

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

Demonstrações Contábeis Acompanhadas
do Relatório do Auditor Independente

31 de dezembro de 2024

LCBC IMÓVEIS S.A.

RELATÓRIO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

ÍNDICE

Relatório do Auditor Independente	3
Balanços Patrimoniais	7
Demonstração do Resultado do Exercício	9
Demonstração do Resultado Abrangente	10
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	11
Demonstração do Fluxo de Caixa	12
Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis	13

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Acionistas da

LCBC IMÓVEIS S.A.

Rio Grande - RS

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis da **LCBC IMÓVEIS S.A.** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, 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, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos e limitações dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **LCBC IMÓVEIS S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

Diferenças não conciliadas em depósitos judiciais

Identificamos uma diferença não conciliada entre o saldo contábil dos depósitos judiciais e o relatório de controle do setor financeiro, no montante de R\$ 995.242,46, sendo que o saldo contábil está a menor nesse valor em relação ao relatório financeiro. Não obtivemos evidências apropriadas e suficientes por meios alternativos que nos permitissem concluir qual dos saldos reflete corretamente a posição financeira da empresa

Limitação quanto aos valores de IPTU a pagar

A Companhia não mantém um controle permanente, formal e analítico sobre os valores devidos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano. Adicionalmente, solicitamos e não nos foi apresentada uma certidão detalhada emitida de maneira formal pela Prefeitura Municipal. Consequentemente não foi possível nas circunstâncias, ainda que por meio de procedimentos adicionais de auditoria, concluirmos sobre o saldo de R\$ 4.001.452,72 registrado no passivo circulante, e os seus possíveis reflexos patrimoniais e de resultado.

Limitação quanto aos ajustes efetuados em contas a receber e ajuste a valor presente no resultado

Identificamos que foram efetuados ajustes para conciliar os saldos de contas a receber, em contrapartida à Demonstração do Resultado do Exercício, cujo efeito líquido na conta de ajuste a valor presente foi de R\$ 891.136,98. Além disto, em 2024 a Companhia não contabilizou seu AVP pelo regime de competência, bem como não mantém controles auxiliares em relação a esta movimentação. Não foi possível nos satisfazermos por meios alternativos sobre o valor registrado em receita financeira.

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 contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis da Companhia relativas ao exercício de 2023 foram examinadas por nós, que emitimos relatório em 17 de abril de 2024, com opinião modificada sobre a existência de diferença não conciliada de R\$ 1.473.839,45 entre o saldo contábil de contas a receber e o controle financeiro, sem possibilidade de confirmação do saldo correto e a ausência de um controle formal sobre valores de IPTU, além da falta de certidão detalhada da Prefeitura, impedindo a conclusão sobre o saldo de R\$ 4.068.753,25 e seus impactos financeiros.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da

Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estejam 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 contábeis.

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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Porto Alegre - RS, 15 de abril de 2025.



HLB Brasil Assurance

Rokembach + Lahm & Cia. Auditores Ltda.

CRCRS 003663/O | CNAI-PJ 40 | CVM 7048

Jefferson Ramos

CRCRS 98979/O-8 | CNAI 5764

Cassmarvil Bortolotti

CRCRS 90514/O-5 | CNAI 6523



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

ATIVO

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.250.628,91	7.595.266,29
Contas a receber	5	5.493.881,40	5.126.848,34
Estoques a comercializar	6	14.186.326,35	12.883.741,60
Outros créditos		127.095,95	194.541,98
		<u>27.057.932,61</u>	<u>25.800.398,21</u>
NÃO CIRCULANTE			
Ativo realizável a longo prazo		13.462.402,34	12.453.122,26
Contas a receber	5	11.086.813,59	11.410.474,87
Tributos diferidos	12a	136.296,57	-
Depósitos judiciais		2.239.292,18	1.042.647,39
Imobilizado	7	95.710,47	99.352,89
Intangível		12.293,61	13.830,31
		<u>13.434.109,85</u>	<u>12.566.305,46</u>
TOTAL DO ATIVO		<u><u>40.628.339,03</u></u>	<u><u>38.366.703,67</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
(Valores expressos em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
CIRCULANTE			
Fornecedores		59.837,30	85.925,80
Obrigações tributárias	8	4.455.898,50	4.897.438,53
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	9	374.095,61	378.532,81
Contas a pagar	11	2.907,57	95.422,13
Adiantamento de clientes	13	16.667.489,94	10.966.019,68
Dividendos a distribuir	14c	511.278,17	468.482,19
Provisões para contingências	10	675.421,24	803.653,03
		<u>22.746.928,33</u>	<u>17.695.474,17</u>
NÃO CIRCULANTE			
Contas a pagar	11	3.057.189,33	2.872.248,35
Tributos diferidos	12a	-	75.384,34
Adiantamento de clientes	13	6.690.735,17	7.913.427,90
		<u>9.747.924,50</u>	<u>10.861.060,59</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14		
Capital Social		2.000.000,00	2.000.000,00
Reserva de Lucros		6.133.486,21	7.810.168,92
		<u>8.133.486,21</u>	<u>9.810.168,92</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>40.628.339,03</u>	<u>38.366.703,67</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
(Valores expressos em reais)

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	15	5.193.296,49	4.883.611,40
Custo dos imóveis vendidos		(1.053.050,77)	(464.998,37)
(=) LUCRO BRUTO		4.140.245,72	4.418.613,03
Despesas Operacionais			
Despesas com vendas	16	(396.024,26)	(839.518,83)
Despesas administrativas e operacionais	18	(1.407.237,37)	(1.568.535,87)
Despesas com pessoal	17	(1.298.495,79)	(1.354.753,67)
		(3.101.757,42)	(3.762.808,37)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	19	1.038.488,30	655.804,66
Receitas financeiras		1.711.423,64	1.604.578,71
Despesas financeiras		(325.076,62)	(23.296,76)
		1.386.347,02	1.581.281,95
LUCRO ANTES DO IRPJ E CSLL		2.424.835,32	2.237.086,61
Imposto de renda e contribuição social correntes	12b	(475.441,64)	(617.566,00)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12a	95.718,98	254.408,13
		(379.722,66)	(363.157,87)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	20	2.045.112,66	1.873.928,74
Resultado básico/diluído por ação ON - em R\$		0,35	0,32

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
(Valores expressos em reais)

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

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)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros para investimentos	Resultados acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.000.000,00	400.000,00	10.419.283,20	-	12.819.283,20
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
Reserva de lucros para investimentos			1.405.446,56	(1.405.446,56)	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.000.000,00	400.000,00	7.410.168,93	-	9.810.168,93
Distribuição de dividendos	-	-	(3.210.527,24)		(3.210.527,24)
Resultado líquido do exercício	-	-		2.045.122,68	2.045.122,68
Dividendo mínimo obrigatório	-	-		(511.278,17)	(511.278,17)
Reserva de lucros para investimentos			1.533.844,51	(1.533.844,51)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.000.000,00	400.000,00	5.733.486,20	-	8.133.486,20

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)

	31.12.2024	31.12.2023
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro Líquido do Exercício	2.045.112,66	1.873.928,74
Ajustes de reconciliação:		
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	(1.132.891,39)	822.496,54
Tributos diferidos	(211.680,91)	(555.898,28)
Resultado ajustado	636.556,69	2.196.582,81
 Variações em ativos e passivos		
Redução / (Aumento) de duplicatas a receber	1.033.355,29	(2.404.803,78)
Redução / (Aumento) de outros créditos	67.446,03	(39.129,87)
(Aumento) de estoques	(1.302.584,75)	(4.162.540,55)
(Aumento) de 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 / (Redução) de obrigações diversas	130.785,20	(78.866,39)
Aumento em adiantamento de clientes	4.478.777,53	10.410.443,59
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	3.380.062,67	4.835.577,49
 ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(2.904,66)	(18.163,27)
Caixa Líquido consumido pelas atividades de investimento	(2.904,66)	(18.163,27)
 ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de dividendos	(3.721.795,39)	(4.415.364,92)
Caixa Líquido consumido pelas atividades de financiamento	(3.721,795,39)	(4.415.364,92)
 Variação de Caixa e Equivalentes de Caixa	(344.637,38)	402.049,30
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 ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em reais)

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.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis foram aprovadas para divulgação pela Administração da Companhia em 15 de abril 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.

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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	993,02	851,98
Depósitos bancários	514.100,76	1.371.753,08
Aplicações financeiras	6.735.535,13	6.222.661,23
	7.250.628,91	7.595.266,29

5. CLIENTES

	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber	21.689.628,30	22.722.983,59
Cheques em cobrança	6.683,89	6.683,89
(-) Provisão para créditos de liq. duvidosa	(600.643,50)	(544.479,18)
(-) Ajuste ao valor presente	(4.514.973,70)	(5.647.865,09)
Total	16.580.694,99	16.537.323,21

Circulante	5.493.881,40	5.126.848,34
Não circulante	11.086.813,59	11.410.474,87

6. ESTOQUE

	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos	14.186.326,35	12.883.741,60
Lotes considerados dentro de app	602.996,18	602.996,18
(-) Provisão para perda de lotes considerados dentro de APP	(602.996,18)	(602.996,18)
	14.186.326,35	12.883.741,60

7. IMOBILIZADO

	Taxa Anual de Depreciação	31/12/2023			31/12/2024
		Valor Residual	Adições	Depreciação Acumulada	Total líquido
Imóveis	4%	48.726,39	-	(422,74)	48.303,65
Móveis e utensílios	10%	7.567,90	-	(717,43)	6.850,47
Máquinas e equipamentos	10%	32.679,26	2.904,66	(3.267,96)	32.315,96
Computadores e periféricos	20%	10.379,34	-	(2.138,95)	8.240,39
Total		99.352,89	2.904,66	(6.547,08)	95.710,47

	Taxa Anual de Depreciação	31/12/2022			31/12/2023
		Valor Residual	Adições	Depreciação Acumulada	Total líquido
Imóveis	4%	49.191,40	-	(465,01)	48.726,39
Móveis e utensílios	10%	8.408,75	-	(840,85)	7.567,90
Máquinas e equipamentos	10%	18.147,02	18.163,27	(3.631,03)	32.679,26
Computadores e periféricos	20%	12.974,17	-	(2.594,83)	10.379,34
Total		88.721,34	18.163,27	(7.531,72)	99.352,89

8. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	31/12/2024	31/12/2023
COFINS a recolher	30.397,36	55.832,28
CRF a recolher	2.213,92	2.462,73
CSLL a recolher	47.028,07	106.927,55
IPTU a pagar	4.001.452,72	4.068.753,25
IRPJ a recolher	40.366,99	139.989,14
IRRF a recolher	107,14	8.184,53
ISS retido a recolher	321,65	749,26
Multas ambientais	-	62.482,64
Parcelamento 1734	504,14	7.057,96
Parcelamento IPTU	326.940,41	432.902,20
Pis a recolher	6.566,10	12.096,99
Total	4.455.898,50	4.897.438,53

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	31/12/2024	31/12/2023
Salários a pagar	31.506,20	29.332,01
Pró-labore a pagar	239.367,21	239.584,08
RPA a pagar	510,77	510,77
FGTS a pagar	5.227,33	4.623,54
INSS a pagar	29.257,84	23.419,44
IRRF a pagar	-	15.118,05
Provisão de férias	68.226,26	65.944,92
Total	374.095,61	378.532,81

10. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

A Companhia constituiu provisões avaliadas como possíveis pela Administração. Em 31 de dezembro, o montante das causas com perda provável e a movimentação no exercício são como segue:

	Cível	Tributária	Total
Saldo em 31/12/2022	323.511,21	480.141,82	803.653,03
Constituição/(reversão) de provisão	-	-	-
Saldo em 31/12/2023	323.511,21	480.141,82	803.653,03
(Reversão) de provisão	(128.231,79)	-	(128.231,79)
Saldo em 31/12/2024	195.279,42	480.141,82	675.421,24

Para os processos cujas perdas foram avaliadas como possíveis pelos assessores jurídicos da Companhia não foram constituídas provisões contábeis. Em 31 de dezembro, o montante das causas é composto como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Processos Cíveis	887.096,04	579.591,63
Total	887.096,04	579.591,63

11. CONTAS A PAGAR

	31/12/2024	31/12/2023
Créditos acionistas	44.404,69	44.404,69
Credores para financiamentos	3.012.784,64	2.827.843,66
Devolução de clientes a pagar	2.907,56	95.422,13
Total	3.060.096,89	2.967.670,48

Circulante	2.907,57	95.422,13
Não circulante	3.057.189,33	2.872.248,35

A rubrica “Credores para financiamento” diz respeito aos valores integralizados pelos acionistas na altura em que a Companhia foi constituída em lotes. Conforme contrato, o valor é ajustado ao índice anual do IGP-m, em 2024, 6,54% (2023, -3,18%).

12. TRIBUTOS DIFERIDOS

Os tributos diferidos ativos e passivos referem-se a diferenças temporárias sobre as receitas de vendas e adiantamentos de clientes recebidos, os quais estão registrados pelo regime de competência, mas estão sendo tributados pelo regime de caixa.

a) A base para constituição é a seguinte:

Período	Valor líquido com tributação (postergada) antecipada	PIS	COFINS	IRPJ	CSLL	TOTAL
2023	1.120.123,94	7.280,81	33.603,72	22.402,48	12.097,33	75.384,34
2024	(1.668.596,81)	10.845,88	50.057,90	57.371,94	18.020,85	136.296,57

b) Reconciliação entre a despesa de IRPJ e CSLL pela alíquota nominal e pela efetiva

A conciliação da despesa calculada pela aplicação das alíquotas fiscais do imposto de renda e contribuição social é demonstrada como segue:

	2024	2023
Lucro antes dos impostos	2.424.835,32	2.237.086,61
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(824.444,01)	(760.609,45)
Efeito no resultado entre a tributação pelo regime de caixa e regime de competência	444.721,35	397.451,58
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(379.722,66)	(363.157,87)
Corrente	(475.441,64)	(617.566,00)
Diferido	95.718,98	254.408,13
Taxa efetiva – corrente e diferido	15,66%	16,23%

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os empreendimentos Miramar e Acqua Beach referem-se à comercialização em planta de unidades permutadas em áreas originalmente de propriedade da Companhia. Ambos incorporados pela Porto5 Investimentos Imobiliários S.A, tem previsão de entrega estimada em abril/2025 e abril/2026, respectivamente.

O empreendimento Bela Vista é incorporado pela própria Companhia, composto pelo total de 157 lotes comerciais e residenciais, cuja previsão de conclusão das obras em outubro/2025.

	31/12/2024	31/12/2023
Miramar	9.670.807,16	7.476.178,37
Acqua Beach	6.690.735,17	5.652.995,17
Bela Vista	6.996.682,78	3.489.841,31
	23.358.225,11	16.619.014,85
Circulante	16.667.489,94	10.966.019,68
Não circulante	6.690.735,17	7.913.427,90

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), dividido em 5.832.000 (cinco milhões, oitocentos e trinta e duas mil) de ações ordinárias nominativas sem valor nominal totalmente integralizado e pertencente a pessoas físicas residentes e domiciliadas no País.

b) Reserva Legal

Não foi constituída no presente exercício a reserva legal, tendo em vista de que se encontra no limite máximo em relação ao capital social.

c) Dividendos

O lucro/prejuízo básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações ordinárias emitidas durante o exercício.

CÁLCULO DO DIVIDENDO

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	2.045.112,66	1.873.928,74
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	511.278,17	468.482,19

15. RECEITA LÍQUIDA

	31/12/2024	31/12/2023
Vendas de terrenos	6.436.103,17	6.261.420,52
Vendas canceladas	(932.063,68)	(1.154.338,08)
PIS	(51.266,99)	(39.796,21)
COFINS	(259.476,01)	(183.674,83)
	5.193.296,49	4.883.611,40

16. DESPESAS COM VENDAS

	31/12/2024	31/12/2023
Publicidade e propaganda	139.354,00	174.226,47
Brindes, doações e patrocínios	14.562,08	50.730,44
Comissões s/ vendas	242.108,18	614.561,92
Total das despesas com vendas	396.024,26	839.518,83

17. DESPESAS COM PESSOAL

	31/12/2024	31/12/2023
Salários	411.564,22	458.605,99
Autônomos	35.254,65	17.216,83
FGTS	39.649,22	41.454,82
INSS	232.731,60	230.584,94
Vale Transporte	44.700,00	25.144,70
Vale Alimentação	10.077,62	-
Provisão de Férias	65.405,21	44.782,69
Provisão de 13º Salário	38.009,05	39.148,79
Despesas com assistência médica	66.024,22	76.581,36
Pró-labore	355.080,00	421.233,55
Total	1.298.495,79	1.354.753,67

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS

	31/12/2024	31/12/2023
Manutenção e reparo	82.883,82	371.900,68
IPTU terrenos	154.016,87	202.001,80
Assessoria jurídica	231.837,96	135.389,08
Serviços de informática	118.625,72	109.715,33
Serviços de contabilidade	101.927,62	101.801,46
Despesas Judiciais	212.424,85	84.199,88
Despesas administrativas	137.948,44	72.736,90
Serviços de auditoria e consultoria	60.085,13	71.490,60
Viagens, refeições e hospedagem	26.251,73	61.426,42
Taxas e contribuições	112,55	53.355,82
Provisão para perda de ativos	-	45.856,28
Internet e telefone	25.814,55	35.447,50
Seguros	34.687,63	35.150,09
Convocações e publicações	975,00	24.479,60
Impostos e taxas	24.119,03	22.782,96
Associações e mensalidades	19.915,41	22.423,00
Limpeza, higiene e café e água	10.126,97	18.121,81
Despesas com veículos	12.812,06	17.678,33
Cursos, palestras e treinamento	5.622,39	16.420,00
Água e energia elétrica	12.293,57	11.521,77
Material de informática	4.839,29	9.774,21
Serviços prestados por terceiros	121.681,95	8.600,00
Despesas com cobrança	9.766,65	8.185,35
Depreciação	6.547,08	7.531,72
Serviços de vigilância	50.053,25	7.334,88
Material de expediente	3.904,38	5.130,65
Propaganda e publicidade	-	2.300,00

<i>(continuação)</i>	31/12/2024	31/12/2023
IPVA	1.827,38	1.830,01
Amortização marcas e patentes	1.536,70	1.536,70
Despesas postais	855,90	1.281,93
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	56.164,32	1.131,11
Despesas com pós obra	5.810,96	-
Provisão para contingências	(128.231,79)	-
Total	1.407.237,37	1.568.535,87

19. RESULTADO FINANCEIRO

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas	1.711.423,64	1.604.578,71
Descontos Recebidos	3.806,96	727,00
Juros recebidos	954.999,43	1.013.901,77
Multas por atraso	12.336,59	11.877,95
Receitas diversas	11.026,05	5.899,26
Rendimento de aplicações	729.254,61	572.172,73
Despesas	(325.076,62)	(23.296,76)
Descontos concedidos	(121.357,38)	(3.814,52)
Despesas bancárias	(7.320,53)	(8.295,35)
IOF s/ aplicações	(5,13)	(7.605,48)
Juros pagos	(4.714,28)	(3.581,41)
Variações monetárias passiva	(191.679,30)	-
Total do resultado financeiro	1.386.347,02	1.581.281,95

20. LUCRO POR AÇÃO

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	2.045.112,66	1.873.928,74
Lucro por ação total	0,35	0,32

21. REMUNERAÇÃO DO PESSOAL CHAVE

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total dispendido com os administradores foi de R\$ 355.080,00 (R\$ 421.233,55 em 2023).

Rio Grande, 15 de abril de 2025.

Nagib Mohamad Lemos Ahmad
Diretor

Juliana Schabbach Gorgen
CRC RS 100091
Contadora