



ANDRADE
GUTIERREZ

Desenvolvimento Imobiliário

2024

Demonstrações Financeiras
para o exercício findo em 31 de dezembro

Andrade Gutierrez 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 DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	2
BALANÇO PATRIMONIAL	4
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE	7
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	9
1. CONTEXTO OPERACIONAL	10
2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	10
3. IMPOSTOS A RECUPERAR.....	12
4. INVESTIMENTOS EM CONTROLADA EM CONJUNTO.....	13
5. ATIVOS MANTIDOS PARA VENDA	14
6. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS	15
7. PARTES RELACIONADAS.....	16
8. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER	16
9. TRIBUTOS SOBRE O LUCRO	16
10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO.....	17
11. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA	17
12. RESULTADO FINANCEIRO	18
13. RESULTADO BÁSICO POR AÇÃO	18
14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	18
15. EVENTO SUBSEQUENTE	21

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Acionistas e Administradores da

ANDRADE GUTIERREZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Belo Horizonte – Minas Gerais

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da **Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A.** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

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 “Responsabilidades 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.

Incerteza relacionada com a continuidade operacional

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a continuidade operacional da Companhia depende do suporte financeiro de seus acionistas, para a manutenção de suas atividades, e da expectativa de venda da sua investida direta. Esses eventos ou condições indicam a existência de incerteza que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes 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 auditados, com relatório de auditoria datado de 30 de abril de 2024, contendo incerteza relacionada com a continuidade operacional e ênfase em relação à inadimplência de acionistas com garantias.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão 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 detecta 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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da entidade ou atividade de negócio para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alexandre Cardoso Freitas".

Alexandre Cardoso Freitas
CRC – MG-060.762/O-4

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativo			
Circulante			
Impostos a recuperar	3	3	3
		3	3
Ativos mantidos para venda	5	1	-
Total do ativo circulante		4	3
Não Circulante			
Créditos com partes relacionadas	7	-	7
Total do realizável a longo prazo		-	7
Total do ativo		4	10
Passivo			
Circulante			
Fornecedores e subempreiteiros		188	65
Empréstimos e financiamentos	6	80.481	68.859
Salários, provisões e obrigações sociais		240	193
Impostos e contribuições a recolher	8	208	117
Total do passivo circulante		81.117	69.234
Não circulante			
Débitos com partes relacionadas	7	3.213	2.308
Impostos e contribuições a recolher	8	354	290
Provisão para perdas em investimentos	4	-	6.054
Total do passivo não circulante		3.567	8.652
Patrimônio líquido			
Capital social	10	57.669	57.669
Resultados acumulados		(142.349)	(135.545)
Total do patrimônio líquido		(84.680)	(77.876)
Total do passivo e patrimônio líquido		4	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração do Resultado

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



	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	11	(1.129)	(1.062)
Resultado de equivalência patrimonial	4	6.055	(16.680)
		4.926	(17.742)
Resultado antes do resultado financeiro e tributos		4.926	(17.742)
Resultado financeiro, líquido	12	(11.730)	(4.666)
Resultado líquido do exercício		(6.804)	(22.408)
Resultado líquido básico por ação ordinária - em R\$	13	(0,1180)	(0,3886)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente

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



	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	(6.804)	(22.408)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(6.804)	(22.408)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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



	Capital social	Resultados Acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	57.669	(113.137)	(55.468)
Resultado líquido do exercício	-	(22.408)	(22.408)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	57.669	(135.545)	(77.876)
Resultado líquido do exercício	-	(6.804)	(6.804)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	57.669	(142.349)	(84.680)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa

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



	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(6.804)	(22.408)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial	4	(6.055)	16.680
Juros sobre empréstimos e financiamento	12	11.622	4.592
		(1.237)	(1.136)
Aumento (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores e subempreiteiros		123	53
Salários, provisões e obrigações sociais		47	37
Impostos e contribuições a recolher		155	150
		325	240
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(912)	(896)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Transações com empresas ligadas, líquido		912	895
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento		912	895
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		-	(1)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		-	1
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		-	-
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		-	(1)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “AGDI”) é uma sociedade por ações, de capital fechado, constituída em 28 de janeiro de 2014 e tem por objeto social as seguintes atividades: (I) participação em outras sociedades, comerciais e civis, como sócia, acionista ou quotista no país ou no exterior e (II) a execução, direta ou indiretamente, da incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e exploração, direta ou indiretamente, da indústria hoteleira.

A Companhia é sediada no Brasil, na cidade de Belo Horizonte, no bairro Gutierrez, na Avenida do Contorno, 8.269, sala 3. A Companhia é uma holding controlada pela Andrade Gutierrez S.A. (“AGSA”), em 31 de dezembro de 2024 e 2023 detinha 99,9997% do capital votante e total da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a companhia incorreu em prejuízo líquido de R\$6.804 (R\$22.408 em dezembro de 2023). Adicionalmente, nesta mesma data, o passivo circulante da Companhia excedeu em R\$81.113 o seu ativo circulante (R\$69.231 em 31 de dezembro de 2023) e seu patrimônio líquido estava negativo em R\$84.680 (R\$77.876 negativo em 31 de dezembro de 2023).

Apesar da existência de incerteza relevante quanto à capacidade de continuidade operacional, os negócios da Companhia estão inseridos no plano estratégico de seu acionista controlador e do grupo econômico ao qual pertence. A Companhia encontra-se empenhada na conclusão do processo de negociação para a venda de seus ativos. Em 2024, a Companhia, juntamente com a Concessionária Rio Mais S.A., a Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. e seus respectivos acionistas, assinou um documento de intenção de alienação das respectivas participações societárias, em caráter não vinculante e com cláusula de confidencialidade.

Segmentos de atuação

Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.

A Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (“Lagoa da Barra” ou “LDB”) foi constituída em 8 de março de 2012 e tem como objeto social: (I) exploração comercial e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo a realização de incorporações imobiliárias; (II) execução e/ou administração dos necessários serviços e obras de construção civil no Imóvel; e (III) participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades.

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.

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 29 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:

- **Perda por redução ao valor recuperável de contas a receber e ativos de contrato:** Avaliação do risco de inadimplência para avaliação da perda esperada de clientes;
- **Reconhecimento e mensuração de provisões para contingências:** principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos;
- **Reconhecimento de ativos e fiscais diferidos:** disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual diferenças temporárias dedutíveis e prejuízos fiscais possam ser utilizados.

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

O Grupo AG aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos 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 Créditos de Descarbonização (CBIO)	A OCPC 10 fornece diretrizes sobre o reconhecimento, mensuração e divulgação de Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de Emissão (allowances) e Créditos de Descarbonização (CBIO). 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. Novas normas ou alterações em pronunciamentos contábeis não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia 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. Introduce 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. IMPOSTOS A RECUPERAR

3.1 Política contábil

Nesta rubrica, são reconhecidos os saldos de créditos tributários a recuperar, que tem origem, 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.

3.2 Composição

	31/12/2024	31/12/2023
IR retido na fonte	3	3
	3	3

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

4. INVESTIMENTOS EM CONTROLADA EM CONJUNTO

4.1. Política contábil

Conforme estabelecido no CPC 18, a Companhia classifica uma investida como controlada quando detém o poder de influenciar, de forma unilateral, seus retornos econômicos e financeiros, exercendo controle individual sobre as decisões estratégicas e financeiras da investida. Além disso, através do método da equivalência patrimonial, o saldo contabilizado deve ser inicialmente reconhecido pelo custo e vindo a sofrer variações futuras, positivas ou negativas, devido o reconhecimento do lucro ou prejuízo apurado pela investida durante o período corrente após a sua aquisição.

Para fins de apresentação, a Companhia reconhece as participações societárias líquidas positivas como “Investimentos” e quando a participação societária em um investimento resulta em valor negativo, o valor do investimento é registrado como “Provisão para perdas em investimentos”.

4.2. Movimentação do investimento

A seguir são apresentadas as movimentações dos investimentos da Companhia, conciliadas com os saldos do balanço patrimonial, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	31/12/2023			31/12/2024
	Saldo provisão perdas em investimentos	Equivalência	Mantido para venda	Saldo provisão perdas em investimentos
Controlada em conjunto				
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (i)	(6.054)	6.055	(1)	-

(i) Reclassificação mantido para venda (ver nota explicativa 05).

	31/12/2022			31/12/2023
	Saldo ativo de investimentos	Equivalência	Mantido para venda	Saldo provisão perdas em investimentos
Controlada em conjunto				
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	10.626	(16.680)	-	(6.054)

4.3. Informações adicionais sobre os investimentos

As informações sobre os saldos de ativo, passivo, patrimônio líquido e resultado da investida está apresentadas a seguir:

Lagoa da Barra	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante	187	353
Ativo não circulante	25	20.186
Passivo circulante	7	149
Passivo não circulante	63.444	39.473
Patrimônio líquido	(63.239)	(19.083)
Despesas gerais e administrativas	(129)	(601)
Resultado de equivalência patrimonial	(39.832)	(45.049)
Resultado financeiro, líquido	(4.195)	(4.440)
Resultado líquido	(44.156)	(50.090)

5. ATIVOS MANTIDOS PARA VENDA

5.1. Política contábil

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para venda quando estiver disponível para venda imediata em sua condição atual, quando a venda for altamente provável e quando houver baixa probabilidade de mudanças significativas no plano de venda. A mensuração desses ativos é realizada pelo menor valor entre o valor contábil e o valor justo líquido das despesas de venda.

As despesas de venda incluem apenas os custos incrementais diretamente atribuíveis à transação de venda, excluindo encargos financeiros e tributos sobre o lucro.

Os dividendos recebidos de empreendimentos controlados em conjunto e de coligadas classificados como mantidos para venda, bem como eventuais aportes, são reconhecidos no resultado, em razão da interrupção da mensuração pelo método da equivalência patrimonial, conforme previsto no CPC 31.

5.2. Composição

Durante o exercício de 2024, a Companhia reclassificou seu investimento na controlada em conjunto, Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A., na qual detém 33,3% de participação societária, para a categoria de ativos mantidos para venda. Em decorrência dessa reclassificação, o método de equivalência patrimonial aplicado à investida foi descontinuado.

Os saldos dos ativos mantidos para venda em 31 de dezembro de 2024 são demonstrados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	1	-

A alteração no critério de reconhecimento resultou nos seguintes impactos na Companhia:

Provisão para perda em investimento	(6.054)
Reversão da equivalência patrimonial	6.055
Saldo investimento mantido para venda	1

A administração está comprometida com a alienação do referido ativo, avaliando alternativas estratégicas. Em 2024, a Companhia, em conjunto com a Concessionária Rio Mais S.A., a Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. e seus respectivos acionistas, assinaram um documento de intenção de alienação das respectivas ações, em caráter não vinculante e sigiloso.

6. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

6.1. Política contábil

A Companhia reconhece inicialmente os títulos de dívida na data em que são originados ou na data de negociação, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais do instrumento. A mensuração subsequente considera a apropriação dos juros pactuados, eventuais atualizações de câmbio, quando aplicável, e as respectivas liquidações. A Companhia baixa um passivo financeiro quando suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou liquidadas, utilizando a data de liquidação como critério de contabilização. Os custos de transação, quando incorridos, são mensurados ao custo amortizado e reconhecidos no passivo, reduzindo o saldo de empréstimos e financiamentos, sendo apropriados ao resultado ao longo do período de vigência dos contratos. Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidá-los em base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

Considerando as características contratuais e o modelo de negócio utilizado pela Companhia, todos os empréstimos e financiamentos, em 31 de dezembro de 2024, estão classificados como passivos financeiros mensurados ao custo amortizado.

6.2. Movimentação

	Empréstimos
Saldo em 31 de dezembro de 2022	64.267
Juros apropriados	4.592
Saldo em 31 de dezembro de 2023	68.859
Juros apropriados	11.622
Saldo em 31 de dezembro de 2024	80.481

Em 22 de dezembro de 2015, a Companhia contratou um empréstimo com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$28.000, nas seguintes condições: (I) encargos 100% do DI CETIP + taxa de juros de sobre-preço de 0,36% a.m.; (II) prazo de 36 meses, sendo 12 meses de carência com pagamento de juros mensais e 24 meses de amortização de principal mais juros pelo sistema de amortização constante – SAC; (III) garantia real: hipoteca de 33,30% do Lote 2 do PAL 48434 e Lote 21 do PAL 48085 (terrenos de propriedade da Concessionária Rio Mais S.A.); e (IV) os recursos da operação foram utilizados para integralização de capital social da Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. e, posteriormente, no Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. Os recursos do referido empréstimo foram recebidos pela Companhia no dia 13 de janeiro de 2016 no montante de R\$27.195 líquido de IOF e tarifa da operação, os quais foram utilizados no dia 14 de janeiro de 2016 para aumento de capital social da LDB. A referida dívida não possui cláusulas restritivas (*covenants*).

Em 23 de fevereiro de 2016, a Companhia assinou contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$19.944 nas seguintes condições: (I) encargos equivalente a 139% do DI CETIP; (II) prazo de 36 meses, sendo 26 meses de carência com pagamento de juros mensais e 10 meses de amortização de principal mais juros pelo sistema de amortização constante – SAC; (III) garantia real: hipoteca de 100% de 1/3 das unidades imobiliárias do edifício Torres Comerciais Parque da Lagoa, que foi construído na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 4801, conforme registros nº 05 e nº 06 da matrícula nº 389598 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (de propriedade da Parque da Lagoa); e (IV) os recursos da operação foram utilizados para integralização de capital social da Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. e, posteriormente, no Parque da Lagoa. A referida dívida não possui cláusulas restritivas (*covenants*).

A Companhia informa que realizou a renovação dos saldos remanescentes destas dívidas, que foi pactuada sob as mesmas condições anteriormente descritas e com prazo de vencimento para 22 de fevereiro de 2019. Ao longo de 2022, a Companhia e a Caixa Econômica Federal efetuaram negociações para a definição de um novo cronograma de amortização e pagamento de juros. Em 31 de dezembro de 2024, estas negociações ainda não estavam concluídas.

7. PARTES RELACIONADAS

7.1. Composição

As transações entre a Companhia e suas controladas e controladora são realizadas em condições negociadas entre as partes, representadas por operações financeiras e comerciais, cujos resultados financeiros poderiam ser diferentes caso fossem realizadas com terceiros. Os detalhes sobre os principais saldos de ativos e passivos são apresentados a seguir:

Natureza	31/12/2024		31/12/2023		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	
Ativo (Passivo) Não Circulante					
Andrade Gutierrez S.A.	AFAC	-	3.120	-	2.299
Outros	Nota de débito	-	93	7	9
		-	3.213	7	2.308

8. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	31/12/2024	31/12/2023
Parcelamentos (a)	537	385
IRRF	25	22
	562	407
Circulante	208	117
Não Circulante	354	290
	562	407

(a) A Companhia efetuou requerimento de parcelamento Ordinário/Simplificado Lei nº10.522/2002, dentro dos limites permissivos na legislação vigente para quitar débitos vencidos. O saldo do parcelamento é atualizado pela SELIC e será quitado em 60 parcelas.

9. TRIBUTOS SOBRE O LUCRO

9.1. 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, e 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 período. Os impostos correntes e diferidos são reconhecidos no resultado, a menos que estejam relacionados a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício às alíquotas que foram decretadas ou substancialmente decretadas na data do balanço e 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 fins de cálculo dos impostos. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera que sejam aplicadas sobre as diferenças temporárias quando elas revertem, com base nas leis que foram promulgadas ou substancialmente promulgadas até a data do balanço.

Os impostos ativos 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.

A companhia não realizou a constituição do imposto de renda e contribuição social diferido neste exercício.

Na determinação do imposto de renda corrente e diferido, a Companhia leva em consideração o impacto das incertezas relacionadas às posições tributárias assumidas e se o pagamento adicional de imposto de renda e juros deve ser feito. A Companhia acredita que a provisão para imposto de renda no passivo é adequada com relação a todos os períodos fiscais em aberto com base na avaliação de vários fatores, incluindo interpretações das leis tributárias e experiência passada. Essa avaliação é feita com base em estimativas e premissas que podem exigir uma série de julgamentos sobre eventos futuros. Novas informações podem ser divulgadas, o que exigiria que a Companhia altere seu julgamento sobre a adequação da provisão existente; essas mudanças impactarão as despesas de imposto de renda no ano em que forem realizadas.

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

10.1. Capital Social

O capital social subscrito e integralizado da Companhia, em moeda corrente nacional, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, é composto por 57.669.407 ações ordinárias nominativas, todas com valor nominal de R\$1,00 por ação. A composição do capital social está apresentada a seguir:

Acionistas	31/12/2024		31/12/2023	
	Ações	%	Ações	%
Andrade Gutierrez S.A.	57.669.207	99,99965%	57.669.207	99,99965%
Andrade Gutierrez Investimentos em Engenharia S.A	200	0,00035%	200	0,00035%
	57.669.407	100%	57.669.407	100%

11. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

11.1. Política contábil

Os custos e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, sendo registrado conforme sua relação com a realização das receitas. Despesas pagas antecipadamente e que se relacionam a exercícios futuros são diferidas de acordo com seus respectivos prazos de duração.

11.2. Composição

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	Despesas gerais e administrativas	Despesas gerais e administrativas
Salários e encargos sociais	(991)	(919)
Contratação de serviços de terceiros	(135)	(137)
Outros	(3)	(6)
Total	(1.129)	(1.062)

12. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é composto por:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Despesas financeiras		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(11.622)	(4.592)
Impostos, taxas e encargos	-	(1)
Outras despesas financeiras	(108)	(73)
	(11.730)	(4.666)
Resultado financeiro, líquido	(11.730)	(4.666)

13. RESULTADO BÁSICO POR AÇÃO

13.1. Política contábil

O resultado básico por ação é calculado mediante a 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 a média ponderada das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos financeiros potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados. A Companhia avalia constantemente se está exposta a instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado básico por ação.

13.2. Composição

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultados atribuíveis aos proprietários da Companhia	(6.804)	(22.408)
Média ponderada das ações ordinárias	57.669	57.669
Resultados por ação - R\$	(0,1180)	(0,3886)

14. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

14.1. 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 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 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: 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. 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.

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	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor contábil		Valor contábil	
		Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativos					
Créditos com partes relacionadas	1	-	-	7	-
		-	-	7	-
Passivos					
Fornecedores e subempreiteiros		-	188	-	65
Empréstimos e financiamentos		-	80.481	-	68.859
Débitos com partes relacionadas	1	3.213	-	2.308	-
		3.213	80.669	2.308	68.924

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.

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 e 2023, os índices de endividamento líquido são conforme demonstrados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	80.481	68.859
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	-	-
Dívida líquida ("DL")	80.481	68.859
Patrimônio líquido ("PL")	(84.680)	(77.876)
DL / PL	-95,04%	-88,42%

ii. Gestão do risco de mercado

Exposição a riscos de taxa de juros

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 da Companhia à taxa de juros

Com base em projeções de longo prazo efetuadas pelo mercado financeiro e divulgadas em 6 de fevereiro de 2024, a Companhia adotou 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 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	Taxa DI	11,77%	14,83%	18,54%	22,25%

Em 31 de dezembro de 2024, a exposição da Companhia ocorre em função de ativos e passivos financeiros que estão sujeitos aos seguintes indicadores:

Passivos expostos	Risco	31/12/2024	Período até 31 de dezembro de 2025		
		Cenário Atual	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Empréstimos	Taxa DI	80.481	11.935	14.919	17.903
Exposição líquida (resultado)			11.935	14.919	17.903

15. EVENTO SUBSEQUENTE

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.

Gustavo Braga Mercher Coutinho
 Paulo Márcio de Oliveira Monteiro
DIRETORES

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