mesmos critérios e percentuais de apropriação das receitas correspondentes a essas vendas.

(c) Despesas com pessoal

As despesas com pessoal referem-se basicamente aos colaboradores que prestam serviços administrativos, cujas despesas estão concentradas substancialmente na controladora, observado que o pessoal alocado nas obras, são contratados pelas empreiteiras contratadas pela Sociedade.

(d) Despesas gerais e administrativas

Nessa rubrica estão registrados os gastos gerais administrativos, de manutenção, honorários advocatícios, contábeis e de outros prestadores de serviços, além das provisões para contingências cíveis e trabalhistas.

(e) Despesas tributárias

Nessa rubrica estão registrados os gastos tributos diretos, tais como taxas e impostos Estaduais e Municipais, sendo o custo do Imposto sobre operações financeiras IOF de maior representatividade no grupo.

17. Resultado financeiro, líquido

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros sobre emprést. e financiamentos | (7.848.882) | (3.200.202) | (7.848.882) | (3.202.422) |
| Tarifas bancárias | (45.185) | (18.643) | (411.129) | (618.914) |
| Juros/Multas sobre atrasos em pagamentos | (45.949) | (12.703) | (133.107) | (93.449) |
| | <u>(7.940.016)</u> | <u>(3.231.548)</u> | <u>(8.393.118)</u> | <u>(3.914.785)</u> |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos aplicações financeiras | 85.030 | 88.131 | 178.007 | 229.369 |
| Descontos financeiros recebidos | - | 759 | 37.265 | 20.492 |
| Reembolso de despesas | - | 56.196 | - | 56.196 |
| | <u>85.030</u> | <u>145.086</u> | <u>215.272</u> | <u>306.056</u> |
| Resultado financeiro líquido: | <u>(7.854.986)</u> | <u>(3.086.462)</u> | <u>(8.177.846)</u> | <u>(3.608.729)</u> |

18. Partes relacionadas

A Sociedade possui saldos de créditos com partes relacionadas em empreendimentos de incorporação imobiliária, os quais estão registrados como ativos circulantes.

Os saldos de partes relacionadas a receber, decorrem principalmente de transações de adiantamento de recursos e aportes, para realização dos empreendimentos.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em Reais)

Abaixo é apresentado a composição do saldo entre as partes relacionadas:

a. Ativo circulante

Ativo

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Contas Correntes | | | | |
| Marka Spe01 Empreendimentos e Partic.Ltda | - | 51.497 | - | - |
| Marka Spe02 Empreendimentos e Partic.Ltda | 197.352 | 86.248 | - | 500 |
| Marka Spe03 Empreendimentos e Partic. Ltda. | 6.120.266 | 6.120.266 | - | - |
| Marka Spe05 Empreendimentos e Partic. Ltda. | 3.395.813 | 3.395.813 | - | - |
| Marka Spe09 Empreendimentos e Partic. Ltda. | - | 27.509 | - | - |
| MK SPE17 Empreendimentos e Partic. Ltda | - | 30.105 | - | - |
| Mk Salgado Filho Empreendimentos Imob. | - | 52.389 | - | - |
| Mk Spe10 Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | 3.639.944 | - | - |
| Prd-004 Cantidio Sp Empreendimentos Spe | - | 411.723 | - | - |
| M.Patri Spe 01 Empreend.Imob Ltda | 1.463 | 1.463 | 1.463 | 1.463 |
| Marka Spe04 Empreendimentos e Partic. Ltda. | - | 191.179 | - | - |
| Prd-002 Conde Gru Empreendimentos Spe | 1.300.766 | 1.300.766 | - | - |
| Rua Kari Empreendimentos Imob. Spe Ltda. | - | - | - | - |
| Marka Prime Venda De Imóveis Ltda | 8.833 | 8.833 | 8.833 | 8.833 |
| Marka Spe06 Empreendimentos e Partic.Ltda | - | 22.265 | - | - |
| Marka Spe07 Empreendimentos e Partic.Ltda | - | 89.735 | - | - |
| Marka Spe08 Empreendimentos e Partic.Ltda | - | 10.159 | - | - |
| SPE Botinha II Empreendimentos Imobiliários S.A | 308.312 | 308.312 | 308.312 | 308.312 |
| Mk Spe14 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | - | 54.939 | - | - |
| Mk Spe16 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 2.021 | 2.021 | - | - |
| Fernando Passos | 4.137.462 | 3.227.099 | 4.137.462 | 3.227.099 |
| | 15.472.287 | 19.032.266 | 4.456.070 | 3.546.207 |

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em Reais)

b. Passivo circulante

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Adiantamento Para Futuro aumento de capital | | | | |
| Mk Spe10 Empreendimentos Imobiliários Ltda | - | - | - | - |
| Marka Spe09 Empreendimentos e Partic. Ltda. | 2.190.800 | 1.438.397 | - | - |
| Prd-002 Conde Gru Empreendimentos Spe | - | - | - | - |
| MK SPE17 Empreendimentos e Partic. Ltda | 791.900 | 345.047 | - | - |
| Marka Spe01 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 4.067.899 | - | - |
| Marka Spe03 Empreendimentos e Participações Ltda. | 3.427.192 | 2.811.392 | - | - |
| Marka Spe04 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 4.620.761 | - | - |
| Marka Spe05 Empreendimentos e Participações Ltda. | 1.065.583 | 920.583 | - | - |
| Marka Spe06 Empreendimentos e Participações Ltda. | 300.200 | 4.566.252 | - | - |
| Marka Spe07 Empreendimentos e Participações Ltda. | 1.796.780 | 3.683.447 | - | - |
| Marka Spe08 Empreendimentos e Participações Ltda. | - | 3.887.638 | - | - |
| Mk Salgado Filho Empreendimentos Imob.Spe | 117.221 | 267.731 | - | - |
| Marka Prime Venda De Imóveis Ltda | 121.442 | 114.442 | 121.442 | 114.442 |
| AFAC - PRD004 Cantidio Sp | 1.520.690 | 2.216.032 | - | - |
| AFAC - MARKA SPE02 Empreendimentos E | 784.400 | 897.929 | - | - |
| Rua Kari Empreendimentos Imob. SPE Ltda. | 89.050 | - | - | - |
| M PATRI SPE01 EMPREENDIMENTOS S.A | 800 | 800 | 800 | 800 |
| SPE Botinha II Empreendimentos Imobiliários S.A | 119.600 | 119.600 | 119.600 | 119.600 |
| Mk Spe11 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 770.480 | 250.180 | - | - |
| Mk Spe12 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 180.500 | 130.900 | - | - |
| Mk Spe14 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 2.977.150 | 408.900 | - | - |
| Mk Spe15 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 1.527.100 | 606.300 | - | - |
| Mk Spe16 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 5.388.710 | 3.309.610 | - | - |
| M.Patri Spe 02 Capuava Empreend.Imob Ltda | 26.020 | 10.719 | - | - |
| Mk Spe18 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 6.226.090 | - | - | - |
| Mk Spe21 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 6.273.512 | - | - | - |
| Mk Spe22 Empreendimentos E Imobiliários Ltda | 4.200 | - | - | - |
| | 35.699.420 | 34.674.560 | 241.842 | 234.842 |
| | 51.171.707 | 53.706.826 | 4.697.912 | 3.781.049 |

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em Reais)

Passivo

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Contas Correntes | | | | |
| Mundial Patrimônio Imob. Ltda. | - | - | - | - |
| Mútuo - Mundial Logística Integrada Ltda. (a) | - | 11.680.824 | - | 11.680.824 |
| Rua Kari Empreendimento Imobiliário Spe Ltda. | - | 1.557.051 | - | - |
| Marka Spe08 Empreendimentos e Participações Ltda. | 422.900 | - | - | 500 |
| Prd-003 Kari Gru Empreendimentos Spe Ltda | - | - | 1.500 | 1.500 |
| Prd-002 Conde Gru Empreendimentos Spe | 3.497.393 | 2.049.393 | 4.500 | 4.500 |
| Mk Spe10 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 231.650 | 6.853.634 | - | - |
| Marka Spe01 Empreendimentos e Participações Ltda. | 2.062.300 | - | - | - |
| MK Properties 2 Ltda. | 90.095 | - | 90.095 | - |
| MK Properties Ltda. | 430.000 | - | 430.000 | - |
| Marka Spe04 Empreendimentos e Participações Ltda. | 9.000 | - | - | - |
| | 6.743.338 | 22.140.902 | 526.095 | 11.687.324 |

- (a) Contrato de mútuo entre pessoas jurídicas não pertencentes ao sistema financeiro, com aplicação de juros a 1% ao mês, com prazo de duração de 24 meses ao contar com a data de 26/05/2022, com liquidações trimestrais a partir de agosto de 2023. Em 2024 o mútuo foi baixado por remissão da dívida.

19. Instrumentos financeiros

a. Classificação contábil e valores justos

O valor dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo é uma aproximação razoável do valor justo.

A Sociedade possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado.

(i) Estrutura de gerenciamento de risco

A Administração da Sociedade tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Sociedade.

As políticas de gerenciamento de risco da Sociedade são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais a Sociedade está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Sociedade. A Sociedade através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

(ii) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de a Sociedade incorrer em perdas financeiras caso uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais. Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Sociedade.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

A Sociedade não possui concentração de crédito na sua carteira, que restringe a exposição ao risco de crédito.

(iii) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco de que a Sociedade irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro.

A abordagem da Sociedade na Administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Sociedade.

A Sociedade busca manter o nível de seu 'Caixa e equivalentes de caixa' e outros investimentos com mercado ativo em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros (exceto 'Fornecedores') para os próximos 60 dias.

(iv) Risco de mercado

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Sociedade ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

(v) Risco de taxa de juros

A Sociedade adota como procedimento que sua exposição a taxa de juros seja com base em uma taxa de juros pós-fixada. Para isso, a Sociedade contrata instrumentos com taxas pós-fixadas.

20. Seguros

Em conformidade com os contratos celebrados entre a Sociedade e a Caixa Econômica Federal para desenvolvimento dos Condomínios dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, a Sociedade contratou seguro para garantia de entrega de obras e seguro de risco de engenharia.

As importâncias seguradas e seus limites de indenização máximos foram avaliados por perito terceirizado.

MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em Reais)

21. Eventos subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2024 até a data de emissão e aprovação dessas demonstrações contábeis intermediárias não houve eventos subsequentes que requeressem ajustes e, sim somente divulgações conforme transcritas abaixo.

- a) Conforme décimo segundo instrumento de alteração contratual da Sociedade, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 07/04/2025, a Sociedade FP Consultoria Ltda. de CNPJ.: 49.440.625/0001-63 se tornou cotista da Marka Do Brasil, subscrevendo 44.000.000 (quarenta e quatro milhões) de quotas a um real cada, a serem integralizadas até 31/03/2026. Em razão desta admissão da FP Consultoria Ltda. no quadro societário da Marka do Brasil, abaixo segue nova composição societária:

| Sócios | Quotas | Capital (R\$) | Capital (%) |
|---------------------|-------------|---------------|-------------|
| FERNANDO PASSOS | 56.777.632 | 56.777.632 | 56,34 |
| FP CONSULTORIA LTDA | 44.000.000 | 44.000.000 | 43,66 |
| Total | 100.777.632 | 100.777.632 | 100 |