

LCBC IMÓVEIS S/A
CNPJ 04.137.830/0001-16

Demonstrações Contábeis
31 de dezembro de 2025

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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.865.632,00	7.250.628,91
Contas a receber	5	4.903.808,45	5.493.881,40
Estoques a comercializar	6	16.386.529,35	14.186.326,35
Outros créditos		124.907,61	263.392,52
		<u>23.280.877,41</u>	<u>27.194.229,18</u>
 NÃO CIRCULANTE			
Ativo realizável a longo prazo			
Contas a receber	5	15.926.646,20	11.086.813,59
Depósitos judiciais		3.085.624,01	2.239.292,18
Imobilizado	7	111.592,95	95.710,47
Intangível		12.293,61	12.293,61
		<u>19.136.156,77</u>	<u>13.434.109,85</u>
 TOTAL DO ATIVO		 <u>42.417.034,18</u>	 <u>40.628.339,03</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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
CIRCULANTE			
Fornecedores		120.917,49	59.837,30
Obrigações tributárias	8	4.200.861,87	4.455.898,50
Obrigações trabalhistas e previdenciárias	9	172.747,46	374.095,61
Contas a pagar	11	-	2.907,57
Adiantamento de clientes	13	631.573,27	16.667.489,94
Dividendos a distribuir	14c	5.019.784,77	511.278,17
Provisões para contingências	10	1.861.520,23	675.421,24
		<u>12.007.405,09</u>	<u>22.746.928,33</u>
NÃO CIRCULANTE			
Contas a pagar	11	3.025.555,09	3.057.189,33
Tributos diferidos	12	1.082.402,12	-
Adiantamento de clientes	13	7.247.798,23	6.690.735,17
		<u>11.355.755,44</u>	<u>9.747.924,50</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	14	2.000.000,00	2.000.000,00
Reserva de Lucros		17.053.873,65	6.133.486,21
		<u>19.053.873,65</u>	<u>8.133.486,21</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>42.417.034,18</u>	<u>40.628.339,03</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 FINDO
EM 31 DE DEZEMBRO
(Valores expressos em reais)

	Nota	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	15	32.921.066,16	5.193.296,49
Custo dos imóveis vendidos		(8.382.576,71)	(1.053.050,77)
(=) LUCRO BRUTO		24.538.489,45	4.140.245,72
Despesas Operacionais			
Despesas com vendas	16	(424.889,36)	(396.024,26)
Despesas administrativas e operacionais	18	(3.394.621,43)	(1.407.237,37)
Despesas com pessoal	17	(1.123.106,46)	(1.298.495,79)
		(4.942.617,25)	(3.101.757,42)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	19	19.595.872,20	1.038.488,30
Receitas financeiras		1.724.876,25	1.711.423,64
Despesas financeiras		(125.302,61)	(325.076,62)
		1.599.573,64	1.386.347,02
LUCRO ANTES DO IRPJ E CSLL		21.195.445,84	2.424.835,32
Provisões pra IRPJ e CSLL		(1.116.306,77)	(379.722,66)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	20	20.079.139,07	2.045.112,66
Resultado básico/diluído por ação ON - em R\$		3,44	0,35

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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Lucro líquido do exercício	20.079.139,07	2.045.112,66
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	20.079.139,07	2.045.112,66

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 2025 E DE 2024
(Valores expressos em reais)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros para investimentos	Resultados acumulados	Total da reserva de Lucros	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.000.000,00	400.000,00	7.410.168,93	-	7.810.168,93	9.810.168,93
Distribuição de dividendos	-	-	(3.210.517,21)		(3.210.517,21)	(3.210.517,21)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	2.045.112,66	2.045.112,66	2.045.112,66
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(511.278,17)	(511.278,17)	(511.278,17)
Reserva de Lucros para investimentos			1.533.834,49	(1.533.834,49)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.000.000,00	400.000,00	5.733.486,21	-	6.133.486,21	8.133.486,21
Distribuição de dividendos	-	-	(4.138.966,85)		(4.138.966,85)	(4.138.966,85)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	20.079.139,07	20.079.139,07	20.079.139,07
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(5.019.784,77)	(5.019.784,77)	(5.019.784,77)
Reserva de lucros para investimentos			15.059.354,30	(15.059.354,30)	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.000.000,00	400.000,00	16.653.873,66	-	17.053.873,66	19.053.873,66

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 2025 E DE 2024
(Valores expressos em reais)

	31.12.2025	31.12.2024
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucros Líquido do exercício:	20.079.139,07	2.045.112,66
Ajustes de reconciliação:		
Depreciações e amortizações	6.927,24	8.083,78
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	34.388,58	56.164,32
Provisão para contingências	1.186.098,99	(128.231,77)
Ajuste a valor presente	(1.220.487,57)	(1.132.891,39)
Tributos diferidos	(1.082.402,11)	(211.680,91)
Resultado ajustado	19.003.664,20	636.556,69
 Variações em ativos e passivos		
(Aumento)/Redução de duplicatas a receber	(420.960,92)	1.033.355,29
Redução de outros créditos	138.484,91	67.446,03
(Aumento) em estoques	(2.200.203,00)	(1.302.584,75)
(Aumento) Depósitos judiciais	(846.331,83)	(1.196.644,79)
Aumento/(Redução) de fornecedores	61.080,19	(26.088,50)
(Redução) de obrigações tributárias	(456.384,78)	(441.540,03)
(Redução) / Aumento de obrigações diversas	(512.437,33)	130.785,20
(Redução) Aumento em adiantamento de clientes	(15.478.853,61)	4.478.777,53
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	(711.942,17)	3.380.062,67
 ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de imobilizado	(22.809,72)	(2.904,66)
Caixa Líquida consumido pelas atividades de investimento	(22.809,72)	(2.904,66)
 ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Pagamento de dividendos	(4.650.245,02)	(3.721.795,39)
Caixa Líquida consumido pelas atividades de financiamento	(4.650.245,02)	(3.721.795,39)
 Variação de Caixa e Equivalentes de Caixa	(5.384.996,91)	(344.637,38)
No início do exercício	7.250.628,91	7.595.266,29
No fim do exercício	1.865.632,00	7.250.628,91

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 2025 E DE 2024
(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 26 de abril de 2026 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 Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de mercadorias 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 **perda estimada com 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 2025 e 2024 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

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa	-	993,02
Depósitos bancários	1.023.813,95	514.100,76
Aplicações financeiras	841.818,05	6.735.535,13
	<u>1.865.632,00</u>	<u>7.250.628,91</u>

5. CONTAS A RECEBER

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber	23.127.076,68	21.689.628,30
Cheques em cobrança	-	6.683,89
(-)Perda Estimada com Créditos de Liquidação Duvidosa	(635.032,08)	(600.643,50)
(-) Ajuste ao valor presente	<u>(3.290.848,89)</u>	<u>(4.514.973,70)</u>
Total	<u>19.201.195,71</u>	<u>16.580.694,99</u>

Circulante	4.903.808,45	5.493.881,40
Não circulante	15.926.646,20	11.086.813,59

6. ESTOQUES A COMERCIALIZAR

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Terrenos	16.386.529,35	14.186.326,35
Lotes considerados dentro de app	602.996,18	602.996,18
(-) Provisão para perda de lotes considerados dentro de APP	<u>(602.996,18)</u>	<u>(602.996,18)</u>
	<u>16.386.529,35</u>	<u>14.186.326,35</u>

7. IMOBILIZADO

Classe	Custo em 31/12/2023	Adições	Custo em 31/12/2024
Imobilizado			
Máquinas e equipamentos	77.095,44	2.904,66	80.000,10
Equipamentos de informática	67.873,27		67.873,27
Instalações	63.749,17		63.749,17
Móveis e utensílios	22.691,92		22.691,92
Terreno Sede	10.320,08		10.320,08
Veículos	60.000,00		60.000,00
Intangível			
Software, aplicativos e sistemas	26.250,26		26.250,26
Total	<u>327.980,14</u>	<u>2.904,66</u>	<u>330.884,80</u>

Classe	Custo em 31/12/2024	Adições	Custo em 31/12/2025
Imobilizado			
Máquinas e equipamentos	80.000,10		80.000,10
Equipamentos de informática	67.873,27	22.809,72	90.682,99
Instalações	63.749,17		63.749,17
Móveis e utensílios	22.691,92		22.691,92
Terreno Sede	10.320,08		10.320,08
Veículos	60.000,00		60.000,00
Intangível			
Software, aplicativos e sistemas	26.250,26		26.250,26
Total	330.884,80	22.809,72	353.694,52

Classe	Taxa Anual de Depreciação	Depreciação/ amortização acumulada em 31/12/2023	Depreciação acumulada em 31/12/2024
Imobilizado			
Máquinas e equipamentos	10%	44.416,18	47.684,14
Equipamentos de informática	20%	57.493,95	59.632,90
Instalações	10%	25.342,60	25.765,34
Móveis e utensílios	-	15.124,26	15.841,69
Terreno Sede	20%	-	-
Veículos		60.000,00	60.000,00
Intangível			
Software, aplicativos e sistemas	20%	12.419,95	13.956,65
Total		214.796,94	222.880,72

Classe	Taxa Anual de Depreciação	Depreciação/ amortização acumulada em 31/12/2024	Depreciação acumulada em 31/12/2025
Imobilizado			
Máquinas e equipamentos	10%	47.684,14	50.952,10
Equipamentos de informática	20%	59.632,90	62.088,94
Instalações	4%	25.765,34	26.211,74
Móveis e utensílios	10%	15.841,69	16.598,53
Terreno Sede	-	-	-
Veículos	20%	60.000,00	60.000,00
Intangível			
Software, aplicativos e sistemas	20%	13.956,65	13.956,65
Total		222.880,72	229.807,96

Classe	Taxa Anual de Depreciação	Custo em 31/12/2023	Adições	Depreciação/ Amortização	Total Líquido em 31/12/2024
Imobilizado					
Máquinas e equipamentos	10%	77.095,44	2.904,66	(47.684,14)	32.315,96
Equipamentos de informática	20%	67.873,27		(59.632,90)	8.240,37
Instalações	4%	63.749,17		(25.765,34)	37.983,83
Móveis e utensílios	10%	22.691,92		(15.841,69)	6.850,23
Terreno Sede	-	10.320,08		-	10.320,08
Veículos	20%	60.000,00		(60.000,00)	-
Intangível					
Software, aplicativos e sistemas	20%	26.250,26		(13.956,65)	12.293,61
Total		327.980,14	2.904,66	(222.880,72)	108.004,08

Classe	Taxa Anual de Depreciação	Custo em 31/12/2024	Adições	Depreciação/ Amortização	Total Líquido em 31/12/2025
Imobilizado					
Máquinas e equipamentos	10%	80.000,10		(50.952,10)	29.048,00
Equipamentos de informática	20%	67.873,27	22.809,72	(62.088,94)	28.594,05
Instalações	4%	63.749,17		(26.211,74)	37.537,43
Móveis e utensílios	10%	22.691,92		(16.598,53)	6.093,39
Terreno Sede	-	10.320,08		-	10.320,08
Veículos	20%	60.000,00		(60.000,00)	-
Intangível					
Software, aplicativos e sistemas	20%	26.250,26		(13.956,65)	12.293,61
Total		330.884,80	22.809,72	(229.807,96)	123.886,56

8. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	31/12/2025	31/12/2024
COFINS a recolher	20.401,46	30.397,36
CRF a recolher	911,04	2.213,92
CSLL a recolher	42.426,58	47.028,07
IPTU a pagar	3.863.968,64	4.001.452,72
IRPJ a recolher	65.147,31	40.366,99
IRRF a recolher	293,88	107,14
ISS retido a recolher	8.337,17	321,65
Parcelamento 1734	-	504,14
Parcelamento IPTU	194.955,47	326.940,41
Pis a recolher	4.420,32	6.566,10
Total	4.200.861,87	4.455.898,50

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E E PREVIDENCIÁRIAS

	31/12/2025	31/12/2024
Salários a pagar	56.546,48	31.506,20
Pró-labore a pagar	-	239.367,21
RPA a pagar	-	510,77
FGTS a pagar	5.394,49	5.227,33
INSS a pagar	34.654,33	29.257,84
Provisão de férias	76.152,16	68.226,26
Total	172.747,46	374.095,61

10. PROVISÕES PARA CONTINGÊNCIAS

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

	Cível	Tributária	Total
Saldo em 31/12/2023	323.511,21	480.141,82	803.653,03
(Reversão) de provisão	(128.231,79)	-	-
Saldo em 31/12/2024	195.279,42	480.141,82	675.421,24
Reforço de provisão	1.186.098,99	-	1.186.098,99
Saldo em 31/12/2025	1.381.378,41	480.141,82	1.861.520,23

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Processos Cíveis	147.243,27	887.096,04
Total	147.243,27	887.096,04

11. CONTAS A PAGAR

	31/12/2025	31/12/2024
Créditos acionistas	44.404,69	44.404,69
Credores para financiamentos	2.981.150,40	3.012.784,64
Devolução de clientes a pagar	-	2.907,56
Total	3.025.555,09	3.060.096,89
Circulante	-	2.907,57
Não circulante	3.025.555,09	3.057.189,33

A rubrica “Credores para financiamento” diz respeito aos valores integralizados pelos acionistas quando a Companhia foi constituída em lotes. Conforme contrato, o valor é ajustado ao índice anual do IGP-m, em 2026, -1,05% (2025, 6,54%).

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
2024	(1.668.596,81)	10.845,88	50.057,90	57.371,94	18.020,85	136.296,57
2025	20.757.191,76	(134.921,75)	(622.715,77)	(280.450,73)	(180.610,43)	(1.218.698,68)
	Saldo passivo tributo diferido	(124.075,87)	(572.657,87)	(223.078,79)	(162.589,58)	(1.082.402,11)

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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Lucro antes dos impostos	21.195.445,84	2.424.835,32
Alíquota vigente	34%	34%
Expectativa de IRPJ e CSLL, de acordo com a alíquota vigente	(7.206.451,54)	(824.444,01)
Efeito no resultado entre a tributação pelo regime de caixa e regime de competência	6.090.144,77	444.721,35
Imposto de renda e contribuição social no resultado	(1.116.306,77)	(379.722,66)
Corrente	(655.245,61)	(475.441,64)
Diferido	(461.061,16)	95.718,98
Taxa efetiva – corrente e diferido	5,26%	15,66%

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Os empreendimentos Miramar foi entregue no ano de 2025 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, o empreendimento Acqua Beach tem previsão de entrega atualizada para fev/2027.

O empreendimento Bela Vista é incorporado pela própria Companhia, composto pelo total de 157 lotes comerciais e residenciais, encerrou o exercício de 2025 com 96% das obras concluídas, estando em processo de habite-se previsto para emissão até o final do primeiro trimestre de 2026.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Miramar	-	9.670.807,16
Acqua Beach	7.247.798,23	6.690.735,17
Bela Vista	631.573,27	6.996.682,78
	7.879.371,50	23.358.225,11
Circulante	631.573,27	16.667.489,94
Não circulante	7.247.798,23	6.690.735,17

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

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado do exercício	20.079.139,07	2.045.112,66
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	5.019.784,77	511.278,17

15. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	31/12/2025	31/12/2024
Vendas de terrenos	21.630.077,14	6.436.103,17
Venda de apartamentos	13.192.862,84	-
Vendas canceladas	(570.025,84)	(932.063,68)
PIS	(237.178,41)	(51.266,99)
COFINS	(1.094.669,57)	(259.476,01)
	32.921.066,16	5.193.296,49

16. DESPESAS COM VENDAS

	31/12/2025	31/12/2024
Publicidade e propaganda	133.635,04	139.354,00
Brindes, doações e patrocínios	7.313,00	14.562,08
Comissões s/ vendas	283.951,32	242.108,18
Total das despesas com vendas	424.889,36	396.024,26

17. DESPESAS COM PESSOAL

	31/12/2025	31/12/2024
Salários	565.716,69	411.564,22
Autônomos	6.000,00	35.254,65
FGTS	57.648,57	39.649,22
INSS	227.259,16	232.731,60
Vale Transporte	32.700,00	44.700,00
Vale Alimentação	0,00	10.077,62
Provisão de Férias	55.405,29	65.405,21
Provisão de 13º Salário	57.113,96	38.009,05
Despesas com assistência médica	61.262,79	66.024,22
Pró-labore	60.000,00	355.080,00
Total	1.123.106,46	1.298.495,79

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS

	31/12/2025	31/12/2024
Manutenção e reparo	11.655,68	82.883,82
IPTU terrenos	1.155.022,02	154.016,87
Assessoria jurídica	242.964,26	231.837,96
Serviços de informática	116.411,13	118.625,72
Serviços de contabilidade	93.111,12	101.927,62
Despesas Judiciais		212.424,85
Despesas administrativas	148.705,65	137.948,44
Serviços de auditoria e consultoria	55.167,85	60.085,13
Viagens, refeições e hospedagem	48.103,56	26.251,73
Taxas e contribuições		112,55
Provisão para perda de ativos		-
Internet e telefone	21.047,56	25.814,55
Seguros	2.299,27	34.687,63
Convocações e publicações	0,00	975,00
Impostos e taxas	9.119,64	24.119,03
Associações e mensalidades	26.609,54	19.915,41
Limpeza, higiene e café e água	10.033,95	10.126,97
Despesas com veículos	6.418,53	12.812,06
Cursos, palestras e treinamento	5.367,45	5.622,39
Água e energia elétrica	11.715,07	12.293,57
Material de informática	3.492,20	4.839,29
Serviços prestados por terceiros	144.089,30	121.681,95
Despesas com cobrança	2.492,01	9.766,65
Depreciação	6.927,24	6.547,08
Serviços de vigilância	29.050,15	50.053,25
Material de expediente	9.651,68	3.904,38
Propaganda e publicidade	13.200,00	0,00

IPVA	0,00	1.827,38
Amortização marcas e patentes	0,00	1.536,70
Despesas postais	1.479,00	855,90
Perdas estimadas com crédito Lid. duvidosa	34.388,58	56.164,32
Despesas com pós-obra	0,00	5.810,96
Provisão para contingências	1.186.098,99	(128.231,79)
Total	3.394.621,43	1.407.237,37

19. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas	1.724.876,25	1.711.423,64
Descontos Recebidos	225,58	3.806,96
Juros recebidos	1.185.119,05	954.999,43
Multas por atraso	5.291,62	12.336,59
Receitas diversas	279,00	11.026,05
Rendimento de aplicações	533.961,00	729.254,61
Despesas	(125.302,61)	(325.076,62)
Descontos concedidos	(108.381,81)	(121.357,38)
Despesas bancárias	(11.808,84)	(7.320,53)
IOF s/ aplicações	(0,66)	(5,13)
Juros pagos	(5.111,30)	(4.714,28)
Variações monetárias passiva	-	(191.679,30)
Total do resultado financeiro	1.599.573,64	1.386.347,02

20. LUCRO POR AÇÃO

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	20.079.139,07	2.045.112,66
Lucro por ação total	3,44	0,35

21. REMUNERAÇÃO DO PESSOAL CHAVE

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o total dispendido com os administradores foi de R\$ 324.000.00 (R\$ 355.080.00 em 2024).

Rio Grande, 26 de março de 2026.

Nagib Mohamad Lemos Ahmad
Diretor

Juliana Schabbach Gorgen
CRC RS 100091
Contadora