

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16

**Demonstrações Contábeis**

**31 de dezembro de 2024**

**LCBC IMÓVEIS S.A.**  
**Demonstrações Contábeis**  
**em 31 de dezembro de 2024**

**ÍNDICE**

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Balanços Patrimoniais                           | 3 |
| Demonstração do Resultado do Exercício          | 5 |
| Demonstração do Resultado Abrangente            | 6 |
| Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido | 7 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa                  | 8 |
| Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis   | 9 |

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

**ATIVO**

|                               | <u><b>31.12.2024</b></u>           | <u><b>31.12.2023</b></u>           |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>CIRCULANTE</b>             |                                    |                                    |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7.250.628,91                       | 7.595.266,29                       |
| Contas a receber              | 5.493.881,40                       | 5.126.848,34                       |
| Estoques a comercializar      | 14.186.326,35                      | 12.883.741,60                      |
| Outros créditos               | 263.392,52                         | 194.541,98                         |
|                               | <u><b>27.194.229,18</b></u>        | <u><b>25.800.398,21</b></u>        |
| <br><b>NÃO CIRCULANTE</b>     |                                    |                                    |
| Contas a receber              | 11.086.813,59                      | 11.410.474,87                      |
| Depósitos judiciais           | 2.239.292,18                       | 1.042.647,39                       |
| Imobilizado                   | 95.710,47                          | 99.352,89                          |
| Intangível                    | 12.293,61                          | 13.830,31                          |
|                               | <u><b>13.434.109,85</b></u>        | <u><b>12.566.305,46</b></u>        |
| <br><b>TOTAL DO ATIVO</b>     | <u><u><b>40.628.339,03</b></u></u> | <u><u><b>38.366.703,67</b></u></u> |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**BALANÇOS PATRIMONIAIS**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em reais)

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

|                                              | <u><b>31.12.2024</b></u>           | <u><b>31.12.2023</b></u>           |
|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>CIRCULANTE</b>                            |                                    |                                    |
| Fornecedores                                 | 59.837,30                          | 85.925,80                          |
| Obrigações tributárias                       | 4.455.898,50                       | 4.897.438,53                       |
| Obrigações trabalhistas e previdenciárias    | 374.095,61                         | 378.532,81                         |
| Contas a pagar                               | 2.907,57                           | 95.422,13                          |
| Adiantamento de clientes                     | 16.667.489,94                      | 10.966.019,68                      |
| Dividendos a distribuir                      | 511.278,17                         | 468.482,19                         |
| Provisões para contingências                 | 675.421,24                         | 803.653,03                         |
|                                              | <u><b>22.746.928,33</b></u>        | <u><b>17.695.474,17</b></u>        |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>                        |                                    |                                    |
| Contas a pagar                               | 3.057.189,33                       | 2.872.248,35                       |
| Impostos diferidos                           | -                                  | 75.384,34                          |
| Adiantamento de clientes                     | 6.690.735,17                       | 7.913.427,90                       |
|                                              | <u><b>9.747.924,50</b></u>         | <u><b>10.861.060,59</b></u>        |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                    |                                    |                                    |
| Capital Social                               | 2.000.000,00                       | 2.000.000,00                       |
| Reserva de Lucros                            | 6.133.486,21                       | 7.810.168,92                       |
|                                              | <u><b>8.133.486,21</b></u>         | <u><b>9.810.168,92</b></u>         |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> | <u><u><b>40.628.339,03</b></u></u> | <u><u><b>38.366.703,67</b></u></u> |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em reais)

|                                                | <u>31.12.2024</u>     | <u>31.12.2023</u>     |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>             | <b>5.193.296,49</b>   | <b>4.883.611,40</b>   |
| Custo dos imóveis vendidos                     | (1.053.050,77)        | (464.998,37)          |
| <b>(=) LUCRO BRUTO</b>                         | <b>4.140.245,72</b>   | <b>4.418.613,03</b>   |
| <b>Despesas Operacionais</b>                   |                       |                       |
| Despesas com vendas                            | (396.024,26)          | (839.518,83)          |
| Despesas administrativas e operacionais        | (1.407.237,37)        | (1.568.535,87)        |
| Despesas com pessoal                           | (1.298.495,79)        | (1.354.753,67)        |
|                                                | <b>(3.101.757,42)</b> | <b>(3.762.808,37)</b> |
| <b>RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b> | <b>1.038.488,30</b>   | <b>655.804,66</b>     |
| Receitas financeiras                           | 1.711.423,64          | 1.604.578,71          |
| Despesas financeiras                           | (325.076,62)          | (23.296,76)           |
|                                                | <b>1.386.347,02</b>   | <b>1.581.281,95</b>   |
| <b>LUCRO ANTES DO IRPJ E CSLL</b>              | <b>2.424.835,32</b>   | <b>2.237.086,61</b>   |
| Provisões pra IRPJ e CSLL                      | (379.722,66)          | (363.157,87)          |
| <b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>              | <b>2.045.112,66</b>   | <b>1.873.928,74</b>   |
| Resultado básico/diluído por ação ON - em R\$  | <b>0,35</b>           | <b>0,32</b>           |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em reais)

|                                          | <u>31.12.2024</u>   | <u>31.12.2023</u>   |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Lucro líquido do exercício</b>        | <b>2.045.112,66</b> | <b>1.873.928,74</b> |
| Outros resultados abrangentes            | -                   | -                   |
| <b>Resultado abrangente do exercício</b> | <b>2.045.112,66</b> | <b>1.873.928,74</b> |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em reais)

|                                        | <u>Reserva de Lucros</u> |                   |                                      |                             |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
|                                        | Capital Social           | Reserva Legal     | Reserva de Lucros para investimentos | Total do Patrimônio Líquido |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b> | <b>2.000.000,00</b>      | <b>400.000,00</b> | <b>10.419.283,20</b>                 | <b>12.819.283,20</b>        |
| Distribuição de dividendos             | -                        | -                 | (4.414.560,83)                       | (4.414.560,83)              |
| Resultado líquido do exercício         | -                        | -                 | 1.873.928,74                         | 1.873.928,74                |
| Dividendo mínimo obrigatório           | -                        | -                 | (468.482,19)                         | (468.482,19)                |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>2.000.000,00</b>      | <b>400.000,00</b> | <b>7.410.168,92</b>                  | <b>9.810.168,92</b>         |
| Distribuição de dividendos             | -                        | -                 | (3.210.517,21)                       | (3.210.517,21)              |
| Resultado líquido do exercício         | -                        | -                 | 2.045.112,66                         | 2.045.112,66                |
| Dividendo mínimo obrigatório           | -                        | -                 | (511.278,17)                         | (511.278,17)                |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>2.000.000,00</b>      | <b>400.000,00</b> | <b>5.733.486,21</b>                  | <b>8.133.486,21</b>         |

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis*

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em reais)

|                                                                  | <b>31.12.2024</b>     | <b>31.12.2023</b>     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>                                   |                       |                       |
| Lucro Líquido do Exercício                                       | <b>2.045.112,66</b>   | <b>1.873.928,74</b>   |
| <b>Ajustes de reconciliação:</b>                                 |                       |                       |
| Depreciações e amortizações                                      | 8.083,78              | 9.068,42              |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa                    | 56.164,32             | 1.131,11              |
| Provisão para contingências                                      | (128.231,79)          | -                     |
| Provisão para perda de ativos (Área APP)                         | -                     | 45.856,28             |
| Ajuste a valor presente                                          | (618.582,69)          | 822.496,54            |
| Tributos diferidos                                               | 99.550,46             | (555.898,28)          |
| <b>Resultado ajustado</b>                                        | <b>1.462.096,74</b>   | <b>2.196.582,81</b>   |
| <b>Variações em ativos e passivos</b>                            |                       |                       |
| (Aumento) de duplicatas a receber                                | (43.371,78)           | (2.404.803,78)        |
| (Aumento) de outros créditos                                     | (68.850,54)           | (39.129,87)           |
| (Aumento) em estoques                                            | (1.302.584,75)        | (4.162.540,55)        |
| (Aumento) Depósitos judiciais                                    | (1.196.644,79)        | (941.919,82)          |
| (Redução)/Aumento de fornecedores                                | (26.088,50)           | 49.504,80             |
| (Redução) de obrigações tributárias                              | (441.540,03)          | (193.693,30)          |
| Aumento de obrigações diversas                                   | 6.990,60              | (78.866,39)           |
| Aumento em adiantamento de clientes                              | 4.478.777,53          | 10.410.443,59         |
| <b>Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais</b>        | <b>2.868.784,49</b>   | <b>4.835.577,49</b>   |
| <b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>                                |                       |                       |
| Aquisição de imobilizado                                         | (2.904,66)            | (18.163,27)           |
| <b>Caixa Líquida consumido pelas atividades de investimento</b>  | <b>(2.904,66)</b>     | <b>(18.163,27)</b>    |
| <b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>                               |                       |                       |
| Pagamento de dividendos                                          | (3.210.517,21)        | (4.415.364,92)        |
| <b>Caixa Líquida consumido pelas atividades de financiamento</b> | <b>(3.210.517,21)</b> | <b>(4.415.364,92)</b> |
| <b>Variação de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>                 | <b>(344.637,38)</b>   | <b>402.049,30</b>     |
| No início do exercício                                           | 7.595.266,29          | 7.193.216,99          |
| No fim do exercício                                              | 7.250.628,91          | 7.595.266,29          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**LCBC IMÓVEIS S/A**  
CNPJ 04.137.830/0001-16  
**NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023  
(Valores expressos em reais)

## **NOTA 1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A LCBC Imóveis S/A (Companhia) dedica-se a urbanização, venda e locação de terrenos próprios localizados no Balneário Cassino, município de Rio Grande- RS, desde o exercício de 2001. A partir de 2015 passou a atuar também no ramo na incorporação de imóveis.

## **NOTA 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

### **2.1 Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis foram aprovadas para divulgação pela Administração da Companhia em 28 de março de 2025 e foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, em conformidade com as resoluções do Conselho Federal de Contabilidade - CFC e nos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

### **2.2 Base de mensuração**

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto onde indicado de outra forma.

### **2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda funcional da Companhia é o real, todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis, estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

### **2.4 Estimativas contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, análise do risco de crédito para determinação da provisão para devedores duvidosos, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. Todas as estimativas são ajustadas mensalmente com as premissas mais atuais e disponíveis para a administração no final de cada mês. As estimativas são atualizadas com a finalidade de refletir o valor de liquidação, sem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis. A

Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas.

### **NOTA 3. PRÁTICAS CONTÁBEIS**

#### **3.1 Caixa e Equivalentes de Caixa**

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e investimentos de curto prazo considerados de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

#### **3.2 Contas a Receber e Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa**

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias ou prestação de serviços no curso normal das atividades da Companhia. Para os prazos de recebimento equivalentes a um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é calculada com base nas perdas estimadas, segundo avaliação individualizada das contas a receber e considerando as perdas históricas, cujo montante é considerado suficiente pela Administração da Companhia para cobrir eventuais perdas na realização dos créditos.

Os valores contábeis representam substancialmente os valores justos nas datas dos balanços e quando necessário foram calculados os ajustes a valor presente

#### **3.3 Estoques**

Os estoques de terrenos são demonstrados ao custo de urbanização ou aquisição. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado no curso normal dos negócios e os custos estimados necessários para efetuar a venda.

#### **3.4 Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. As taxas de depreciações utilizadas são baseadas, conforme a vida útil de cada ativo fixo. O cálculo de depreciação é pelo método linear e reconhecido no resultado do exercício de acordo com as taxas informadas na Nota Explicativa nº 7. O custo histórico inclui os gastos qualificáveis atribuíveis à aquisição dos itens.

#### **3.5 Fornecedores**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivos circulantes pelo prazo de liquidação de até um ano. Foram reconhecidas pelo valor das faturas correspondentes.

#### **3.6 Reconhecimento da Receita**

Foram observados os procedimentos e normas estabelecidos na NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, ou seja, os contratos com clientes passaram a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito

### **3.7 Distribuição de Dividendos**

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações contábeis ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas, em Assembleia Geral Ordinária.

### **3.8 Imposto de Renda e Contribuição Social**

A provisão para imposto de renda e contribuição social são contabilizadas pelo regime de lucro presumido em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi constituída à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a presunção trimestral excedente a R\$ 60.000. A contribuição social foi calculada à alíquota de 9% sobre a presunção trimestral apurada.

### **3.9 Instrumentos Financeiros**

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial.

Incluem caixa e equivalentes de caixa, investimentos em instrumentos de dívida e patrimônio, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros, nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis, ativos financeiros e disponíveis para a venda.

### **3.10 Resultado por ação**

O cálculo do resultado básico por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício atribuível aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. No caso da Companhia, o resultado diluído por ação é igual ao resultado básico por ação, pois esta não possui ações ordinárias potenciais diluidoras.

....