



Parque da Lagoa

2024

Demonstrações Financeiras
para o exercício findo em 31 de dezembro
de 2024

Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024

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

Phillip Lima

Gerente de Contabilidade
phillip.lima@agnet.com.br



SUMÁRIO

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	3
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	16
6. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	16
7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR	16
8. IMOBILIZADO	17
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 2024 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 2024, 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-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

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 2023

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditadas, com relatório de auditoria datado de 28 de março de 2024, 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-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

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-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



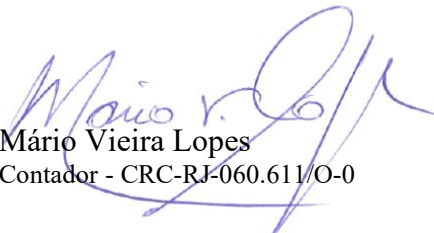
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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.

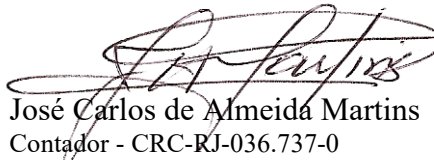
Rio de Janeiro, 24 de abril de 2025.



CRC-RJ-2026/O-5



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.

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	709	3.951
Créditos com partes relacionadas	4	-	120
Impostos a recuperar	5	219	171
Adiantamento a fornecedores	6	449	449
Outros ativos circulantes		23	18
Total do ativo circulante		1.400	4.709
Não circulante			
Ativo realizável a longo prazo			
Créditos com partes relacionadas	4	2.100	1.861
Depósitos judiciais e cauções	10	8	-
Imóveis a comercializar	7	488.977	481.714
Total do realizável a longo prazo		491.085	483.575
Imobilizado	8	17	33
Total do ativo não circulante		491.102	483.608
Total do ativo		492.502	488.317
Passivo			
Circulante			
Fornecedores e subempreiteiros		686	971
Débitos com partes relacionadas	4	-	2.947
Impostos e contribuições a recolher	9	6	8
Total do passivo circulante		692	3.926
Não circulante			
Débitos com partes relacionadas	4	435.653	392.924
Instrumento financeiro		76.071	68.807
Provisões para risco	10	10	10
Total do passivo não circulante		511.734	461.741
Total do passivo		512.426	465.667
Patrimônio líquido			
Capital social	12	177.711	177.711
Resultados acumulados		(197.635)	(155.061)
Total do patrimônio líquido		(19.924)	22.650
Total do passivo e patrimônio líquido		492.502	488.317

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração do Resultado**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(401)	(445)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquido		276	115
		(125)	(330)
Resultado antes do resultado financeiro e tributos		(125)	(330)
Resultado financeiro, líquido	14	(42.449)	(44.719)
Resultado líquido do exercício		(42.574)	(45.049)
Resultado básico por ação atribuído aos acionistas:			
Ação ordinária - em R\$	15	(0,2429)	(0,2571)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado líquido do exercício	(42.574)	(45.049)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(42.574)	(45.049)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)



	Capital social	Resultados acumulados	Patrimônio líquido
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
Resultado líquido do exercício	-	(42.574)	(42.574)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	177.711	(197.635)	(19.924)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais:			
Resultado líquido do exercício		(42.574)	(45.049)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações e amortizações	13	16	55
Juros de mútuos com partes relacionadas	14	42.726	45.339
		168	345
(Aumento) redução dos ativos operacionais			
Adiantamentos a fornecedores		-	6
Impostos a recuperar		(48)	257
Depósitos judiciais e cauções		(8)	-
Outros ativos		(5)	(3)
		(61)	260
Aumento (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores e subempreiteiros		(285)	(88)
Salários, provisões e obrigações sociais		-	(133)
Impostos a recolher		(2)	(42)
		(287)	(263)
Caixa líquido aplicado nas (proveniente das) atividades operacionais		(180)	342
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Transações com empresas ligadas, líquido		(3.062)	(1.650)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(3.062)	(1.650)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento			
		-	-
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		(3.242)	(1.308)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		3.951	5.259
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		709	3.951
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		(3.242)	(1.308)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 dezembro de 2024 (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 abrange: (i) administração, compra, venda e locação de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e construção civil em geral, incluindo administração e empreitada; (iii) desenvolvimento de empreendimentos imobiliários urbanos; e (iv) participação como sócia, acionista ou quotista em outras sociedades, ou 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 coligada à 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 foi a construção de dois empreendimentos imobiliários para os Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro: o MPC – Main Press Center (Centro de Mídia Escrita), utilizado pela imprensa escrita durante o evento, e o IBC Offices, que serviu como centro de operações do OBS – Olympic Broadcast Services, associado ao Comitê Olímpico Internacional e responsável pela geração, distribuição e venda dos direitos de imagem dos Jogos Olímpicos. Ambos os projetos foram entregues dentro do prazo.

A Parque da Lagoa planeja desenvolver gradualmente empreendimentos comerciais e residenciais nos lotes provenientes da Parceria Público-Privada do Parque Olímpico, com o objetivo de contribuir para a criação de um novo bairro na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

A Companhia atua como 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”, anteriormente denominada Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A.), no valor inicial de R\$20.004. Todas as CCBs são datadas de 23 de fevereiro de 2016. A garantia foi constituída por meio da hipoteca das unidades imobiliárias em construção que compõem o empreendimento Torres Comerciais Parque da Lagoa (MPC). A Companhia informa que, atualmente, as tomadoras AGDI, CH e OR estão inadimplentes. Até a data desta demonstração financeira, não é possível mensurar os impactos dessa inadimplência sobre os ativos da Companhia.

Os acionistas e a Administração estão avaliando alternativas estratégicas sobre a continuidade das atividades operacionais da Companhia, incluindo a possibilidade de reestruturação societária do grupo econômico. Em 2024, a Companhia, em conjunto com a Rio Mais S.A., a Lagoa da Barra e seus respectivos acionistas, assinaram um documento de intenção de alienação das respectivas ações, de caráter não vinculante e sigiloso.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Base de elaboração e 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.

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Em 31 dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)

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 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 intermediárias foi autorizada pela Diretoria da Companhia em 24 de abril de 2025.

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 5 e 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 exercícios anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (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 18 (R3) – Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto	Esta revisão atualiza o CPC 18 para alinhar-se às alterações internacionais, fornecendo orientações sobre a aplicação do método da equivalência patrimonial em investimentos em coligadas, controladas e empreendimentos controlados em conjunto.
ICPC 09 (R3) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.	A ICPC 09 foi revisada para sua terceira versão, abordando Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial. Esta revisão busca esclarecer e orientar sobre a aplicação desses conceitos conforme as normas internacionais.
OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (C BIO)	A OCPC 10 fornece diretrizes sobre o reconhecimento, mensuração e divulgação de Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de Emissão (allowances) e Créditos de Descarbonização (C BIO). Esta orientação é relevante para entidades envolvidas em atividades relacionadas a mercados de carbono e sustentabilidade.
CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado (DVA)	A revisão buscou alinhar as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais, além de trazer maior clareza e aprimorar a apresentação das informações nas demonstrações financeiras.
CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa	Aplicação de novos requisitos de divulgação de acordos de financiamento de fornecedores e seus efeitos sobre os passivos, fluxos de caixas e exposição ao risco de liquidez das empresas. Para a entidade classificar passivos como não circulantes em suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial.
CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações contábeis	Adicionalmente, inclui a alteração da divulgação de um passivo com cláusulas de covenants cujo cumprimento é até a data do balanço.

As alterações de normas descritas acima, que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2024, não produziram impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.4.2. Normas emitidas e revisadas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Norma	Descrição da alteração
CPC 50 – Contratos de seguros	Adoção inicial.
CPC 32 – Tributos sobre o Lucro	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação tais como: arrendamentos e passivos para desmontagem e remoção.
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações contábeis	Prover mais orientações sobre materialidade, julgamentos e alterações nas divulgações de políticas contábeis. Introduz três categorias definidas para receitas e despesas: Operacionais, de investimento e de financiamento.
CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Prover orientação sobre a distinção entre políticas contábeis e estimativas contábeis.
CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e CPC 18 (R3) – Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint venture	Prover orientação para situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre investidor e suas coligadas.
CPC 02 (R2) - Efeitos das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis	Esclarece aspectos relacionados ao tratamento contábil e divulgação quando uma moeda tiver falta de conversibilidade em outra moeda.
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Esclarece aspectos relacionados a classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

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 disponíveis em espécie, depósitos bancários e aplicações financeiras de curtíssimo prazo, geralmente com vencimento inferior a três meses. Esses ativos são prontamente conversíveis em uma quantia conhecida de caixa e apresentam risco insignificante de variação de valor.

3.2. Composição

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$709 (R\$3.951 em 31 de dezembro de 2023), refere-se, substancialmente, a saldos de contas correntes bancárias que não possuem qualquer restrição de liquidez.

	31/12/2024		31/12/2023	
Caixa e bancos	25		26	
Aplicações financeiras de liquidez imediata	684		3.925	
	709		3.951	
Moeda nacional	709		3.951	
	709		3.951	
	Taxas médias ponderadas (a.a.)			
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Moeda nacional				
Certificado de Depósito Bancário(CDB)	DI + 97,03%	DI + 98,44%	684	3.925
			684	3.925

4. PARTES RELACIONADAS

4.1. Composição

	Natureza	31/12/2024		31/12/2023	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Ativo (Passivo) Circulante					
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	Mutuo/ Nota de débito	-	-	120	-
Concessionária Rio Mais S.A.	Mútuo	-	-	-	2.947
		-	-	120	2.947
Ativo (Passivo) Não Circulante					
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	Mutuo/ Nota de débito	2.100	-	1.861	-
Andrade Gutierrez S.A. (a)	Mútuo	-	145.054	-	130.823
Carvalho Hosken (a)	Mútuo	-	145.054	-	130.823
OR Empreendimentos Imobiliários (a)	Mútuo	-	145.494	-	131.225
Concessionária Rio Mais S.A.	Nota de débito	-	1	-	-
Outros	Outros	-	50	-	53
		2.100	435.653	1.861	392.924

(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 saldos de créditos tributários a recuperar, que têm origem, principalmente, em antecipações de contribuição social recolhida a maior em exercícios anteriores e em retenções de imposto sobre os resgates das aplicações financeiras. A Companhia reconhece os valores de imposto de renda retido na fonte a recuperar em seu balanço patrimonial à medida que efetua resgates em suas aplicações e quando o referido imposto é retido pela instituição financeira. Esses créditos são utilizados pela Companhia, sempre que permitido por lei, para compensar eventuais saldos a recolher provenientes de suas operações.

5.2. Composição

	31/12/2024	31/12/2023
IR/CS	78	141
IR retido na fonte	141	30
	219	171

Os créditos tributários são considerados realizáveis pela Administração no curso normal de suas operações.

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. A composição dos saldos de adiantamentos diversos, devidamente reconciliada com os saldos apresentados no balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023, totalizava R\$449.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

7.1. Política contábil

Nesta rubrica, são reconhecidos os custos relacionados ao terreno e aos imóveis não comercializados. O terreno é registrado no momento da integralização das ações preferenciais, mas não é reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto estiver em fase de negociação. Os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição, desde que este não ultrapasse seu valor líquido realizável.

Para imóveis em construção, o valor registrado corresponde aos custos incorridos das unidades ainda não comercializadas, abrangendo os custos de incorporação, construção (incluindo mão-de-obra, materiais e outros custos relacionados) e custos financeiros, associados aos recursos alocados no empreendimento e à avaliação das ações preferenciais, quando aplicável.

O valor líquido realizável representa o preço de venda estimado em condições normais de mercado, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas previstas para a realização da venda.

**7.2. Composição**

	31/12/2024	31/12/2023
Main Press Center (MPC)	374.336	367.073
Benfeitoria em terreno de terceiros IBC Offices (i)	114.641	114.641
	488.977	481.714

(i) O IBC Offices foi concluído e entregue à Rio 2016 sem contrapartida financeira. A construção do IBC Offices ocorreu no lote 21 do PAL 48085, de propriedade da Rio Mais, com a posse atribuída à Parque da Lagoa. De acordo com o contrato de comodato, a Rio Mais deverá transferir a propriedade do terreno para a Parque da Lagoa após a conclusão da construção.

Em 31 de dezembro de 2024, a atualização a valor justo do instrumento financeiro vinculado aos imóveis foi R\$ 7.264 (R\$ 2.178 em 31 de dezembro de 2023)

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 especificamente contraídos para a construção de ativos, quando aplicável, deduzidos da depreciação acumulada e de eventuais perdas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado quando o valor contábil de um ativo excede seu valor recuperável estimado. As perdas reconhecidas em períodos anteriores são reavaliadas em cada data de encerramento das demonstrações financeiras, a fim de identificar eventuais indícios de aumento, redução ou eliminação da perda. A reversão de uma perda é permitida apenas se houver mudança nas estimativas utilizadas para calcular o valor recuperável, desde que o valor contábil do ativo não exceda o montante que seria registrado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda original não tivesse ocorrido.

Os custos dos ativos imobilizados incluem todas as despesas diretamente atribuíveis aos esforços da Companhia para colocar o ativo no local e nas condições necessárias para sua operação. Outros gastos são capitalizados somente se aumentarem os benefícios econômicos futuros associados ao ativo; do contrário, são reconhecidos como despesas no resultado.

O custo de substituição de um componente do imobilizado é reconhecido se for provável que ele gerará benefícios econômicos futuros e se o custo puder ser mensurado de forma confiável. O valor contábil do componente substituído é baixado do ativo. Já os custos de manutenção são reconhecidos como despesas no resultado à medida que são incorridos.

A baixa de um ativo imobilizado ocorre quando ele é alienado ou quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros decorrentes de seu uso. Ganhos ou perdas na alienação ou baixa são apurados pela diferença entre o valor recebido na transação e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos no resultado do exercício em que a alienação ocorre.

Depreciação

A depreciação é calculada pelo método linear com taxas adequadas à respectiva vida útil.

O método de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revisados periodicamente. Quaisquer ajustes identificados durante essa revisão são tratados como mudanças nas estimativas contábeis, com efeito apenas sobre o exercício em que forem realizados.

8.2. Composição

A movimentação do saldo de imobilizado para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024 é apresentada a seguir:

	Taxa média de depreciação (% a.a.)	31/12/2024			31/12/2023		
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Ferramentas	20	278	(267)	11	278	(264)	14
Edifícios e instalações	4	16	(15)	1	16	(14)	2
Móveis e utensílios	10	847	(842)	5	847	(830)	17
		1.141	(1.124)	17	1.141	(1.108)	33

	Saldo em 31/12/2023	Depreciação	Saldo em 31/12/2024
Ferramentas	14	(3)	11
Edifícios e instalações	2	(1)	1
Móveis e utensílios	17	(12)	5
	33	(16)	17

	Saldo em 31/12/2022	Depreciação	Saldo em 30/12/2023
Ferramentas	35	(21)	14
Edifícios e instalações	2	-	2
Móveis e utensílios	51	(34)	17
	88	(55)	33

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

9.1. Composição

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

	31/12/2024	31/12/2023
PIS e COFINS	1	2
INSS	5	6
	6	8

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 e 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 caracterize a liquidação do passivo. Esse procedimento permite que a Companhia continue com os processos judiciais. Embora os depósitos judiciais permaneçam registrados como ativos da Companhia, sua liberação ocorre apenas mediante decisão judicial definitiva e favorável.



Provisões para riscos

A Companhia revisa periodicamente suas provisões para riscos, avaliando-as com base nas melhores estimativas da Administração e nas opiniões de seus advogados e assessores jurídicos. As provisões são constituídas quando há probabilidade de saída de recursos financeiros para liquidar uma obrigação e o valor pode ser razoavelmente estimado. A mensuração é feita com modelos e critérios que garantem adequação, apesar das incertezas associadas aos prazos e valores.

A Administração monitora continuamente o andamento dos processos. Sempre que novos processos com perda provável surgem ou quando ocorre uma mudança desfavorável nas estimativas de perda, novas provisões são

constituídas. Como se trata de uma revisão de estimativa, todos os ajustes, positivos ou negativos, são reconhecidos diretamente no resultado do exercício em que forem identificados, sem impactar os resultados divulgados anteriormente.

Há processos judiciais para os quais a Companhia não reconhece provisão em suas demonstrações financeiras, em conformidade com o CPC 25. Esses casos se aplicam quando:

- a) O risco de perda é classificado como possível, exigindo apenas divulgação em nota explicativa; ou
- b) O risco é remoto, não sendo necessário constituir provisão nem divulgar em nota explicativa.

Provisões trabalhistas

A Companhia é parte em processos trabalhistas com responsabilidade subsidiária, relacionados principalmente ao pagamento de verbas rescisórias, horas extras e seus respectivos encargos sociais, de funcionários de empresas terceirizadas. As provisões trabalhistas são constituídas com base na opinião dos advogados e assessores jurídicos, além da análise do histórico dos desfechos dessas demandas.

10.2. Composição

	Natureza das provisões	Provisões em 31/12/2023	Provisões em 31/12/2024	Depósitos judiciais	Exposição líquida em 31/12/2024
Trabalhistas		10	10	8	2
TOTAL		10	10	8	2

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

Em 31 de dezembro de 2024, os processos para os quais a probabilidade de perda é considerada possível totalizavam R\$ 3 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2023).

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

11.1. Política contábil

O imposto de renda é calculado à alíquota de 15%, acrescido de adicional de 10% sobre o lucro tributável superior a R\$240. A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável. Prejuízos fiscais podem ser compensados com lucros tributáveis futuros, limitados a 30% do lucro tributável do exercício. Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.****Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Em 31 dezembro de 2024 (expressos em R\$ mil)

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do período, calculado às alíquotas que foram decretadas ou substancialmente decretadas na data do balanço, e inclui qualquer ajuste aos impostos a pagar em relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido sobre as diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes utilizadas para o cálculo dos impostos. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera que sejam aplicadas sobre as diferenças temporárias quando elas se reverterem, com base nas leis que foram promulgadas ou substancialmente promulgadas até a data do balanço.

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

Ativos e passivos fiscais diferidos são compensados quando há um direito legalmente exigível de compensar ativos fiscais correntes com passivos fiscais correntes e quando se referem a impostos sobre a renda cobrados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade sujeita a tributação. Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido para todos os prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis na extensão em que seja provável que lucros tributáveis estarão disponíveis contra os quais esses prejuízos fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizado, limitado a 30% do lucro tributável anual.

11.2. Composição

A Companhia apurou prejuízo fiscal nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, motivo pelo qual não houve pagamento de imposto de renda e contribuição social. O imposto diferido ativo não foi contabilizado, pois, no momento, não é possível afirmar com segurança que sua realização seja considerada provável.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**12.1. Capital Social**

O capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, totaliza R\$ 177.711, totalmente subscrito e integralizado por seus acionistas. A Lagoa da Barra é detentora de 100% das ações ordinárias, enquanto a Rio Mais possui 100% das ações preferenciais da Companhia.

As ações ordinárias e preferenciais estão registradas no patrimônio líquido nos seguintes montantes:

- **Ações ordinárias:** R\$ 175.246
- **Ações preferenciais:** R\$ 2.465

A seguir, detalha-se a composição do capital social da Companhia:

Acionistas	31/12/2024		31/12/2023	
	Ações mil	%	Ações mil	%
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A	175.246	98,61%	175.246	98,61%
Concessionária Rio Mais S.A	2.465	1,39%	2.465	1,39%
	177.711	100,00%	177.711	100,00%



13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

13.1. Política contábil

As despesas são registradas pelo regime de competência, vinculando-as à respectiva realização econômica. Despesas pagas antecipadamente, mas referentes a períodos futuros, são registradas como ativos diferidos e apropriadas ao resultado conforme o período de vigência correspondente.

13.2. Composição

A seguir, apresenta-se a composição dos custos e despesas por natureza:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	Despesas gerais e administrativas	Despesas gerais e administrativas
Depreciação e amortização	(16)	(55)
Salários e encargos sociais	-	(29)
Contratação de serviços de terceiros	(205)	(190)
Seguros	(163)	(125)
Impostos, taxas e encargos	-	(2)
Outros	(17)	(44)
Total	(401)	(445)

14. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

14.1. Composição

O resultado financeiro é composto por:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas financeiras		
Juros de aplicações financeiras	280	620
Outras receitas financeiras	13	33
	293	653
Despesas financeiras		
Juros sobre débitos com partes relacionadas	(42.726)	(45.339)
Outras despesas financeiras	(16)	(33)
	(42.742)	(45.372)
Total das receitas e despesas financeiras, líquido	(42.449)	(44.719)

(a) A redução de juros com partes relacionadas ocorreu devido a variação do índice de indexação do contrato em 2024 e 2023, 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 em circulação.

O lucro ou prejuízo por ação diluído é calculado considerando a média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos financeiros potencialmente conversíveis em ações que possam ter um efeito diluidor durante o período e no exercício apresentados.

A Companhia realiza avaliações regulares para identificar a existência de instrumentos que possam potencialmente diluir o resultado básico por ação.

15.2. Composição

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	(42.574)	(45.049)
Média ponderada das ações ordinárias (mil)	175.246	175.246
Resultado por ação- R\$	(0,2429)	(0,2571)

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

16.1. Política contábil

Reconhecimento e mensuração inicial

Os saldos a receber de clientes são inicialmente reconhecidos na data de origem. 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 geralmente é realizada pelos seus valores justos, acrescidos dos custos de transação que são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão. Contas a receber de clientes sem componentes significativos de financiamento são mensurados inicialmente pelo preço da transação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

Custo amortizado: quando 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 mantidos para obter fluxos de caixa contratuais, e para a venda; ou

Valor justo por meio do resultado: para ativos financeiros que não se enquadrem em nenhum dos critérios anteriores.



Passivos financeiros

Custo amortizado: destinado ao reconhecimento de passivos financeiros não mantidos para negociação, não sejam derivativos e 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. 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:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Valor contábil			Valor contábil		
	Nível	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	
Ativos						
Caixa e equivalentes de caixa	1	25	684	26	3.925	
Créditos com partes relacionadas	1	2.100	-	1.981	-	
		2.125	684	2.007	3.925	
Passivos						
Fornecedores e subempreiteiros		686	-	971	-	
Débitos com partes relacionadas	1	-	435.653	2.942	392.929	
Instrumento Financeiro (!)	2	76.071	-	68.807	-	
		76.757	435.653	72.720	392.929	

(!) 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 2024, o valor justo da referida obrigação foi mensurado em R\$76.071 (R\$68.807 em 31 de dezembro de 2023), o que representou um ajuste positivo de R\$7.264 (R\$ 2.178 em 31 de dezembro de 2023) 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 Demonstrações Financeiras**

Em 31 dezembro de 2024 (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.

	31/12/2024	31/12/2023
Valor inicial	68.807	66.629
Varição do valor justo do instrumento financeiro	7.264	2.178
Valor final	76.071	68.807

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 2024, os índices de endividamento líquido são conforme demonstrados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(709)	(3.951)
Dívida (caixa) líquida ("DL")	(709)	(3.951)
Patrimônio líquido ("PL")	(19.924)	22.650
DL / PL	3,56%	-17,44%

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 CDB's. 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 débitos com partes relacionadas 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

Com base nas projeções de longo prazo do banco Bradesco, divulgado em 6 de fevereiro de 2025, a Companhia e suas controladas adotaram como cenário provável, a taxa DI estimada de 14,83% a.a. para 31 de dezembro de 2025 (Cenário atual taxa 11,77% a.a.). Os efeitos das variações deste índice no resultado da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2025, foi efetuada a partir da média ponderada dos contratos em aberto atrelados à Taxa DI, em três cenários. Cenário base, aumento de 25% e 50% em relação ao cenário base, servindo de parâmetro para os cenários I, II e III, respectivamente.

Operação	Risco	31/12/2024	Período até 31 de Dezembro de 2025		
		Cenário Atual % a.a.	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
CDI	Variação da taxa DI	11,77%	14,83%	18,54%	22,25%

Ativos expostos	Risco	31/12/2024	Período até 31 de Dezembro de 2025		
		Cenário Atual	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	Taxa DI	684	98	123	147
	Efeito de ganho (perda)		98	123	147



17. SEGUROS

17.1. Política contábil

A Companhia mantém uma política rigorosa e abrangente de seguros e garantias, visando identificar e mitigar riscos, além de possibilitar decisões adequadas sobre a contratação de coberturas secundárias para seus projetos. A Administração assegura que a cobertura de seguros seja mantida em níveis e amplitudes considerados satisfatórios, protegendo a integridade de seus bens e direitos.

Em todas as instalações administrativas, são levados em conta diversos fatores para a proteção dos ativos, incluindo a concentração de riscos, o valor de reposição dos ativos, o nível de exposição a riscos e as particularidades de cada empreendimento. Essa abordagem garante que a Companhia esteja preparada para enfrentar eventualidades, minimizando impactos negativos em suas operações.

17.2. Composição

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía os seguintes montantes de seguros contratados:

	<u>Vigência</u>	<u>31/12/2024</u>
Responsabilidade civil	18/02/2026	10.000
Risco Operacional	18/02/2026	279.383
		<u>289.383</u>

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em fevereiro de 2025, em continuidade às etapas previstas no documento de intenção de alienação das ações mencionado no contexto operacional, a Companhia obteve, entre outras autorizações, a anuência do principal credor das dívidas garantidas pela Companhia.

Roberto de Mendonça Braga
Wagner Perez Vianna
DIRETORES

Phillip Teixeira de Lima
CRC MG 105.294/O-4
CONTADOR RESPONSÁVEL