

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A - CNPJ - 28.410.926/0001-74

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A

CNPJ: 28.410.926/0001-74

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A - CNPJ - 28.410.926/0001-74

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

BALANÇO PATRIMONIAL

	2025	2024
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	943.966	3.111.634
Contas a receber de clientes	1.803.749	1.803.217
Imóveis à venda	7.944.956	7.944.956
Adiantamentos	7.750	7.236
Outros Créditos	444.934	147.391
Créditos Fiscais	-	16.948
Não Circulante		
Realizável a longo prazo	561.503	525.396
Depósitos judiciais	3.185.220	3.195.344
Investimento	1.538.497	52.530.170
Imobilizado	12.811.554	13.224.115
Intangível	20.414	20.414
Total do ativo	29.262.543	82.526.821
Passivo e patrimônio líquido		
Circulante		
Fornecedores	316.499	328.939
Pessoal e Encargos	108.575	131.394
Obrigações tributárias	940.035	744.010
Empréstimos e financiamentos	420	-
Obrigações diversas	14.538	38.000
Não Circulante		
Obrigações tributárias parceladas	382.684	234.106
Receitas Diferidas	267.571	-
Outras obrigações de longo prazo	740.666	740.666
Total do passivo	2.770.987	2.217.116
Patrimônio líquido		
Capital social	3.712.441	3.712.441
Reserva de capital	857.465	857.465
Reserva de lucros	18.521.650	72.339.799
Reservas Reavaliações	3.400.000	3.400.000
Total do patrimônio líquido	26.491.556	80.309.705
Total do passivo e patrimônio líquido	29.262.543	82.526.821

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A - CNPJ - 28.410.926/0001-74

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	2025	2024
Receita Bruta		
Receita da Venda de Unidades Imobiliárias	98.390	219.000
Receita da Locação de Bens Imóveis	25.633.847	22.731.776
Deduções da Receita Bruta		
Impostos sobre a receita	(950.150)	(838.006)
Custo das Unidades Imobiliárias		
Custo	-	(195.460)
Lucro Bruto	24.782.087	21.917.310
Despesas Operacionais		
Despesas com pessoal e encargos	(594.472)	(543.611)
Despesas operacionais da atividade	(1.477.914)	(1.387.851)
Despesas com serviços de terceiros	(513.692)	(740.161)
Outras despesas operacionais	(355.441)	(377.449)
Outras Receitas operacionais	183.082	32.812
Lucro Operacional	22.023.650	18.901.050
Receita e Despesa Financeira		
Receitas Financeiras	287.542	812.003
Despesas Financeiras	(253.223)	(14.868)
Lucro Financeiro	34.319	797.135
Lucro antes do IRPJ e CSLL	22.057.969	19.698.185
Imposto de renda e contribuição social	(2.921.895)	(2.739.091)
Lucro Líquido do exercício	19.136.074	16.959.094

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A – CNPJ – 28.410.926/0001-74

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido antes do IR e CSLL	22.057.969	19.698.185
Depreciações e amortizações	553.860	569.340
Variações no capital circulante		
Contas a receber de clientes	(532)	321.031
Imóveis à venda	-	110.255
Adiantamentos	(514)	13.255
Outros Créditos	(297.544)	160.927
Créditos Fiscais	16.948	1.707
Depósitos judiciais	10.123	(180.820)
Fornecedores	(12.441)	30.370
Pessoal e Encargos	(22.819)	74.364
Obrigações tributárias	196.025	(2.429)
Obrigações diversas	244.528	(16.982)
Obrigações tributárias parceladas	148.579	114.948
Outras obrigações de longo prazo	-	(503.687)
IRPJ e CSLL a pagar	(2.921.895)	(2.739.091)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>19.972.288</u>	<u>17.651.373</u>
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aumento de investimento em coligadas	37.449	(4.250.042)
Compra de ativo imobilizado	(141.298)	(252.068)
Outros Investimentos	(36.107)	(68.630)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(139.956)</u>	<u>(4.570.740)</u>
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de lucros	(22.000.000)	(13.590.904)
Caixa líquido gerado de atividades de financiamento	<u>(22.000.000)</u>	<u>(13.590.904)</u>
Redução de caixa e equivalentes de caixa líquido	(2.167.668)	(510.272)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.111.634	3.621.906
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	943.966	3.111.634
Redução/Aumento de caixa e equivalentes de caixa líquido	<u>(2.167.668)</u>	<u>(510.272)</u>

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A – CNPJ – 28.410.926/0001-74

Demonstrações contábeis do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025 (Em reais)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Lucro	Reservas de Reavaliações	Total
Saldos em 31/12/2023	3.712.441	857.465	69.390.297	3.400.000	77.360.203
Lucro do exercício			16.959.094		16.959.094
Ajustes de Exercícios Anteriores			(418.687)		(418.687)
Dividendos			(13.590.904)		(13.590.904)
Saldo em 31/12/2024	3.712.441	857.465	72.339.799	3.400.000	80.309.706
Lucro do exercício			19.136.074		19.136.074
Baixa de Investimentos			(50.954.223)		(50.954.223)
Dividendos			(22.000.000)		(22.000.000)
Saldo em 31/12/2024	3.712.441	857.465	18.521.650	3.400.000	26.491.556

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2025

1. Contexto operacional

A **DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A**, (DM) fundada em 1984, tem como objeto principal a locação de imóveis próprios, é localizada na cidade de Vitória-ES, Av. Nossa Senhora da Penha, 2150, Barro Vermelho, com o CEP 29.057-565. Inscrita no CNPJ nº 28.410.926/0001-74.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis da Empresa, findas em 31 de dezembro de 2025, estão expressas em reais e foram elaboradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, especialmente aquelas determinadas na Resolução nº 2016/NBCTG1000(R1) de 01 de novembro de 2016, do Conselho Federal de Contabilidade – CFC que alterou a resolução 1255 de 17 de dezembro de 2009 aprovando a NBC TG 1000 (R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas. A Empresa é enquadrada como empresa de pequeno e médio porte na forma do item 1.3 (b) da Resolução nº 2016/NBCTG1000(R1) combinado com o parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.638/2007.

A elaboração das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração use de julgamento na determinação e registro de estimativas contábeis. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A empresa revisa as estimativas e premissas pelo menos anualmente. As demonstrações contábeis foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a elaboração dessas demonstrações contábeis são as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

A receita é mensurada pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber, deduzida de devoluções, abatimentos e impostos sobre vendas, como segue:

Revenda de mercadorias - a receita é reconhecida quando os produtos são entregues e a sua titularidade legal é transferida, considerando ainda o fato de que as seguintes condições tenham sido satisfeitas:

- Transferência ao comprador dos riscos e dos benefícios significativos relacionados à propriedade dos produtos;
- Inexistência de envolvimento continuado na gestão dos produtos revendidos em grau normalmente associado à propriedade, nem controle efetivo sobre tais produtos;
- O valor da receita pode ser mensurado com confiabilidade;

- É provável que os benefícios econômicos associados à transação fluam para a Companhia; e
- Os custos incorridos ou a serem incorridos relacionados à transação podem ser mensurados com confiabilidade.

Exceto receitas financeiras, a empresa ainda não auferiu receitas desde a sua constituição por estar em fase pré-operacional.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa estão representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações no mercado aberto, com prazos originais na data da efetiva aplicação iguais ou inferiores a 90 dias, sujeitas a insignificante risco de mudança de valores e limites.

3.3. Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: (i) mantidos para negociação e (ii) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

3.3.1. Mantidos para negociação

Os ativos financeiros mantidos para negociação têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo.

3.4. Imobilizado e Intangível

Os ativos imobilizados e os ativos intangíveis são registradas pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimada dos ativos.

3.5. Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda foi apurado com base na alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% para os lucros que excederam R\$ 60 mil em cada trimestre e a Contribuição Social foi apurada com base na alíquota de 9%, ambas, aplicáveis ao Lucro tributável apurado na forma do Lucro Presumido.

A base de cálculo utilizada na apuração do Lucro Presumido é de regime de Caixa conforme permitido pela legislação federal.

3.7. Provisões

São reconhecidas quando a empresa tem uma obrigação presente legal ou implícita como resultado de eventos passados, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar uma obrigação legal. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

3.8. Passivo Contingente

Passivos contingentes são obrigações possíveis que resultam de eventos passados e cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros incertos não totalmente sob controle da entidade. Os passivos contingentes não são registrados contabilmente, entretanto são divulgadas em nota explicativa, a menos que seja remota a possibilidade de uma saída de recursos que incorporam benefícios econômicos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa em 2025 estão compostos por valores mantidos em dinheiro, depósitos bancários e aplicações financeiras de alta liquidez com vencimento inferior a 90 dias.

	2025	2024
Caixa e Equivalentes	943.966	3.111.634

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa apresentam baixo risco e alta liquidez, estando disponíveis para uso imediato nas operações da empresa.

5. Clientes Nacionais

Os valores referentes a clientes nacionais são registrados com base nas normas contábeis vigentes, incluindo o reconhecimento de receita conforme o regime de competência, em conformidade com o CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

A provisão para perdas com clientes segue o critério de análise do risco de crédito, considerando o histórico de inadimplência, a idade dos saldos e outros fatores de risco. A empresa utiliza o método de perda esperada conforme o CPC 48 – Instrumentos Financeiros.

Os valores a receber estão classificados conforme o prazo médio de recebimento praticado pela empresa, sendo que a maior parte dos saldos é realizada dentro do ciclo operacional de 30 dias.

6. Impostos e Contribuições a recuperar/compensar

A empresa possui créditos tributários registrados no ativo circulante, decorrentes de valores pagos a maior ou indevidamente, os quais poderão ser utilizados para compensação com tributos futuros ou solicitados para restituição junto aos órgãos competentes.

Os créditos tributários são reconhecidos conforme a legislação vigente e serão utilizados para compensação com tributos a pagar ou por meio de solicitação de restituição. A realização desses valores depende da geração de tributos compensáveis e do deferimento dos pedidos de ressarcimento.

	2025	2024
Tributos a compensar	-	16.948

7. Investimento de Longo Prazo

Os investimentos de longo prazo representam recursos aplicados pela entidade com o objetivo de obter retorno econômico futuro, seja por meio de valorização patrimonial ou rendimentos financeiros. Esses investimentos incluem ativos estratégicos que são monitorados periodicamente para garantir sua aderência às políticas financeiras e às condições de mercado.

Entre os principais investimentos de longo prazo, destacam-se:

- **Outros investimentos:** Aplicações em ativos estratégicos com potencial de valorização.
- **Títulos de capitalização:** Recursos aplicados visando rentabilidade futura e segurança financeira.

A administração acompanha regularmente esses investimentos para garantir sua correta mensuração e adequação às diretrizes contábeis e financeiras.

	2025	2024
Investimentos	1.538.497	52.530.170

Os valores apresentados refletem o saldo dos investimentos ao final de cada exercício, demonstrando a evolução dos ativos da entidade.

7.1 Baixa de Investimento

A Companhia efetuou, em 29 de maio de 2025, a baixa integral do crédito a receber da empresa Mercantil Palmeirense Ltda., registrado no grupo de investimentos, no valor contábil de R\$ 50.954.223,00 (cinquenta milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e vinte e três reais), em razão da constatação da baixa do referido devedor, formalizada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, conforme Registro nº 1168345250, ocorrido em 29/05/2025. A Companhia continuará envidando esforços para reaver os valores junto aos sócios da empresa extinta, por via administrativa.

8. Imobilizado e depreciação

O imobilizado é composto por bens tangíveis utilizados nas operações da empresa e são demonstrados pelo custo de aquisição, deduzidos da depreciação acumulada. A depreciação é calculada pelo método linear, com base na vida útil econômica estimada dos bens.

	2025	2024
Ativo Imobilizado	19.234.483	19.093.184
Ativo Intangível	20.414	20.414

	2025	2024
Depreciação/Amortização Acumulada	6.422.929	5.869.069

Os bens imobilizados são depreciados de acordo com suas respectivas vidas úteis, conforme as normas contábeis vigentes. A administração revisa periodicamente a vida útil, valor residual e métodos de depreciação para assegurar que estejam adequados às condições operacionais da empresa.

9. Salários e obrigações sociais

A entidade reconhece suas obrigações trabalhistas e previdenciárias em conformidade com as normas contábeis e a legislação vigente. Essas obrigações incluem salários a pagar, encargos sociais e demais benefícios concedidos aos colaboradores, bem como valores devidos a prestadores de serviço pessoa física.

Os valores de salários e encargos sociais são reconhecidos no passivo circulante e representam compromissos já incorridos, aguardando desembolso. O cálculo desses passivos considera as provisões para encargos sociais obrigatórios, incluindo INSS, FGTS e IRRF retidos na fonte.

	2025	2024
Benefícios e Encargos sociais	23.518	19.776

Esses valores refletem os compromissos da entidade com seus colaboradores e prestadores de serviço pessoa física, assegurando o cumprimento das obrigações legais e o correto reconhecimento contábil das despesas associadas.

10. Obrigações Fiscais a Pagar

As obrigações fiscais a pagar representam tributos retidos ou devidos pela empresa, que devem ser recolhidos aos órgãos competentes dentro dos prazos estabelecidos pela legislação tributária vigente. Essas obrigações decorrem das operações realizadas e são reconhecidas no balanço patrimonial conforme o regime de competência.

	2025	2024
Obrigações Fiscais	940.035	744.010

Os valores apresentados refletem os tributos a serem pagos pela empresa, demonstrando o cumprimento das obrigações fiscais conforme a legislação vigente.

11. Capital Social

A companhia apresenta capital social subscrito no montante de R\$ 3.712.441,00 (três milhões, setecentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e um reais), representados por 3.712.441 (três milhões, setecentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e um) ações ordinárias nominativas de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, conforme demonstrado na documentação societária. Este valor representa o montante total de recursos que os acionistas se comprometeram a integralizar na companhia, observando-se a legislação vigente e as normas contábeis aplicáveis. A integralização do capital social, em conformidade com o estatuto social, será devidamente registrada e evidenciada nas demonstrações contábeis da companhia.

12. Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

A Companhia adota o regime de tributação do Lucro Presumido para fins de apuração do Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL).

Apuração do IRPJ e CSLL:

No regime de Lucro Presumido, as atividades de venda de imóveis e aluguel de imóveis próprios têm regras específicas para o cálculo do IRPJ e da CSLL.

Para a venda de imóveis, aplica-se 8% sobre a receita bruta para calcular a base do IRPJ e 12% para a CSLL. A receita bruta exclui vendas canceladas, descontos incondicionais e impostos não cumulativos. No caso de aluguel de imóveis próprios, o percentual é 32% sobre a receita bruta para ambas as contribuições (IRPJ e CSLL).

O IRPJ tem alíquota de 15% sobre a base de cálculo, com um adicional de 10% sobre o lucro presumido que exceder R\$ 20.000 por mês. Já a CSLL incide a 9% sobre a base de cálculo.

A receita bruta pode ser tributada pelo regime de competência (quando auferida) ou pelo regime de caixa (quando recebida), desde que cumpridas as condições legais, como emissão de nota fiscal e controle adequado dos recebimentos.

Em resumo:

- Venda de Imóveis: 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) sobre a receita bruta.
- Aluguel de Imóveis: 32% (IRPJ e CSLL) sobre a receita bruta.
- Alíquotas: 15% (IRPJ), 10% (adicional do IRPJ) e 9% (CSLL).

Diferimentos e Compensações:

Eventuais diferenças temporárias entre o lucro contábil e o lucro tributável, que resultem em tributos diferidos, são reconhecidas e mensuradas de acordo com os princípios contábeis aplicáveis. A Companhia também observa as normas fiscais relativas à compensação de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da CSLL, quando aplicável.

Pagamentos e Provisões:

Os pagamentos do IRPJ e da CSLL são efetuados trimestralmente, com base nos valores apurados. As provisões para IRPJ e CSLL são constituídas com base na melhor estimativa dos valores devidos, considerando as normas contábeis e fiscais vigentes.

Revisões e Atualizações:

A Companhia monitora continuamente as alterações na legislação tributária e adota as medidas necessárias para garantir a correta apuração e o pagamento dos tributos. As demonstrações contábeis refletem as melhores estimativas dos valores devidos, sujeitas a revisões e atualizações em função de novas informações e interpretações da legislação.

DM EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS S/A
CNPJ – 28.410.926/0001-74

RCP – CONTABILIDADE S/S LTDA
Fernando Drago Lorencini
Contador – CRC-ES 012042/O-3