

MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 41.324.127/0001-43
R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB
Sociedade Anônima Fechada
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Valores expressos em Reais (R\$)

MBALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO	NE	2025	2024
ATIVO		R\$ 3.713.314,48	R\$ 3.713.602,48
Ativo Circulante		R\$ 2.819.512,73	R\$ 2.819.800,73
Disponibilidades	4	R\$ 4.643,42	R\$ 4.931,42
Imóveis a Comercializar	5	R\$ 2.814.869,31	R\$ 2.814.869,31
Ativo não circulante		R\$ 893.801,75	R\$ 893.801,75
Realizável a Longo Prazo (Créditos c/ Pessoas Ligadas)	6	R\$ 893.801,75	R\$ 893.801,75

PASSIVO	NE	2025	2024
PASSIVO		R\$ 3.713.314,48	R\$ 3.713.602,48
Passivo Circulante		R\$ 997.500,03	R\$ 997.500,03
Receitas Diferidas	7	R\$ 997.500,03	R\$ 997.500,03
Patrimônio Líquido	8	R\$ 2.715.814,45	R\$ 2.716.102,45
Capital Social Realizado		R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Lucros Acumulados		R\$ 2.705.814,45	R\$ 2.706.102,45

Reconhecemos a exatidão do presente Balanço, cujo Ativo e Passivo estão uniformes nas mesmas importâncias de R\$ 3.713.314,48.

MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 41.324.127/0001-43

R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB

Sociedade Anônima Fechada

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Valores expressos em Reais (R\$)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	NE	2025	2024
(=) Receita Operacional Líquida	9	R\$ 0,00	R\$ 0,00
(-) Despesas Operacionais	10	R\$ 0,00	R\$ 98.492,74
Despesas Administrativas		R\$ 0,00	R\$ 98.492,74
(=) Resultado Antes das Operações Financeiras		R\$ 0,00	(R\$ 98.492,74)
(-) Despesas Financeiras	10	R\$ 288,00	R\$ 1.152,00
(=) Resultado Antes dos Tributos		(R\$ 288,00)	(R\$ 99.644,74)
(=) Prejuízo Líquido do Exercício		(R\$ 288,00)	(R\$ 99.644,74)

MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ: 41.324.127/0001-43
R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB
Sociedade Anônima Fechada
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025
Valores expressos em Reais (R\$)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Descrição	Capital Social	Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido
Saldos em 01/01/2024 (inferido)	R\$ 10.000,00	R\$ 2.805.747,19	R\$ 2.815.747,19
Prejuízo do Exercício de 2024	-	(R\$ 99.644,74)	(R\$ 99.644,74)
Saldos em 31/12/2024	R\$ 10.000,00	R\$ 2.706.102,45	R\$ 2.716.102,45
Prejuízo do Exercício de 2025	-	(R\$ 288,00)	(R\$ 288,00)
Saldos em 31/12/2025	R\$ 10.000,00	R\$ 2.705.814,45	R\$ 2.715.814,45

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Fluxo de Caixa (Método Indireto)	2025
Atividades Operacionais	
Prejuízo Líquido do Exercício	(R\$ 288,00)
Variações em Ativos e Passivos Operacionais	R\$ 0,00
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(R\$ 288,00)
Atividades de Investimento	
Não houve movimentações com efeito no caixa	R\$ 0,00
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	R\$ 0,00
Atividades de Financiamento	
Não houve movimentações com efeito no caixa	R\$ 0,00
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	R\$ 0,00
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(R\$ 288,00)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	R\$ 4.931,42
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Período	R\$ 4.643,42

MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 41.324.127/0001-43

R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB

Sociedade Anônima Fechada

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Valores expressos em Reais (R\$)

TABELA DE ÍNDICES CONTÁBEIS

Índice	2025	2024
Índices de Liquidez		
LC – Liquidez Corrente	2,83	2,83
LG – Liquidez Geral	3,72	3,72
LI – Liquidez Imediata	0,00	0,00
CCL – Capital Circulante Líquido	R\$ 1.822.012,70	R\$ 1.822.300,70
SG – Solvência Geral	2,83	2,83
Estrutura de Capital e Endividamento		
ET – Endividamento Total	26,86%	26,86%
CE – Composição do Endividamento	100,00%	100,00%
PCT – Participação de Capital de Terceiros	36,73%	36,73%
IPL – Imobilização do Patrimônio Líquido	0,00%	0,00%
Rentabilidade e Atividade		
GA – Giro do Ativo	0,00	0,00
MB – Margem Bruta	—	—
ML – Margem Líquida	—	—
RA – Rentabilidade do Ativo (ROA)	(0,01%)	(2,68%)
ROE – Rentabilidade do Patrimônio Líquido	(0,01%)	(3,67%)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024

Nota 01 – Contexto Operacional

A MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A ("Sociedade" ou "Companhia"), sob o nome fantasia "MAREZIA S/A", é uma sociedade anônima fechada, constituída em 23 de março de 2021, com sede na Rua Capitão Francisco Moura, nº 865, Sala 101, bairro Treze de Maio, na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, CEP 58.025-650, inscrita no CNPJ sob o nº 41.324.127/0001-43. Na data-base, a situação cadastral encontra-se ativa.

A Companhia tem como atividade principal a gestão e administração da propriedade imobiliária, contemplando ainda a incorporação de empreendimentos imobiliários, a participação em outras sociedades (holding) e o aluguel de imóveis próprios. Seu ativo é composto essencialmente por imóveis destinados à comercialização e por créditos com pessoas ligadas. As operações são conduzidas em regime de continuidade normal dos negócios.

Nota 02 – Apresentação e Base de Elaboração das Demonstrações Contábeis

As demonstrações contábeis referem-se ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, apresentadas de forma comparativa com o exercício de 2024, e foram elaboradas a partir da escrituração contábil da Sociedade. Estão expressas em Reais (R\$), moeda funcional e de apresentação da Companhia.

Foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se como base a Lei nº 6.404/1976 e alterações e as normas do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) aplicáveis à entidade. Requerem o uso de estimativas e julgamentos pela Administração.

Nota 03 – Sumário das Principais Práticas Contábeis

(a) Caixa e Equivalentes de Caixa

Compreendem os saldos em caixa e os depósitos bancários à vista, demonstrados pelos valores líquidos.

(b) Imóveis a Comercializar

Os imóveis destinados à venda são registrados ao custo de aquisição, não superior ao valor líquido de realização, e classificados no Ativo Circulante enquanto mantidos para comercialização.

(c) Créditos com Pessoas Ligadas

Registrados pelo valor nominal, no Realizável a Longo Prazo, correspondendo a valores a receber de partes relacionadas.

(d) Receitas Diferidas

Correspondem a valores recebidos por conta de vendas de imóveis cujo reconhecimento como receita ainda não ocorreu, sendo diferidos até o cumprimento das condições de reconhecimento.

(e) Apuração do Resultado

As receitas, quando reconhecidas, e as despesas são apropriadas pelo regime de competência.

MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 41.324.127/0001-43

R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB

Sociedade Anônima Fechada

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Valores expressos em Reais (R\$)

Nota 04 – Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo é composto por valores em caixa e depósitos bancários à vista, de pequena materialidade frente ao ativo total.

Descrição	2025	2024
Caixa Geral	R\$ 4.643,42	R\$ 4.881,74
Bancos - Conta Movimento (Sicoob)	R\$ 0,00	R\$ 49,68
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	R\$ 4.643,42	R\$ 4.931,42

Nota 05 – Imóveis a Comercializar

Referem-se a unidades imobiliárias (flats) destinadas à comercialização, registradas ao custo. Compõem o principal ativo da Companhia (75,80% do ativo total em 2025) e permaneceram inalteradas entre os exercícios.

Unidade	Valor
Urban Gameleira - Flat 104	R\$ 1.120.000,00
Urban Residencial - Flat 301	R\$ 529.869,31
Setai Aquamareis - Flat 319	R\$ 315.000,00
Setai Edition - Flat 02	R\$ 300.000,00
Setai Aquamareis - Flat 403	R\$ 280.000,00
Setai Aquamareis - Flat 307	R\$ 270.000,00
Total de Imóveis a Comercializar	R\$ 2.814.869,31

Nota 06 – Créditos com Pessoas Ligadas (Realizável a Longo Prazo)

Compreendem valores a receber de partes relacionadas (sócios e empresas ligadas), totalizando R\$ 893.801,75 em ambos os exercícios, equivalentes a 24,07% do ativo total em 2025. Dada a materialidade e a natureza de partes relacionadas, recomenda-se a formalização dos instrumentos, a definição de condições, prazos e encargos, e a avaliação periódica quanto à sua realização.

Parte Relacionada	2025 e 2024
Beatriz Q. Victor	R\$ 394.401,75
Maria Eduarda Queiroga	R\$ 272.400,00
Park Cowboy	R\$ 199.000,00
Compecc	R\$ 28.000,00
Total de Créditos com Pessoas Ligadas	R\$ 893.801,75

Nota 07 – Receitas Diferidas

As Receitas Diferidas, no montante de R\$ 997.500,03 em ambos os exercícios, correspondem a valores recebidos por conta de vendas de imóveis cujo reconhecimento como receita ainda não ocorreu. O reconhecimento no resultado dar-se-á quando cumpridas as condições contratuais e transferidos os riscos e benefícios das unidades aos compradores. Para fins de apuração dos índices, foram classificadas como Passivo Circulante.

Nota 08 – Patrimônio Líquido

O capital social é de R\$ 10.000,00, dividido entre as acionistas Beatriz Queiroga Victor e Maria Eduarda Queiroga Victor (R\$ 5.000,00 cada). Os Lucros Acumulados, no montante de R\$ 2.705.814,45 em 2025, incluem ajustes de exercícios anteriores de R\$ 9.122,12 (redutores). A variação do patrimônio líquido no exercício decorre exclusivamente do prejuízo apurado.

MAREZIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 41.324.127/0001-43

R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB

Sociedade Anônima Fechada

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Valores expressos em Reais (R\$)

Descrição	2025	2024
Capital Social Realizado	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Lucros Acumulados	R\$ 2.714.936,57	R\$ 2.715.224,57
Ajustes de Exercícios Anteriores	(R\$ 9.122,12)	(R\$ 9.122,12)
Total do Patrimônio Líquido	R\$ 2.715.814,45	R\$ 2.716.102,45

Nota 09 – Receita Operacional

Nos exercícios de 2025 e 2024, a Companhia não reconheceu receita operacional, permanecendo os valores relativos às vendas de imóveis registrados como receitas diferidas (Nota 7). A geração de resultado positivo está condicionada ao reconhecimento dessas receitas quando da efetivação das vendas das unidades imobiliárias.

Nota 10 – Despesas

As despesas dos exercícios compreendem despesas administrativas e financeiras. Em 2024, as despesas administrativas totalizaram R\$ 98.492,74 (com destaque para despesas com cartão de crédito, energia e fretes); em 2025, não houve despesas administrativas registradas, restando apenas despesas financeiras (juros e taxas bancárias).

Descrição	2025	2024
Despesas Administrativas	R\$ 0,00	R\$ 98.492,74
Despesas Financeiras (Juros e Taxas Bancárias)	R\$ 288,00	R\$ 1.152,00
Total de Despesas	R\$ 288,00	R\$ 99.644,74

Nota 11 – Transações com Partes Relacionadas

Além dos créditos registrados no Realizável a Longo Prazo (Nota 6), a Companhia integra grupo econômico com outras sociedades e pessoas ligadas (entre as quais Compecc e Park Cowboy). Recomenda-se a formalização e a divulgação das condições dessas operações, dada a sua materialidade e natureza.

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA PELOS ÍNDICES DO BALANÇO

A seguir são apresentados os principais indicadores econômico-financeiros apurados a partir do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado dos exercícios de 2025 e 2024, acompanhados de breve interpretação.

Interpretação dos Índices

Liquidez Corrente (2,83 | 2,83)

Para cada R\$ 1,00 de obrigação de curto prazo (receitas diferidas), a Companhia dispõe de R\$ 2,83 em ativos circulantes, patamar confortável e estável.

Liquidez Geral e Solvência (3,72 | 2,83)

Considerando também os créditos de longo prazo, há R\$ 3,72 de ativos para cada R\$ 1,00 de obrigação total. A cobertura das obrigações é ampla, refletindo o baixo endividamento e a predominância de capital próprio.

Liquidez Imediata (0,00 | 0,00)

As disponibilidades são irrelevantes frente às obrigações (saldo de caixa de apenas R\$ 4.643,42 em 2025), o que evidencia dependência da realização dos imóveis e dos créditos para a geração de caixa.

Capital Circulante Líquido (R\$ 1,82 mi | R\$ 1,82 mi)

O ativo circulante supera as obrigações de curto prazo em R\$ 1,82 milhão, denotando folga condicionada, todavia, à liquidez dos imóveis.

Endividamento Total (26,86%)

Apenas 26,86% do ativo é financiado por capital de terceiros (receitas diferidas); os 73,14% restantes são financiados por capital próprio estrutura sólida e pouco alavancada.

Composição do Endividamento (100,00%)

A totalidade das obrigações corresponde às receitas diferidas, aqui classificadas no curto prazo. Não há dívidas onerosas relevantes.

Participação de Capital de Terceiros (36,73%)

Para cada R\$ 100,00 de capital próprio há R\$ 36,73 de capital de terceiros baixa dependência de recursos de terceiros.

Imobilização do Patrimônio Líquido (0,00%)

A Companhia não possui ativo imobilizado; a totalidade do patrimônio líquido financia ativos circulantes e créditos de longo prazo.

Giro do Ativo e Margens (não significativos)

Como não houve receita operacional reconhecida nos exercícios, o Giro do Ativo é nulo e as margens bruta e líquida não são apuráveis. A análise de rentabilidade fica prejudicada até o reconhecimento das receitas diferidas.

Rentabilidade do Ativo e do PL (ROA e ROE negativos)

Ambos os exercícios apresentaram prejuízo, resultando em ROA e ROE negativos.

Reconhecemos a exatidão das presentes demonstrações contábeis e da respectiva análise.

MAREIA SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 41.324.127/0001-43

R. Capitão Francisco Moura, 865, Sala 101, Treze de maio, João Pessoa - PB

Sociedade Anônima Fechada

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Valores expressos em Reais (R\$)

João Pessoa, 31 de dezembro de 2025

Beatriz Queiroga Victor

Presidente

CPF: 071.136.784-16

Nadjackson Nelson de Assis

Técnico em Contabilidade - CRC-PE nº 013486/O-4

CPF: 126.887.894-49