

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ nº 30.693.584/0001-99

NIRE nº 32200322997

Aos 17 dias do mês de Dezembro de 2025, às 15 horas, reuniram-se na sede da MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., localizada à Av beira mar , 532 – Praia do morro - Guarapari/ES, os sócios abaixo assinados, titulares da totalidade do capital social, o que dispensa a convocação formal, conforme art. 1.072, §1º, do Código Civil.

A reunião foi instalada em conformidade com o Contrato Social e com as normas aplicáveis à escrituração societária.

1. ORDEM DO DIA

1. Deliberar sobre o provisionamento e destinação dos lucros apurados no exercício de 2025, para fins de enquadramento nas regras de tributação e isenção de distribuição de lucros previstas na Reforma Tributária (Lei nº 14.789/2023, Lei 15.270/2025 e demais normas complementares).

2. Autorizar os procedimentos contábeis, fiscais e societários necessários para atendimento às obrigações de segregação, comprovação e documentação previstas em legislação.

2. DELIBERAÇÕES

2.1. Análise das Demonstrações e Conformidade Contábil

Os sócios tomaram ciência das demonstrações contábeis do exercício de 2025, acompanhadas do Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados, conciliação patrimonial e documentação suporte.

Reconhecem que os demonstrativos foram elaborados conforme as Normas Brasileiras de Contabilidade (NBCs), CPCs convergentes às IFRS e escrituração digital (ECD/ECF) exigida pelo SPED.

A regularidade da escrituração é condição essencial para futura isenção de IR sobre distribuição de lucros.

2.2. Provisionamento Específico dos Lucros (Exigência Pós-Reforma Tributária)

Em conformidade com a legislação vigente, os sócios deliberam por unanimidade:

- a) Aprovar o provisionamento dos LUCROS ACUMULADOS ATE 31/10/2025 , no valor de R\$ 6.016.662,17, ou no percentual de 100% do lucro líquido;
- b) Determinar que o provisionamento seja registrado em conta segregada, conforme art. 6º-A da Lei 15.270/2025, garantindo documentação suporte e rastreabilidade;
- c) Estabelecer que tais valores destinam-se exclusivamente à futura distribuição, observadas as regras de isenção ou tributação favorecida.

2.3. Condições para a Distribuição Futura

A distribuição dependerá de reunião específica e observará:

- análise atualizada da situação econômica e financeira;
- necessidades de capital de giro;
- preservação do capital social;

- cumprimento dos requisitos legais para isenção;
- inexistência de passivos fiscais impeditivos;
- conformidade da ECD/ECF do período correspondente.

2.4. Autorizações para Procedimentos Contábeis e Fiscais

Fica autorizada a administração a:

- realizar todos os lançamentos contábeis necessários;
- manter documentação suporte exigida pela legislação;
- preparar demonstrativos comprobatórios para isenção de IR;
- integrar esta ata ao Livro de Atas e registros eletrônicos do SPED, quando aplicável.

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, a reunião foi encerrada. A presente ata foi lavrada, lida e aprovada, sendo assinada pelos sócios.

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO – CPF 512.038.127-87 –

Participação: 100%

Guarapari , 17 de Dezembro de 2025

MARCOS VENICIUS FONSECA DE
MACEDO:51203812787
2787

Assinado de forma digital por MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO:51203812787
Dados: 2025.12.19 09:42:47 -03'00'

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO

CPF 512.038.127-87 –

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

30.693.584/0001-99



Balço Patrimonial do exercício 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025

Ativo	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	AH
		31/10/2025	31/10/2025	31/12/2024	31/12/2024	
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa		528.708	683.056	674.307	929.379	-27%
Contas a receber e outros recebíveis - AC		124.228	255.114	5.022.355	6.319.915	-96%
Estoques		-	3.517.961	-	4.940.818	-29%
Tributos a Recuperar		3.264	4.317	-	751	475%
Outros Créditos Circulantes		817.181	1.602.688	-	-	
Total Circulante		1.473.381	6.063.137	5.696.662	12.190.863	-50%
Não circulante						
Realizável a Longo Prazo		4.457.755	7.730.603	681.649	3.109.394	149%
Clientes e Outros Recebíveis - ANC		2.512.744	3.454.731	-	503.063	587%
Créditos com Partes Relacionadas		1.745.011	3.540.264	225.649	2.516.281	41%
Dividendos a receber		-	-	-	-	
Instrumentos Financeiros - ANC		-	286.510	-	50	572919%
Outros Créditos Não Circulantes		200.000	449.099	456.000	90.000	399%
Investimentos em participações societárias		1.961.980	150.000	41.132	150.000	0%
Imobilizado		-	94.292	-	309.874	-70%
Intangível		-	-	-	-	
Total Não Circulante		6.419.735	7.974.895	722.780	3.569.268	123%
Total do Ativo		7.893.116	14.038.032	6.419.442	15.760.130	-11%

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME
Balanco Patrimonial do exercício 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025



Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	AH
		31/10/2025	31/10/2025	31/12/2024	31/12/2024	
Circulante						
Fornecedores e outras contas a pagar		190	1.727.945	1.890	2.562.906	-33%
Empréstimos, financiamentos e debêntures - PC		854.093	854.093	57.309	377.912	126%
Obrigações sociais e trabalhistas		-	149.126	-	171.106	-13%
Obrigações fiscais e tributárias		938	4.969	65.650	122.361	-96%
Obrigações com Partes Relacionadas - PC		-	-	-	-	
Outras Obrigações Circulantes		-	861	-	19.170	-96%
Total Circulante		855.220	2.736.993	124.849	3.253.455	-16%
Não circulante						
Empréstimos, financiamentos e debêntures - PNC		-	1.278.522	18.750	1.512.879	-15%
Obrigações por integralização de capital		-	150.000	-	150.000	0%
Obrigações com Partes Relacionadas - PNC		5	5	-	201	-98%
Obrigações com dividendos a pagar		-	-	-	-	
Resultados Diferidos de Obras em Andamento		-	-	-	-	
Tributos Diferidos		177.311	246.721	-	621.876	-60%
Passivos contingentes		-	-	-	-	
Outras Obrigações Não Circulantes		71.287	5.377.586	71.287	4.015.335	34%
Total Não Circulante		248.603	7.052.834	90.038	6.300.290	12%
Total do Passivo		1.103.824	9.789.827	214.887	9.553.745	2%
Patrimônio Líquido						
Capital Social		750.000	750.000	750.000	750.000	0%
Participações de Não Controladores		-	99.000	-	99.000	0%
(-) Capital a Integralizar		(500)	(500)	(500)	(500)	0%
(-) Capital a Integralizar (Não Controladoras)		-	-	-	-	
AFAC		-	-	-	-	
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	
Reservas de lucro		4.414.949	4.317.779	(646.534)	(1.864.601)	-332%
Resultado do Período		1.630.393	(912.524)	6.101.589	7.222.486	-113%
(-) Distribuição de Lucros do Período		(5.550)	(5.550)	-	-	
Total do Patrimônio Líquido		6.789.292	4.248.205	6.204.555	6.206.385	-32%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		7.893.116	14.038.032	6.419.442	15.760.130	-11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO
ADMINISTRADOR

CARLA
CRISTINA
TASSO:03171
220709

CARLA CRISTINA TASSO
CRC 010553/O-ES
CONTADORA

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME
30.693.584/0001-99

Demonstração do Resultado do exercício 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025

Demonstração de Resultado	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	AH
		31/10/2025	31/10/2025	31/12/2024	31/12/2024	
Receita operacional líquida		957.360	2.996.984	6.037.582	11.456.837	-74%
Custo das Vendas e Serviços		(900.000)	(1.783.002)	(51.037)	(3.682.682)	-52%
Resultado Bruto		57.360	1.213.982	5.986.544	7.774.155	-84%
Margem Bruta		6%	41%	99%	68%	-40%
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas com Vendas		(61.706)	(203.267)	(9.343)	(44.652)	355%
Despesas gerais administrativas		(44.540)	(546.900)	178.492	(406.839)	34%
Outras Despesas e Receitas Operacionais		(124.540)	(1.080.494)	(2.382)	113.026	-1056%
Resultado de Equivalência Patrimonial		1.920.848	-	41.132	-	
Ebtida		1.747.422	(616.679)	6.194.443	7.435.690	-108%
Depreciação/Amortização		-	(62.272)	-	(33.986)	83%
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras		1.747.422	(678.950)	6.194.443	7.401.703	-109%
Despesas financeiras		(7.353)	(368.395)	(79.632)	89.076	-514%
Receitas financeiras		37.110	59.427	21.910	117.113	-49%
Resultado Financeiro Líquido		29.757	(308.968)	(57.722)	206.189	-250%
Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro		1.777.179	(987.919)	6.136.721	7.607.892	-113%
Imposto de Renda e Contribuição Social						
Tributos Correntes		(146.786)	(146.786)	(35.132)	(385.406)	
Tributos Diferidos		-	222.180	-	-	
Resultado Líquido do exercício		1.630.393	(912.524)	6.101.589	7.222.486	-113%
Atribuível						
Aos acionistas controladores		-	-	-	-	
Aos acionistas não controladores		-	-	-	-	
Ações / Quotas em circulação no final do exercício		750.000	750.000	750.000	750.000	0%
Resultado básico por ações/quotas		2,17	(1,22)	8,14	9,63	-113%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO
ADMINISTRADOR

CARLA
CRISTINA
TASSO:0317
1220709

Assinado de forma
digital por CARLA
CRISTINA
TASSO:03171220709
Data: 2025.12.16
16:13:15 -03'00'

CARLA CRISTINA TASSO
CRC 010553/O-ES
CONTADORA

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME
30.693.584/0001-99



Demonstração do Resultado Abrangente 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025

	Notas	CONTROLADORA 31/10/2025	CONSOLIDADO 31/10/2025	CONTROLADORA 31/12/2024	CONSOLIDADO 31/12/2024
Resultado líquido do exercício		1.630.393	(912.524)	6.101.589	7.222.486
Ajustes de Exercícios Anteriores		(1.040.106)	(1.040.106)	-	(717.126)
Total dos resultados abrangentes do exercício		590.287	(1.952.630)	6.101.589	6.505.360
Atribuível					
Aos acionistas controladores		-	-	-	-
Aos acionistas não controladores		-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO
ADMINISTRADOR

CARLA
CRISTINA
TASSO:0317
1220709

Assinado de forma
digital por CARLA
CRISTINA
TASSO:03171220709
Data: 2025.12.16
16:13:24 -03'00'

CARLA CRISTINA TASSO
CRC 010553/O-ES
CONTADORA

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

30.693.584/0001-99



Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025

Fluxo das Atividades Operacionais	Notas	CONTROLADORA	CONSOLIDADO	CONTROLADORA	CONSOLIDADO
		31/10/2025	31/10/2025	31/12/2024	31/12/2024
Lucro Líquido do Exercício		1.630.393	(912.524)	6.101.589	7.222.486
Ajustes por:					
(+) Ajustes de Exercícios Anteriores		(1.040.106)	(1.040.106)	-	(717.126)
(+) Depreciação e Amortização		-	62.272	-	33.986
(+) Ajuste Equivalência Patrimonial		(1.920.848)	-	(41.132)	-
Lucro Ajustado		(1.330.561)	(1.890.359)	6.060.457	6.539.347
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Varição de Contas a receber de clientes		2.385.383	3.113.133	(4.932.355)	(4.762.780)
Varição do Estoque		-	1.422.857	35.000	183.827
Varição de Tributos a Recuperar		(3.264)	(3.566)	-	(54)
Varição de Contas a receber com Partes Relacionadas		(1.519.362)	(1.023.982)	(225.649)	(1.836.904)
Varição de Instrumentos Financeiros		-	(286.460)	-	-
Varição de Outros ativos		(561.181)	(1.961.787)	(226.142)	(226.142)
(Aumento) redução nos passivos operacionais:					
Varição de Contas a pagar a fornecedores		(1.700)	(834.961)	(451)	912.862
Varição de Obrigações Sociais e Trabalhistas		-	(21.980)	-	67.506
Varição de Obrigações fiscais		112.599	(492.546)	60.313	630.425
Varição de Contas a pagar a Partes Relacionadas		5	(196)	(152.761)	73.088
Varição de Outros passivos		-	1.343.941	71.287	(1.517.248)
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de operacionais		(918.081)	(635.906)	689.699	63.926
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Aquisições de Ativo Imobilizado / Intangível		-	153.310	-	(157.470)
Outros Investimentos		-	0	-	-
Variações de Investimentos Societários		-	-	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de investimentos		-	153.310	-	(157.470)
Fluxo de caixa das Atividades de Financiamentos					
Aumento/Redução de capital		-	-	(500)	(500)
Captação de empréstimos e financiamentos, líquidos		778.033	241.824	(87.892)	593.226
Dividendos pagos		(5.550)	(5.550)	-	-
Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de Financiamentos		772.482	236.273	(88.392)	592.726
Aumento (Redução) no Caixa e Equivalentes		(145.598)	(246.323)	601.307	499.182
Varição no saldo de caixa e equivalentes de caixa:					
Saldo inicial de caixa e equivalentes de caixa		674.307	929.379	73.000	430.197
Saldo final de caixa e equivalentes de caixa		528.708	683.056	674.307	929.379
Aumento (Redução) no caixa e equivalentes de caixa		(145.598)	(246.323)	601.307	499.182

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO
ADMINISTRADOR

CARLA CRISTINA TASSO
TASSO:0317122
0709

CARLA CRISTINA TASSO
CRC 010553/O-ES
CONTADORA

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

30.693.584/0001-99



Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido do exercício 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025

	Notas	Capital Social	Capital Social (N�o Controladas)	Ajustes de Avalia�o Patrimonial	Reservas de Lucro		Resultados Acumulados	Total
					Reserva Legal	Reserva de reten�o de lucros		
Saldo Inicial em 01/01/2024		750.000	99.000	-	-	-	(1.147.475)	(298.475)
Capital Social		-	-	-	-	-	-	-
Capital Social (N�o Controladoras)		-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital a Integralizar		(500)	-	-	-	-	-	(500)
(-) Capital a Integralizar (N�o Controladoras)		-	-	-	-	-	-	-
AFAC		-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de Exerc�cios Anteriores		-	-	-	-	-	(717.126)	(717.126)
Resultado do Exerc�cio		-	-	-	-	-	7.222.486	7.222.486
Dividendos Distribuidos		-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de Avalia�o patrimonial		-	-	-	-	-	-	-
Destina�o dos resultados:								
Constitui�o da reserva legal		-	-	-	-	-	-	-
Constitui�o da reserva de lucros retidos		-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final em 31/12/2024		749.500	99.000	-	-	-	5.357.885	6.206.385
Capital Social		-	-	-	-	-	-	-
Capital Social (N�o Controladoras)		-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital a Integralizar		-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital a Integralizar (N�o Controladoras)		-	-	-	-	-	-	-
AFAC		-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de Exerc�cios Anteriores		-	-	-	-	-	(1.040.106)	(1.040.106)
Resultado do Exerc�cio		-	-	-	-	-	(912.524)	(912.524)
Dividendos Distribuidos		-	-	-	-	-	(5.550)	(5.550)
Ajustes de Avalia�o patrimonial		-	-	-	-	-	-	-
Destina�o dos resultados:								
Constitui�o da reserva legal		-	-	-	-	-	-	-
Constitui�o da reserva de lucros retidos		-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final em 31/10/2025		749.500	99.000	-	-	-	3.399.704	4.248.204

As notas explicativas são parte integrante das demonstra es financeiras.

MARCOS VENICIUS FONSECA DE MACEDO
ADMINISTRADOR

CARLA
CRISTINA
TASSO:0317
1220709

Assinado de forma digital por CARLA CRISTINA TASSO:03171220709
Data: 2025.12.16 16:34:45 -03'00'

CARLA CRISTINA TASSO
CRC 010553/O-ES
CONTADORA

MM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME



30.693.584/0001-99

Índices e Indicadores Financieros do exercício 2025 de 01/01/2025 a 31/10/2025

DESCRIÇÃO	2025	2024	CONCEITO
Liquidez Corrente (ILC)	2,22	3,75	AC / PC
Liquidez Seca (ILS)	0,93	2,23	(AC - ESTOQUES) / PC
Liquidez Geral (ILG)	1,41	1,60	(AC + RLP) / (PC + PÑC)
Liquidez Imediata (ILI)	0,25	0,29	DISPONÍVEL / PC
Solvência Geral (ISG)	1,43	1,65	AT/PT
Índice de endividamento (IE)	0,70	0,61	PT/AT
EBITDA	(616.679)	7.435.690	RB + RO
Margem Bruta (MB)	41%	68%	RB / RTL
Margem Operacional (MO)	-21%	65%	RO / RTL
Margem Líquida (ML)	-30%	63%	RL / RTL
Giro do Ativo (GA)	0,21	0,73	RTL / AT
Rentabilidade do Ativo (ROA)	-4%	47%	EBIT / AT
Rentabilidade do Capital Próprio (ROE)	-21%	116%	RL / PL
EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.248.205	6.206.385	AT - PT
ANÁLISE VERTICAL DOS RESULTADOS			
Custo das Vendas e Serviços	-59%	-32%	CUSTO/RTL
Despesas com Vendas	-7%	0%	DESP. VENDAS / RTL
Despesas gerais administrativas	-18%	-4%	DESP.ADM / RTL
Outras Despesas e Receitas Operacionais	-36%	1%	OUTRAS DESP / RTL
Resultado Financeiro Líquido	-10%	2%	RESULTADO FIN/ RTL



