

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do
Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Acionistas da

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Marala Empreendimentos e Participações S/A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Marala Empreendimentos e Participações S/A., em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras da Marala Empreendimentos e Participações S/A., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram examinadas por nós ou outros auditores independentes

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às Empresas de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às Empresas registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Empresa.

- 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 Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 30 de abril de 2026.

Danilo Cioffi da Silva
Contador CRC SP-311.457/O-5

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

Marala Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ 55.112.944/0001-42

NIRE 35.300.661.800

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

Ativo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	286.290	696
Adiantamento a fornecedores	-	-	6.900
Impostos a recuperar	-	3.017	-
Total do ativo circulante		289.307	7.596
 Imóveis a comercializar	5	88.653.140	-
Total do ativo não circulante		88.653.140	-
 Total do ativo		88.942.447	7.596

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Marala Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ 55.112.944/0001-42

NIRE 35.300.661.800

Balanços patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

Passivo	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Passivo circulante			
Fornecedores	6	25.758	-
Obrigações sociais e tributárias	7	25.097	-
Partes relacionadas	-	-	9.500
Contas a pagar	-	812	-
Total do passivo circulante		51.667	9.500
Adiantamento de clientes	8	3.700.000	-
Credores por vendas de imóveis	9	77.300.000	-
Debêntures	10	3.945.000	-
Total do passivo não circulante		84.945.000	-
Patrimônio líquido			
Capital social	11.a	25.187.700	1.000
(-) Capital à integralizar	11.b	(21.242.700)	-
Reserva Legal	11.c	51	-
Reserva de lucros	11.c	729	-
Prejuízos acumulados	-	-	(2.904)
Total do patrimônio líquido		3.945.780	(1.904)
Total do passivo e patrimônio líquido		88.942.447	7.596

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Marala Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ 55.112.944/0001-42

NIRE 35.300.661.800

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
(+/-) Despesas e receitas operacionais			
Despesas administrativas	12	(22.562)	(2.686)
Despesas tributárias	-	(1.332)	(216)
Despesas financeiras	13.a	(4.677)	(2)
Receitas financeiras	13.b	42.761	-
Resultado operacional		<u>14.190</u>	<u>(2.904)</u>
Imposto de renda e Contribuição social corrente	14	(10.263)	-
Lucro (Prejuízo) do exercício		<u>3.927</u>	<u>(2.904)</u>
Lucro/ (Prejuízo) básico e dividido por ação		0,00	(2,90)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Marala Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ 55.112.944/0001-42

NIRE 35.300.661.800

Demonstrações de resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado do exercício	<u>3.927</u>	<u>(2.904)</u>
Resultado abrangente total	<u>3.927</u>	<u>(2.904)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Marala Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ 55.112.944/0001-42

NIRE 35.300.661.800

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

	Capital Social	(-) Capital à integralizar	Reserva legal	Adiantamento para futuro Aumento de Capital	Reserva de lucros	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 13 de maio de 2024 (constituição)	-	-		-	-	-	-
Capital social	1.000	(1.000)					
Integralização de capital social	-	1.000		-	-	-	1.000
Resultado do exercício	-	-		-		(2.904)	(2.904)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1.000	-	-	-	-	(2.904)	(1.904)
Aumento de capital social	25.186.700	(25.186.700)	-	-	-	-	-
Constituição reserva Legal			51		(51)		-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(3.594.000)	-	-	(3.594.000)
Integralização de capital	-	3.944.000	-	3.594.000	-	-	7.538.000
Resultado do exercício	-	-	-	-	3.927	-	3.927
Absorção do prejuízo	-	-	-	-	(2.904)	2.904	-
Dividendos					(243)		(243)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	25.187.700	(21.242.700)	51	-	729	-	3.945.780

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Marala Empreendimentos e Participações S/A

CNPJ 55.112.944/0001-42

NIRE 35.300.661.800

Demonstrações do fluxo de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado antes da provisão para imposto de renda e contribuição social		14.190	(2.904)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais			
Depreciações e amortizações			
Aumento (diminuição) de ativos			
Impostos a recuperar		(3.017)	-
Adiantamento a fornecedores		6.900	(6.900)
Imóveis a comercializar		(88.653.140)	-
Aumento (diminuição) de passivos			
Fornecedores		25.758	-
Obrigações sociais e tributárias		23.427	-
Contas a pagar		569	-
Partes relacionadas		(9.500)	9.500
Adiantamento de clientes	8	3.700.000	-
Credores por venda de imóveis	9	77.300.000	-
Fluxo de caixa consumido nas atividades operacionais		(7.594.813)	(304)
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos		(8.593)	-
Fluxo de caixa consumido nas atividades operacionais		(7.603.406)	(304)
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimento		-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Debêntures	8	3.945.000	-
Integralização de capital		3.944.000	1.000
Fluxo de caixa gerado nas atividades de financiamentos		7.889.000	1.000
Aumento de caixa e equivalente de caixa		285.594	696
Variação em caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		696	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		286.290	696
Aumento de caixa e equivalente de caixa		285.594	696

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Marala Empreendimentos e Participações Ltda foi constituída em 13 de maio de 2024, e tem por objeto o planejamento, promoção, desenvolvimento, incorporação, construção, locação e/ou venda das futuras unidades do futuro empreendimento imobiliário sob o regime de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64 com a consequente comercialização e/ou locação das unidades dele resultantes.

Em 03 de março de 2025 houve a transformação do seu tipo jurídico de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, com a alteração da denominação para Marala Empreendimentos e Participações S/A.

O empreendimento está sendo desenvolvido nos imóveis localizados na Rua Joaquim Floriano nºs 209,211 e 233, Itaim Bibi no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O endereço da sede da Companhia é na Rua Hungria, nº 514 - 10º andar, conjunto 102, sala 55, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

As demonstrações financeiras da Companhia, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda da preparação e apresentação das demonstrações financeiras da Companhia.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria em 30 de abril de 2026.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Apropriação das receitas, custos e despesas

A Companhia encontra-se em fase de desenvolvimento do empreendimento imobiliário, portanto não apresenta receitas da atividade fim, mas somente custos de construção e despesas com materiais de consumo, necessárias à sua constituição e manutenção, bem como receitas financeiras as quais foram reconhecidas conforme o regime contábil da competência do exercício.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

b. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem aplicações financeiras, contas a pagar e outras dívidas.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos das transações diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

d. Estoques

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescidos dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contam a pagar.

O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

e. Redução ao valor recuperável

Os valores contábeis dos estoques são revistos a cada data de apresentação das demonstrações financeiras para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida caso o valor contábil exceda o valor recuperável estimado. Perdas de valor são reconhecidas no resultado.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

f. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do período. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para o registro e a divulgação de ativos e passivos contingentes 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; e (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 de perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

h. Credores por compra de imóveis

Os terrenos adquiridos são registrados como estoques pelo custo de aquisição, o qual inclui pagamentos em moeda, permutas físicas mensuradas ao valor justo das unidades a entregar e permutas financeiras baseadas na estimativa de VGV. As obrigações correspondentes são reconhecidas inicialmente pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado. As revisões nas estimativas de VGV são reconhecidas prospectivamente no resultado, conforme o CPC PME.

i. Debêntures

As debêntures emitidas pela Companhia, incluindo aquelas com opção de conversão em ações, são reconhecidas inicialmente pelo valor justo do montante recebido, líquido dos custos de transação diretamente atribuíveis à emissão.

Após o reconhecimento inicial, as debêntures são mensuradas pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa efetiva de juros, conforme estabelecido no CPC PME, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

No caso de debêntures conversíveis em ações, quando aplicável, a Companhia avalia os termos contratuais para determinar se o instrumento contém componentes distintos de passivo e de patrimônio líquido. Quando identificados tais componentes, o valor justo do passivo é reconhecido inicialmente com base em instrumento similar não conversível, sendo o valor residual registrado no patrimônio líquido como componente de capital.

Os encargos financeiros, incluindo juros e amortização dos custos de transação, são reconhecidos no resultado pelo regime de competência, ao longo do prazo das respectivas debêntures.

A conversão das debêntures em ações, quando exercida pelos titulares, resulta na baixa do passivo correspondente e no reconhecimento do capital social e/ou reserva de capital, conforme os termos da conversão, sem impacto adicional no resultado.

As debêntures são classificadas como passivo circulante quando seu vencimento ocorre dentro dos 12 meses subsequentes à data das demonstrações contábeis, e como passivo não circulante quando o vencimento ocorre após esse período.

Caso existam cláusulas contratuais que possam implicar vencimento antecipado da dívida (covenants), e tais cláusulas não sejam atendidas na data de encerramento do período, o saldo das debêntures é classificado no passivo circulante, salvo quando houver direito incondicional de diferir a liquidação por prazo superior a 12 meses.

j. Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações de fluxos de caixa refletem as modificações no caixa que ocorreram nos exercícios apresentados utilizando o método indireto. Os termos utilizados na demonstração dos fluxos de caixa são os seguintes:

- **Atividades operacionais:** referem-se às principais transações operacionais da Companhia e outras atividades que não são de investimento e de financiamento.
- **Atividades de investimento:** referem-se às adições e baixas dos ativos não circulantes e outros investimentos.
- **Atividades de financiamento:** referem-se às atividades que resultam em mudanças na composição do patrimônio e empréstimos.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

k. Novas normas, alterações e interpretações de normas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas ainda não adotadas até 31 de dezembro de 2025, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas novas normas, alterações e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor e não espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

	IFRS 18 – Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras
1º de janeiro de 2027	O IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (<i>CPC 26 (R1)</i>) e introduz novos requisitos de apresentação e divulgação, incluindo subtotais obrigatórios na demonstração do resultado, a classificação de receitas e despesas nas categorias operacional, investimento, financiamento, imposto de renda e operações descontinuadas, bem como divulgações adicionais sobre medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) e critérios de agregação e desagregação das informações. A norma também contempla alterações ao IAS 7 (<i>CPC 03 (R2)</i>), que modificam o ponto de partida do método indireto para “lucro ou prejuízo operacional” e eliminam a opcionalidade na classificação dos fluxos de caixa de juros e dividendos. A Companhia está avaliando os impactos da adoção da norma, os quais deverão incluir, entre outros, reclassificações na demonstração do resultado, alterações na apresentação da demonstração dos fluxos de caixa e a inclusão de novas divulgações nas demonstrações financeiras. No Brasil, o IFRS 18 será incorporado por meio do CPC 51, atualmente em discussão pelo CPC, não sendo esperadas alterações substanciais na legislação societária vigente.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

Contemplam numerários em caixa, saldos em bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	1	696
Aplicações financeiras (i)	286.289	-
Total	286.290	696

- (i) A aplicação refere-se à aplicação CDB DI, do Banco Itaú. Esta trata-se de aplicação de curto prazo, de alta liquidez e prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. A remuneração destes investimentos está atrelada ao Certificado de Depósito Interbancário (DI).

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Tipo de projeto: Uso Misto

Localidade: Rua Joaquim Floriano – Itaim – São Paulo - SP

Data de início do projeto: junho/2025

Início da obra: abril/2027

Percentual que já foi construído da obra: 0%

Data prevista de entrega da obra: dezembro/2029

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos para incorporações (a)	85.236.765	-
Incorporação e construção	3.416.375	-
Total	88.653.140	-

(a) Referem-se a terrenos e outros gastos necessários para futura incorporação de empreendimento imobiliário.

6. FORNECEDORES

Os saldos de fornecedores estão representados pelas aquisições de serviços aplicados na incorporação do empreendimento.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Fornecedores	25.578	-
Total	25.578	-

7. OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRIBUTÁRIAS

Os saldos referem-se a obrigações com impostos a recolher incidentes em serviços prestados.

Obrigações fiscais	31/12/2025	31/12/2024
Retenção Pis/Cofins/CSLL (4,65%)	17.907	-
IRRF a recolher	5.520	-
CSLL a recolher	1.670	-
Total	25.097	-

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

8. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

O montante de R\$ 3.700.000 em 31 de dezembro de 2025 refere-se a confissão de dívida decorrente de aquisição de terrenos, que poderão ser pagos através de dação e pagamento em metragem de unidades a construir.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamento de clientes	3.700.000	-
Total	3.700.000	-

9. CREDORES POR VENDAS DE IMÓVEIS

Corresponde aos saldos a pagar para os credores pelas aquisições dos imóveis conforme Escritura Pública:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Rua Joaquim Floriano n° 233 (a)	25.940.000	-
Rua Joaquim Floriano n° 209/211 (b)	51.360.000	-
Total	77.300.000	-

- (a) O saldo corresponde ao valor não determinado, mas determinável, equivalente a 10% do VGV líquido a ser pago mensalmente para o credor Airumã Incorporações e Empreendimentos Ltda conforme as vendas do empreendimento, critérios estabelecidos em escritura pública registrada no 14º Tabelião de Notas Vampré – São Paulo-SP;
- (b) O saldo corresponde ao valor não determinado, mas determinável, equivalente a 20% do VGV líquido a ser pago mensalmente para o credor FII Jive Properties III Fundo de Investimento Imobiliário conforme as vendas do empreendimento, critérios estabelecidos em escritura pública registrada no 14º Tabelião de Notas Vampré – São Paulo-SP.

10. DEBÊNTURES

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Debentures subscritas	25.187.700	-
(-) Debentures a integralizar	(21.242.700)	-
Total	3.945.000	-

Em 27 de fevereiro de 2025, a Companhia firmou o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças” com o JIVE Properties III Fundo de Investimento Imobiliário e a Airumã Participações e Administração Ltda., por meio do qual adquiriu determinados imóveis destinados ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário.

Adicionalmente, em 28 de novembro de 2024, as partes haviam celebrado Memorando de Entendimentos estabelecendo as premissas para o desenvolvimento do referido empreendimento.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

Estrutura da operação

No contexto do desenvolvimento do empreendimento imobiliário, foi estruturada a captação de recursos por meio da emissão de debêntures mandatoriamente conversíveis em ações, nos termos da Lei nº 6.404/76.

O investidor comprometeu-se a aportar o montante de até R\$ 25.187.700, mediante subscrição das debêntures, sem ingerência direta na condução do empreendimento, o qual permanece sob responsabilidade exclusiva da Companhia e de sua parceira operacional.

Em 31/12/2025 o total aportado era de R\$ 3.945.000.

Principais características das debêntures

- **Natureza:** Debêntures mandatoriamente conversíveis em ações
- **Montante total:** Até R\$ 25.187.700
- **Finalidade:** Financiamento do desenvolvimento de empreendimento imobiliário
- **Conversão:** Obrigatória, nos termos definidos em contrato
- **Participação econômica:** Direito a 50% dos resultados líquidos do empreendimento

Os resultados do empreendimento são definidos como os resultados líquidos auferidos com a construção e alienação das unidades autônomas que o compõem.

Direitos e responsabilidades das partes

O investidor:

- Participa exclusivamente como financiador do empreendimento
- Não possui ingerência na gestão ou execução do projeto
- Não assume responsabilidades operacionais, construtivas ou perante terceiros adquirentes

A Companhia:

- Mantém responsabilidade integral pela execução do empreendimento
- Responde pela construção, comercialização e entrega das unidades
- Assume integralmente as obrigações perante terceiros

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a. Capital Social

Em março de 2025 a sócia SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda cede e transfere uma quota de capital social para o sócio ingressante Dario de Abreu Pereira Neto.

No mesmo ato houve a transformação do tipo jurídico, de sociedade empresária limitada para sociedade por ações.

Em decorrência da transformação os sócios aprovaram a conversão das 1.000 (um mil) quotas representativas do capital social em 1.00 (um mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em novembro de 2025 a acionista SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda subscreve 25.187.700 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. As novas ações foram parcialmente integralizadas com o saldo de AFAC.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o capital social da Companhia está distribuído da seguinte forma:

Acionistas / Sócios	31/12/2025		31/12/2024	
	Ações	Valor R\$	Quotas	Valor R\$
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda	25.187.699	25.187.699	1.000	1.000
Dario de Abreu Pereira Neto	1	1	-	-
Total	25.187.700	25.187.700	1.000	1.000

b. Capital social a integralizar

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o saldo de Capital a integralizar está distribuído na seguinte forma:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
SDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda	(21.242.700)	-
Total	(21.242.700)	-

c. Destinação dos lucros

O lucro líquido terá as seguintes destinações, conforme estatuto social da Companhia:

- 5% serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% do capital social;
- parcela não inferior a 5% do lucro líquido, destinada ao pagamento do dividendo mínimo obrigatório, na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- o saldo, se houver, após as destinações, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

12. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

A composição das despesas administrativas está distribuída da seguinte forma:

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Assessoria contábil	(16.250)	-
Despesas com despachantes	(4.080)	-
Frete e carretos	(1.480)	-
Despesa com cartório	(414)	-
Despesas administrativas	(210)	-
Conduções	(65)	-
Estacionamentos e pedágios	(63)	-
Serviços de pessoa Jurídica	-	(1.442)
Despesas Gerais	-	(1.244)
Total	(22.562)	(2.686)

13. RESULTADO FINANCEIRO

A composição das despesas e receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 está distribuída da seguinte forma:

a. Despesas financeiras

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Tarifas bancárias	(2.564)	(2)
IOF/IOC	(2.113)	-
Total	(4.677)	(2)

b. Receitas financeiras

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de aplicação financeira	42.761	-
Total	42.761	-

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Empresa optou pelo regime de tributação com base no lucro presumido, cuja base de apuração do imposto de renda e da contribuição social é calculada sobre as receitas financeiras e outras receitas, sobre as quais se aplica a alíquota regular de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
IRPJ	(6.414)	-
CSLL	(3.849)	-
Total	(10.263)	-

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

15. COBERTURA DE SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

16. CONTINGÊNCIAS

A Administração da Companhia não tem conhecimento de nenhum ativo ou passivo contingente a ser registrado ou divulgado em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração destes instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir, o qual é aprovado pela Administração para aprovação e operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou em quaisquer outros ativos de risco.

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos descritos a seguir:

a) Considerações sobre riscos

i) Risco de liquidez

A Companhia restringe a exposição a riscos de liquidez associados à caixa e equivalente de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade da Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

MARALA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em Reais)

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos principais instrumentos financeiros ativos e passivos são substancialmente equivalentes aos valores contábeis.

* * *