



Parque da Lagoa

2023

Demonstrações Financeiras
para o exercício findo em 31 de dezembro
2023

2023

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

CONTEÚDO

- Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras
- Balanço Patrimonial
- Demonstração do Resultado
- Demonstração de Resultado Abrangente
- Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
- Demonstração dos Fluxos de Caixa
- Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Marcio Magno
Diretor Centro de Serviços
Compartilhados
marcio.magno@agnet.com.br

Leandro Gonçalves
Gerente de Contabilidade
leandro.goncalves@agnet.com.br



SUMÁRIO

BALANÇO PATRIMONIAL	7
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	8
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	9
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	11
1. CONTEXTO OPERACIONAL	12
2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	12
3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	14
4. PARTES RELACIONADAS	15
5. IMPOSTOS A RECUPERAR	15
6. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	16
7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	16
8. IMOBILIZADO	16
9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	18
10. PROVISÕES PARA RISCO E DEPÓSITOS JUDICIAIS E CAUÇÕES	18
11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19
12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	20
13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	21
14. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	21
15. RESULTADO BÁSICO POR AÇÃO	22
16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	22
17. SEGUROS	26
18. EVENTOS SUBSEQUENTES	26



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e
Acionistas Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Rio de Janeiro – RJ.**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os seus aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lopesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lopesmachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

A Companhia depende do suporte financeiro de seus acionistas para a manutenção de suas atividades e também com a expectativa de venda de seus dois empreendimentos imobiliários. Esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. As demonstrações financeiras foram elaboradas no pressuposto da continuidade normal das operações e não incluem nenhum ajuste relacionado ao assunto acima.

Ênfase

Inadimplência de acionistas com garantias

Conforme mencionado na nota explicativa nº 01, nas demonstrações financeiras, a Companhia é garantidora de três Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), emitidas junto à Caixa Econômica Federal pelas seguintes empresas: Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“AGDI”) no valor inicial de R\$19.944; Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (“CH”) no valor inicial de R\$19.944; e OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (“OR”), nova denominação de Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., no valor de inicial de R\$20.004, todas datadas de 23 de fevereiro de 2016. A referida garantia foi constituída através da hipoteca das unidades imobiliárias, em construção, que compõem o empreendimento denominado Torres Comerciais Parque da Lagoa (“MPC”). A Companhia informou que atualmente as tomadoras AGDI, CH e OR encontram-se inadimplentes. Até a data destas demonstrações não foi possível mostrar os impactos desta inadimplência nos ativos da Companhia.

As demonstrações financeiras da Companhia não incluem qualquer efeito que possa advir desse assunto, e nossa opinião não está modificada em relação a esse tema.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditadas, com relatório de auditoria datado de 31 de março de 2023, contendo incerteza relacionada com a continuidade operacional, ênfase semelhante em relação à inadimplência de acionistas, conforme mencionada acima.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lobesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lobesmachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lobesmachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lobesmachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lobesmachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lobesmachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

- 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 significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possam causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras 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, quando aplicável, as eventuais deficiências nos controles internos.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024.

Mário Vieira Lopes
Contador - CRC-RJ-060.611/O-0

José Carlos de Almeida Martins
Contador - CRC-RJ-036.737-0

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopemachado.com.br

Filiais e Empresas Ligadas

São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopemachado.com.br

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lopemachado.com.br

Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopemachado.com.br

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (expressos em R\$ mil)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	3.951	5.259
Créditos com partes relacionadas	4	120	87
Impostos a recuperar	5	171	428
Adiantamento a fornecedor	6	449	455
Outros ativos circulantes		18	15
Total do ativo circulante		4.709	6.244
Não circulante			
Ativo realizável a longo prazo			
Imóveis a comercializar	7	481.714	479.536
Créditos com partes relacionadas	4	1.861	1.736
Total do realizável a longo prazo		483.575	481.272
Imobilizado	8	33	88
Total do ativo não circulante		483.608	481.360
Total do ativo		488.317	487.604
Passivo			
Circulante			
Fornecedores e subempreiteiros		971	1.059
Débitos com partes relacionadas	4	2.947	4.420
Salários, provisões e obrigações sociais		-	133
Impostos e contribuições a recolher	9	8	50
Total do passivo circulante		3.926	5.662
Não circulante			
Débitos com partes relacionadas	4	392.924	347.604
Instrumento financeiro		68.807	66.629
Provisões para risco	10	10	10
Total dos passivos não circulantes		461.741	414.243
Total do passivo		465.667	419.905
Patrimônio líquido			
Capital social	12	177.711	177.711
Resultados acumulados		(155.061)	(110.012)
Total do patrimônio líquido		22.650	67.699
Total do passivo e patrimônio líquido		488.317	487.604

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(445)	(619)
Reversões de (provisões para) perdas e riscos, líquido	10	-	40
Outras receitas (despesas) operacionais, líquido		115	39
		(330)	(540)
Resultado antes do resultado financeiro e tributos		(330)	(540)
Resultado financeiro, líquido	14	(44.719)	(37.776)
Resultado líquido		(45.049)	(38.316)
Resultado líquido básico por ação ordinária - R\$	15	(0,25)	(0,22)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (expressos em R\$ mil)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado líquido do exercício		(45.049)	(38.316)
Resultado abrangente do exercício		-	-
Total do resultado abrangente		(45.049)	(38.316)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (expressos em R\$ mil)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021	177.711	(71.696)	106.015
Resultado líquido do exercício	-	(38.316)	(38.316)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	177.711	(110.012)	67.699
Resultado líquido do exercício	-	(45.049)	(45.049)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	177.711	(155.061)	22.650

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (expressos em R\$ mil)

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(45.049)	(38.316)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações e amortizações	8	55	65
Constituição (reversão) de provisão para riscos, líquidas	10	-	(40)
Juros de mútuos com partes relacionadas	14	45.339	38.110
		345	(181)
(Aumento) redução dos ativos operacionais			
Adiantamento a fornecedor		6	-
Impostos a recuperar		257	(10)
Depósitos judiciais e cauções	10	-	9
Outros ativos		(3)	13
		260	12
Aumento (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores e subempreiteiros		(88)	(39)
Salários, provisões e obrigações sociais		(133)	(274)
Impostos e contribuições a recolher		(42)	(2)
Outros passivos		-	(404)
		(263)	(719)
Caixa líquido aplicado nas (gerados das) atividades operacionais		342	(888)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Transações de empresas ligadas, líquido		(1.650)	5.215
Caixa líquido aplicado nas (proveniente das) atividades de investimento		(1.650)	5.215
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento			
		-	-
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		(1.308)	4.327
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		5.259	932
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		3.951	5.259
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		(1.308)	4.327

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.****Notas Explicativas às informações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2023 (expressos em R\$ mil)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Parque da Lagoa” ou “Companhia”) foi constituída em 5 de março de 2012, iniciando suas operações em 17 de maio de 2013; seu objetivo social compreende: (i) administração, compra, venda e locação de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e construção civil em geral, inclusive por administração e empreitada; (iii) realização e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários urbanos; e (iv) a participação, como sócia, acionista, ou quotista em outras sociedades, ou, ainda, em consórcios. A sede da Companhia está localizada na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 4801, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

A Companhia é controlada pela Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (“Lagoa da Barra”), e é coligada da Concessionária Rio Mais S.A. (“Rio Mais”), ambas pertencentes aos grupos Novonor (Anteriormente Odebrecht S.A), Andrade Gutierrez e Carvalho Hosken.

Até 2016 o principal desafio da Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. foi a construção de dois empreendimentos imobiliários necessários para aos Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro: o MPC - *Main Press Center* (Centro de Mídia Escrita), utilizado pela mídia escrita durante o evento, e o IBC Offices, que serviu como centro de operações da OBS – *Olympic Broadcast Services*, empresa associada ao Comitê Olímpico Internacional responsável pela geração, distribuição e venda dos direitos de imagem dos Jogos Olímpicos. Ambos os empreendimentos foram entregues dentro do prazo.

Em 2023, a Parque da Lagoa não registrou receita operacional, devido à ausência de colocação no mercado de quaisquer de suas unidades em estoque (imóveis a comercializar).

A Parque da Lagoa planeja desenvolver gradualmente empreendimentos comerciais e residenciais nos lotes provenientes da Parceria Público Privada do Parque Olímpico, contribuindo para a estruturação de um novo bairro na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro.

A Companhia é garantidora de três Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), emitidas junto à Caixa Econômica Federal pelas seguintes empresas: Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“AGDI”) no valor inicial de R\$19.944; Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (“CH”) no valor inicial de R\$19.944; e OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (“OR”), nova denominação de Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., no valor de inicial de R\$20.004, todas datadas de 23 de fevereiro de 2016. A referida garantia foi constituída por meio da hipoteca das unidades imobiliárias, em construção, que compõem o empreendimento denominado Torres Comerciais Parque da Lagoa (“MPC”). A Companhia informa ainda que, atualmente, as tomadoras AGDI, CH e OR estão inadimplentes. Até a data desta demonstração, não é possível mensurar os impactos dessa inadimplência nos ativos da Companhia.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**2.1. Base de elaboração Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras foram elaboradas em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicas emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A Administração declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.



As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pela reavaliação de determinadas propriedades e instrumentos financeiros mensurados aos seus valores reavaliados ou seus valores justos no final de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, o Grupo leva em consideração as características do ativo ou passivo no caso de os participantes do mercado levarem essas características em consideração na precificação do ativo ou passivo na data de mensuração. O valor justo para fins de mensuração e/ou divulgação nestas demonstrações financeiras consolidadas é determinado nessa base, exceto por operações de pagamento baseadas em ações que estão inseridas no escopo da IFRS 2 (CPC 10 (R1)) – Pagamento Baseado em Ações, operações de arrendamento mercantil que estão inseridas no escopo da IFRS16 (CPC 06 (R2)) – Arrendamentos e mensurações que tenham algumas similaridades ao valor justo, mas não sejam valor justo, como valor líquido a realizar mencionado na IAS 2 (CPC 16 (R1)) – Estoques ou valor em uso na IAS 36 (CPC 01 (R1)) – Redução ao Valor Recuperável de Ativos.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 28 de março de 2024.

2.2. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração e preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou-se de julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. As estimativas e premissas são revisadas tempestivamente e os resultados reais podem divergir dessas estimativas. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre julgamentos e estimativas realizadas na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Notas explicativas 8:** Definição da vida útil dos ativos imobilizado e intangíveis e a avaliação da recuperabilidade dos ativos;
- **Nota explicativa 10:** Reconhecimento e mensuração de provisões para contingências: principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;

2.3. Principais políticas e práticas contábeis

As principais políticas contábeis usadas na preparação destas demonstrações financeiras estão apresentadas nas respectivas notas explicativas. As referidas políticas contábeis têm sido aplicadas consistentemente para todos os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras.

2.4. Novos pronunciamentos contábeis, revisões, interpretações e orientações vigentes e não vigentes

2.4.1. Normas emitidas e revisadas em vigor no exercício presente

A Companhia adotou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.



	Norma	Descrição da alteração
CPC 50 (R1) – Contrato de seguro		Nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11).
CPC 23 (R1) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro		Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa		Esclarece a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros.
CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações financeiras		Fornecer orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis.
CPC 32 (R1) – Tributo sobre o Lucro		Estreita o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

As alterações de normas descritas acima, que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2023, não produziram impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.4.2. Normas emitidas e revisadas, mas ainda não vigentes

	Norma	Descrição da alteração
CPC 06 (R1) – Arrendamentos		Especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações contábeis		Especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante.
CPC 03 (R2) – Demonstrações do fluxo de caixa e CPC 40 (R1) – Instrumentos financeiros: evidenciação		Esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

Em relação aos normativos e alterações descritos acima, com data de vigência para exercícios futuros, a Companhia está acompanhando as discussões e até o momento da emissão destas demonstrações financeiras não identificou a possibilidade de ocorrência de impactos significativos.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

3.1. Política contábil

Este conjunto compreende os saldos em espécie nas contas bancárias e aplicações financeiras de curtíssimo prazo, certamente com vencimento inferior a três meses. Esses ativos são facilmente conversíveis em quantia conhecida de caixa e apresentam a um risco insignificante de mudança de valor.

3.2. Composição

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$3.951 (R\$5.259 em 31 de dezembro de 2022), refere-se, substancialmente, a saldos de contas correntes bancárias que não possuem qualquer restrição de liquidez.

	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	26	88
Aplicações financeiras de liquidez imediata	3.925	5.171
	3.951	5.259
Moeda nacional	3.951	5.259
	3.951	5.259



	Taxas médias ponderadas (a.a.)		31/12/2023	31/12/2022
	31/12/2023	31/12/2022		
Moeda nacional				
Certificado de Depósito Bancário(CDB)	98,63% do DI	98,44% do DI	3.925	5.171
			3.925	5.171

4. PARTES RELACIONADAS

4.1. Composição

	Natureza	31/12/2023		31/12/2022	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Ativo (Passivo) Circulante					
<i>Controladora direta</i>					
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	Mutuo/ Nota de débito	120	-	87	-
<i>Outras Partes Relacionadas</i>					
Concessionária Rio Mais S.A.	Outros	-	2.947	-	4.420
		120	2.947	87	4.420
Ativo (Passivo) Não Circulante					
<i>Controladora direta</i>					
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (a)	Mutuo/ Nota de débito	1.861	-	1.736	-
<i>Controladora final</i>					
Andrade Gutierrez S.A. (a)	Mutuo	-	130.823	-	115.729
Carvalho Hosken (a)	Mutuo	-	130.823	-	115.724
OR Empreendimentos Imobiliários (a)	Mutuo	-	131.225	-	116.079
<i>Outras Partes Relacionadas</i>					
Outros	Outros	-	53	-	72
		1.861	392.924	1.736	347.604

- (a) Os contratos de mútuos, ativos e passivos da Companhia com suas partes relacionadas possuem como indexador a taxa de 100% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) com vencimentos que ocorrerão em 2026.

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

5.1. Política contábil

Nesta rubrica, são reconhecidos os créditos tributários a recuperar, originados, principalmente, retenções de imposto sobre os resgates de aplicações financeiras. A Companhia registra os valores de imposto de renda retido na fonte a recuperar em seu balanço patrimonial quando realiza resgates em suas aplicações e quando o imposto é retido pela instituição financeira. Esses créditos são utilizados pela Companhia, sempre que permitido por lei, para compensar eventuais saldos a recolher decorrentes de suas operações.

5.2. Composição

	31/12/2023	31/12/2022
IR/CS	141	198
IR retido na fonte	30	163
PIS/COFINS/CSLL	-	34
ISS	-	33
	171	428

6. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES

6.1 Composição

No decorrer de suas atividades normais, a Companhia realiza adiantamentos diversos a fornecedores e subempreiteiros para a execução de suas obras em andamento, além de adiantamentos para seus colaboradores, abrangendo adiantamentos de férias, despesas de viagem e outras.

A composição dos saldos de adiantamentos diversos, devidamente reconciliada com os saldos apresentados no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023, totalizava R\$449 (R\$455 em 31 de dezembro de 2022).

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

7.1. Política contábil

Esta categoria engloba os custos relacionados ao terreno e aos imóveis não vendidos. O terreno é registrado no momento da integralização de ações preferenciais e não é reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto estiver em fase de negociação. Os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição, desde que não ultrapassem seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, o valor registrado corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, abrangendo os custos de incorporação, construção (incluindo mão-de-obra, materiais e outros relacionados) e custos financeiros (relacionados aos recursos alocados no empreendimento e à avaliação das ações preferenciais, quando aplicável).

O valor líquido de realização representa o preço de venda estimado, considerando o curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas previstas para efetuar a venda.

7.2. Composição

	31/12/2023	31/12/2022
<i>Main Press Center (MPC)</i>	367.073	364.895
Benfeitoria em terreno de terceiros <i>IBC Offices (i)</i>	114.641	114.641
	481.714	479.536

O IBC Offices foi concluído e disponibilizado para a Rio 2016 sem contrapartida financeira. A construção do IBC Offices ocorreu no lote 21 do PAL 48085, de propriedade da Rio Mais, mas com posse atribuída à Parque da Lagoa. Conforme estipulado no contrato de comodato, a Rio Mais deverá transferir a propriedade do terreno para a Parque da Lagoa, após a conclusão da construção.

A variação ocorrida entre os anos de 2023 e 2022 foi motivada pela atualização a valor justo do instrumento financeiro vinculado aos imóveis, ao montante de R\$2.178.

8. IMOBILIZADO

8.1. Política contábil

Reconhecimento e mensuração

Os ativos imobilizados da Companhia são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, incluindo os custos de empréstimos capitalizados com fins específicos para a construção de ativos, se houver, deduzidos de depreciação acumulada e de quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.****Notas Explicativas às informações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2023 (expressos em R\$ mil)

Uma perda por redução ao valor recuperável é registrada no resultado se o valor contábil de um ativo exceder seu valor recuperável estimado. As perdas de valor recuperável reconhecidas em períodos anteriores são reavaliadas em cada data de apresentação para detectar qualquer indicação de aumento, diminuição ou eliminação da perda. Uma perda de valor é revertida apenas se houver uma alteração nas estimativas usadas para determinar o valor recuperável, desde que o valor contábil do ativo não exceda o valor que teria sido registrado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

Os custos dos ativos imobilizados incluem despesas diretamente atribuíveis aos esforços incorridos pela Companhia para colocar o ativo no local e na condição necessária para operar. Outros gastos são capitalizados somente quando resultarem em aumento dos benefícios econômicos do ativo imobilizado em questão; caso contrário, são reconhecidos no resultado como despesas.

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido como tal, se for provável que resulte em benefícios econômicos e se seu custo possa ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente substituído é baixado. Os custos de manutenção são reconhecidos no resultado quando incorridos.

A baixa de um ativo imobilizado ocorre após alienação ou quando não há mais benefícios econômicos futuros associados ao seu uso. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na alienação e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos no resultado do exercício em que a venda ocorre.

Depreciação

A depreciação dos equipamentos e veículos é computada pelo método de horas trabalhadas, utilizando taxas compatíveis com a sua vida útil econômica. Para as demais classes de ativo imobilizado, a depreciação é calculada pelo método linear, também com taxas adequadas às suas vidas econômicas.

Os métodos de depreciação, vidas úteis e valores residuais são revisados periodicamente e quaisquer ajustes necessários são tratados como mudanças nas estimativas contábeis, afetando apenas o exercício em que o ajuste são identificados.

8.2. Composição

A movimentação do saldo de imobilizado para os exercícios de 2023 e 2022 é conforme demonstrado a seguir:

	Taxa média de depreciação (% a.a.)	31/12/2023			31/12/2022		
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Ferramentas	20	278	(264)	14	278	(243)	35
Edifícios e instalações	4	16	(14)	2	16	(14)	2
Móveis e utensílios	10	847	(830)	17	847	(796)	51
		1.141	(1.108)	33	1.141	(1.053)	88

	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	Reavaliação	Saldo em 31/12/2023
Ferramentas	35	-	-	(21)	-	-	14
Edifícios e instalações	2	-	-	-	-	-	2
Móveis e utensílios	51	-	-	(34)	-	-	17
	88	-	-	(55)	-	-	33

	Saldo em 31/12/2021	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	Reavaliação	Saldo em 31/12/2022
Ferramentas	58	-	-	(23)	-	-	35
Edifícios e instalações	2	-	-	-	-	-	2
Móveis e utensílios	93	-	-	(42)	-	-	51
	153	-	-	(65)	-	-	88



9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

9.1. Composição

A composição dos saldos de impostos a recolher está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
PIS e COFINS	2	38
ISSQN	-	2
INSS	6	10
	8	50

10. PROVISÕES PARA RISCO E DEPÓSITOS JUDICIAIS E CAUÇÕES

10.1. Política contábil

Depósitos judiciais e cauções

A Companhia contesta a legalidade de determinadas obrigações ou contesta ações judiciais movidas contra ela. Como resultado dessas contestações, ordens judiciais ou estratégias da Administração, os valores em questão são depositados em juízo, sem que isso configure a liquidação do passivo. Esse procedimento permitiu que a Companhia e suas controladas prosseguissem com os processos. Nesses casos, embora os depósitos permaneçam como ativos da Companhia, os valores são liberados apenas mediante decisão judicial definitiva e favorável.

Provisões para riscos

A Companhia revisa periodicamente suas provisões para riscos. Essas provisões são avaliadas com base nas melhores estimativas da Administração, considerando a opinião de seus advogados e assessores jurídicos, os quais concluem que há risco provável de que recursos financeiros serão exigidos para liquidar as obrigações e que o montante possa ser razoavelmente estimado. Os valores das provisões para riscos são quantificados utilizando-se modelos e critérios que permitam sua mensuração adequada, apesar da incerteza inerente aos prazos e valores.

A Administração monitora periodicamente o desenvolvimento desses processos e, com base na opinião de seus assessores jurídicos e nas políticas internas, constitui novas provisões sempre que surgem novos processos com prognóstico de perda provável ou há uma mudança desfavorável na estimativa de perda. Por se tratar de revisão de estimativa, todos os ajustes, positivos e negativos, nos saldos de provisões para riscos são reconhecidos diretamente no resultado do período em que tal mudança é identificada, sem que ocorram alterações nos resultados previamente divulgados.

Também podem existir processos judiciais para os quais a Companhia não reconhece provisão para risco em suas demonstrações financeiras. Este cenário ocorre, conforme determinado pelo CPC 25, quando a avaliação dos assessores jurídicos conclui que os riscos de perda são: a) possíveis, exigindo apenas a divulgação em nota explicativa; ou b) remotos, para os quais não são exigidas quaisquer provisões ou divulgações.

Provisões trabalhistas

A Companhia é parte em processos trabalhistas relacionados principalmente ao pagamento de horas extras e seus respectivos encargos sociais, adicionais de insalubridade, periculosidade, equiparação salarial e integração de verbas na remuneração. A Administração realiza as provisões trabalhistas com base na opinião de seus advogados e assessores jurídicos, além do histórico dos desfechos dessas demandas.

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.****Notas Explicativas às informações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2023 (expressos em R\$ mil)

Provisões cíveis

A Companhia é parte de processos cíveis referentes a danos morais e materiais requeridos por terceiros e funcionários em função de danos causados por execução de obras e acidentes de trabalho. A Administração realiza provisões com base na opinião dos assessores jurídicos.

10.2. Composição

Natureza das provisões	Provisões em 31/12/2022		Provisões em 31/12/2023		Depósitos judiciais	Exposição líquida em 31/12/2023
			Baixas	Reclassificação		
Trabalhistas	10	-	-	-	-	10
TOTAL	10	-	-	-	-	10

Natureza das provisões	Provisões em 31/12/2021		Provisões em 31/12/2022		Depósitos judiciais	Exposição líquida em 31/12/2022
			Baixas	Reclassificação		
Trabalhistas	50	(40)	-	-	-	10
Provisão para multa FGTS (a)	242	-	-	(242)	-	-
TOTAL	292	(40)	(40)	(242)	-	10

Em 31 de dezembro de 2023, os processos nas quais a probabilidade de perda é considerada possível totalizam R\$ 3 (R\$ 2 em 2022).

- (a) Os valores de provisão para multa do FGTS que em 2021 foram apresentados na rubrica de Provisões para risco no Balanço Patrimonial, foram reclassificados em 2022 para a rubrica de Salários, Provisões e obrigações sociais.

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**11.1. Política contábil**

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240 (base anual) para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido. Caso haja prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social ou outros créditos fiscais não utilizados, a Companhia, sempre que permitido por legislação vigente, utiliza-se destes créditos para realizar a compensação de 30% do valor-base tributável.

Considera-se como imposto corrente aquele imposto a pagar ou a recuperar esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, às taxas decretadas ou substancialmente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e quaisquer ajustes aos impostos a pagar com relação a exercícios anteriores, se houver.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando revertidas, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substancialmente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estejam disponíveis e contra os quais serão utilizados, limitando-se a utilização, a 30% dos lucros tributáveis futuros anuais.

Os impostos ativos diferidos decorrentes de diferenças temporárias consideram a expectativa de geração de lucros tributáveis futuros, fundamentados em projeções internas da Companhia.



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas Explicativas às informações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 (expressos em R\$ mil)

Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, como por exemplo, o imposto de renda e a contribuição social diferidos sobre os saldos de variações cambiais de ativos e passivos mantidos com investidas no exterior. Tanto a variação cambial destes saldos como os impostos diferidos, são reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, no grupo de outros resultados abrangentes.

Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente

A despesa de imposto corrente e o imposto a pagar ou a recuperar estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a recuperar é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente à medida em que seja permitido por lei e todos os critérios específicos sejam atendidos.

Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para: (a) diferenças temporárias sobre o reconhecimento inicial de ativos e passivos em

uma transação que não seja uma combinação de negócios e que não afete nem o lucro ou prejuízo tributável nem o resultado contábil e (b) Diferenças temporárias relacionadas a investimentos em controladas, coligadas e empreendimentos sob controle conjunto, na extensão que o Grupo seja capaz de controlar o momento da reversão da diferença temporária e seja provável que a diferença temporária não será revertida em futuro previsível.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados somente à medida em que seja permitido por lei e todos os critérios específicos sejam atendidos

11.2. Composição

A Companhia apurou prejuízo fiscal em 2023 e 2022, portanto, não houve pagamento de imposto de renda e de contribuição social. A Companhia não contabilizou o imposto diferido ativo por não ser possível afirmar que a sua realização é, presentemente, considerada provável.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1. Capital Social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é de R\$177.711, subscrito e integralizado pela acionista Lagoa da Barra, detentora de 100% das ações ordinárias da Companhia, e pela Rio Mais, detentora de 100% das ações preferenciais da Companhia. As ações ordinárias e preferenciais, no total de R\$175.246 e R\$2.465, respectivamente, estão devidamente registradas no patrimônio líquido da Companhia.

A composição do capital social da companhia é detalhada conforme segue:

Acionistas	31/12/2023		31/12/2022	
	Ações mil	%	Ações mil	%
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A	175.246	98,61%	175.246	98,61%
Concessionária Riomais S.A	2.465	1,39%	2.465	1,39%
	177.711	100%	177.711	100%

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

13.1. Política contábil

As despesas são registradas pelo regime de competência, obedecendo a sua vinculação com a realização. As despesas pagas antecipadamente e relacionadas a períodos futuros são diferidas de acordo com o prazo de sua vigência.

13.2. Composição

A composição dos custos e despesas por natureza é apresentada da seguinte forma:

	31/12/2023	31/12/2022
	Despesas gerais e administrativas	Despesas gerais e administrativas
Depreciação e amortização	(55)	(65)
Salários e encargos sociais	(29)	(115)
Contratação de serviços de terceiros	(190)	(239)
Seguros	(125)	(121)
Impostos, taxas e encargos	(2)	(4)
Outros	(44)	(75)
Total	(445)	(619)

14. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

14.1. Composição

O resultado financeiro é composto por:

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras		
Juros de aplicações financeiras	620	333
Outras receitas financeiras	33	20
	653	353
Despesas financeiras		
Juros sobre débitos com partes relacionadas (a)	(45.339)	(38.110)
Impostos, taxas e encargos	(32)	(17)
Outras despesas financeiras	(1)	(2)
	(45.372)	(38.129)
Total das receitas e despesas financeiras, líquido	(44.719)	(37.776)

(a) O aumento de juros com partes relacionadas ocorreu devido a variação do índice de indexação do contrato em 2023 e 2022, onde a taxa DI variou em média 2% a.a.



15. RESULTADO BÁSICO POR AÇÃO

15.1. Política contábil

O resultado básico por ação é calculado pela divisão do resultado atribuível aos acionistas da Companhia pela quantidade média ponderada de ações ordinárias. O lucro ou prejuízo por ação diluído é calculado considerando essa média de ações em circulação, ajustada pelos instrumentos financeiros potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, no período e no exercício apresentados. A Companhia realiza avaliações regulares para identificar a presença de instrumentos que possam diluir potencialmente o resultado básico por ação.

15.2. Composição

	31/12/2023	31/12/2022
Resultados atribuíveis aos proprietários da Empresa	(45.049)	(38.316)
Média ponderada das ações ordinárias	177.711	177.711
Resultados por ação - R\$	(0,25)	(0,22)

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

16.1. Política contábil

Reconhecimento e mensuração inicial

Os saldos a receber de clientes são reconhecidos inicialmente na data em que se originam. Todos os demais ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

A mensuração inicial dos ativos e passivos financeiros da Companhia se dão, geralmente, pelos valores justos destes itens, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

Custo amortizado: quando os ativos financeiros são mantidos e administrados para obter fluxos de caixa contratuais, constituídos apenas por recebimento de principal e juros;

Valor justo por meio de outros resultados abrangentes: quando os ativos financeiros são mantidos tanto para obter fluxos de caixa contratuais, constituídos apenas por recebimento de principal e juros, quanto para a venda; ou

Valor justo por meio do resultado: utilizada para ativos financeiros que não atendam a nenhum dos critérios descritos acima.

Passivos financeiros

Custo amortizado: principalmente destinado ao reconhecimento de passivos financeiros que não sejam mantidos para negociação, não sejam derivativos e que não tenham sido designados, em seu reconhecimento inicial, sob a opção de valor justo; ou



Valor justo: utilizado para o reconhecimento dos passivos financeiros mantidos para negociação e àqueles que, em seu reconhecimento inicial, forem designados sob a opção de valor justo, podendo ser feito o reconhecimento das alterações de valor justo através do resultado ou por meio de outros resultados abrangentes, a depender da natureza que originar tal alteração.

Provisão para perdas em ativos financeiros (impairment)

As perdas de crédito esperadas são mensuradas com base em estimativas ponderadas pelo risco de perda ao qual ativos financeiros da Companhia estão sujeitos. Os riscos de perda, geralmente, refletem o risco de crédito do instrumento

financeiro ou da contraparte contratualmente vinculada, e leva em consideração informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. A depender das alterações ocorridas na percepção

de risco de crédito, a Companhia pode reconhecer perdas esperadas para a vida inteira do ativo ou perdas esperadas para os próximos doze meses.

16.2. Composição

a) Classificação contábil e valores justos

A tabela abaixo apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

Os valores contábeis de ativos e passivos financeiros segregados por categoria são como segue:

	Nível	31/12/2023		31/12/2022	
		Valor contábil		Valor contábil	
		Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa	1	26	3.925	88	5.171
Créditos com partes relacionadas	1	1.981	-	1.823	-
		2.007	3.925	1.911	5.171
Passivos					
Fornecedores e subempreiteiros		-	971	-	1.059
Débitos com partes relacionadas	1	2.942	392.929	4.420	347.604
Instrumento Financeiro (¹)	2	68.807	-	66.629	-
		71.749	393.900	71.049	348.663

(¹) Instrumento Financeiro

Em 22 de junho de 2015 a Companhia recebeu um aporte de terreno no valor de R\$12.066, em troca de 1.809.930 ações preferenciais. Nesse sentido, trata-se de um instrumento financeiro composto e a Companhia contabilizou o valor de R\$1.809 como patrimônio líquido e o valor de R\$70.364 como instrumento financeiro passivo, mensurado a valor justo e vem, desde então, reconhecendo os efeitos do valor justo do referido instrumento anualmente. Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo da referida obrigação foi mensurado em R\$68.807 (R\$66.629 em 2022), o que representou um ajuste negativo de R\$2.178 (R\$4.937 em 2022) no exercício. O valor justo é estimado como 21,95% do valor presente líquido que o volume geral de vendas que o empreendimento irá gerar com base em índices de mercado e a avaliação é feita por empresa especializada independente.

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.****Notas Explicativas às informações financeiras**

Em 31 de dezembro de 2023 (expressos em R\$ mil)

Dessa forma, as ações preferenciais da Parque da Lagoa fazem jus, a título de dividendos, a 21,95% dos ingressos imobiliários gerados pela Parque da Lagoa. Devido à natureza da operação, em que os dividendos são fixos, cumulativos, não discricionários e calculados com base nos ingressos operacionais, a Parque da Lagoa classifica estas ações como um instrumento financeiro híbrido, distribuído entre o passivo e o patrimônio líquido da Parque da Lagoa.

A variação de R\$2.178 entre os períodos refere ao valor justo do instrumento financeiro, reconhecido como 'instrumento financeiro' no balanço patrimonial, para os exercícios de 2023 e 2022, está detalhada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Valor inicial	66.629	61.692
Variação do valor justo do instrumento financeiro	2.178	4.937
	68.807	66.629

Hierarquia de valor justo

Nível 1: Utiliza preços observáveis (não ajustados) para instrumentos idênticos em mercados ativos, os quais a Companhia possa ter acesso na data de mensuração;

Nível 2: Utiliza preços observáveis em mercados ativos para instrumentos similares, preços observáveis para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais os inputs são observáveis; e

Nível 3: Instrumentos cujos inputs significativos não são observáveis. A companhia não possui instrumentos financeiros nesta classificação.

As técnicas de avaliação utilizadas para mensurar todos os instrumentos financeiros ativos e passivos ao valor justo incluem:

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares; e
- Análise de fluxos de caixa descontados.

b) Gerenciamento de riscos

Os mapeamentos de riscos foram segregados em duas categorias: (i) Risco de capital, que é o risco de a Companhia garantir a sua continuidade e dos seus negócios em longo prazo; (ii) Risco de mercado, é o risco de que alterações nos preços de mercado – tais como taxas de câmbio e taxas de juros irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros.

i. Gestão do risco de capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento.



Em 31 de dezembro de 2023, os índices de endividamento líquido são conforme demonstrados a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(3.951)	(5.259)
Dívida (caixa) líquida ("DL")	(3.951)	(5.259)
Patrimônio líquido ("PL")	22.650	67.699
DL / PL	-17,44%	-7,77%

ii. Gestão do risco de mercado

Exposição a riscos de taxa de juros

Ativos

Os equivalentes de caixa e as aplicações financeiras são mantidos, substancialmente, em operações compromissadas, CDB's e time depósitos. O risco de taxa de juros vinculados aos ativos decorre da possibilidade de ocorrerem quedas nessas taxas e, conseqüentemente, na remuneração desses ativos. Nenhum dos equivalentes de caixa ou aplicações financeiras da Companhia estão expostos a risco de perda no valor original aplicado, por tanto, o risco mencionado refere-se apenas à redução em relação aos montantes dos rendimentos a serem auferidos sobre tais ativos.

Passivos

A Companhia está exposta a riscos relacionados a taxas de juros em função de empréstimos e financiamentos contratados vinculados à Taxa DI. Há um monitoramento contínuo das taxas de mercado com o propósito de avaliar a eventual contratação de instrumentos financeiros para a proteção contra a variação das taxas

Análise de sensibilidade da exposição das taxas de juros

A Companhia elaborou uma análise de sensibilidade dos efeitos de variação cambial e das taxas de juros indexadas de seus ativos e passivos financeiros. Na referida análise tais taxas foram estressadas em -50%, -25%, +25% e +50%, em relação ao cenário base, servindo de parâmetro para os cenários I, II, III e IV, respectivamente.

Operação	Risco	31/12/2023	Período até 31 de dezembro de 2023		
		Cenário Atual % a.a.	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
CDI	Variação da taxa DI	0,1165	0,1165	0,1456	0,1748

Aplicações financeiras de liquidez imediata

Operação	Risco	31/12/2023	Período até 31 de dezembro de 2023		
		Cenário Atual % a.a.	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	Taxa DI	3.925	4.382	4.510	4.637
	Efeito de ganho (perda)		457	128	255



17. SEGUROS (Não auditado)

17.1. Política contábil

A Companhia mantém uma política de seguros e garantias rigorosa e abrangente, que visa identificar e mitigar riscos, além de tomar decisões adequadas sobre a contratação de coberturas secundárias para seus projetos. A Administração assegura a manutenção da cobertura de seguros em níveis e amplitudes considerados satisfatórios.

Para proteger a integridade dos seus bens e direitos, em todas as instalações administrativas, são considerados, dentre outras coisas, fatores como a concentração de riscos, o valor de reposição dos ativos, nível de exposição a riscos, além das particularidades de cada empreendimento. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía os seguintes montantes de seguros contratados:

17.2. Composição

	31/12/2023	31/12/2022
Responsabilidade civil	10.000	10.000
Risco Operacional	279.979	279.383
	289.979	289.383

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Companhia realizou uma avaliação dos eventos ocorridos entre a data de encerramento da presente demonstração financeira e a data de sua divulgação e constatou que não houve eventos subsequentes relevantes que necessitem ser divulgados de acordo com as normas contábeis aplicáveis.

Roberto de Mendonça Braga
Wagner Perez Vianna
DIRETORES

Leandro Mariano Gonçalves
CRC MG 105.896/O-1
CONTADOR RESPONSÁVEL