

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A.

**CNPJ: 17.661.003/0001-79**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2023**

# Conteúdo

Balanço patrimonial	3
Demonstração dos resultados	4
Demonstração dos resultados abrangentes	5
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Balanço patrimonial em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	2023	2022		2023	2022
<b>Ativo</b>			<b>Passivo</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	14.783,10	13,93	Obrigações trabalhistas	80.859,68	71.783,53
Aplicações Financeiras	40.155,55	6.830.582,77	Fornecedores	160.170,28	298.030,93
Valores a receber	80.650,89	490.100,73	Obrigações tributárias	137.923,19	351.054,09
Outras créditos	31.585,82	43.999,22	Outras obrigações	392.137,17	1.222.826,05
Estoque de Imóveis	82.587.320,36	82.587.320,36	Dividendos a pagar	-	-
Despesas Antecipadas	245.607,25	1.134.881,19			
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>83.000.102,97</b>	<b>91.086.898,20</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>771.090,32</b>	<b>1.943.694,60</b>
Investimentos	5.047.634,82	-	Tributos diferidos	29.912,03	111.432,04
Imobilizado	4.401.896,54	5.415.887,77			
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>9.449.531,36</b>	<b>5.415.887,77</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>29.912,03</b>	<b>111.432,04</b>
			<b>Total do passivo</b>	<b>801.002,35</b>	<b>2.055.126,64</b>
			<b>Patrimônio Líquido</b>		
			Capital social	87.600.000,00	93.611.682,00
			AFAC	2.049.000,00	
			Reservas de Lucros	1.439.336,23	366.614,31
			Reserva Legal	560.295,75	469.363,02
			<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>91.648.631,98</b>	<b>94.447.659,33</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>92.449.634,33</b>	<b>96.502.785,97</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>92.449.634,33</b>	<b>96.502.785,97</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Lagos Centrais Empreendimentos S.A**

CNPJ 17.661.003/0001-79

**Demonstração das mutações no patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Receita operacional líquida</b>	<b><u>7.986.535,83</u></b>	<b><u>9.149.233,70</u></b>
<b>Lucro bruto</b>	<b><u>7.986.535,83</u></b>	<b><u>9.149.233,70</u></b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>		
Despesas com Pessoal	(429.304,00)	(386.696,04)
Ocupação	(1.976.315,28)	(2.121.761,42)
Utilidades e serviços	(1.509.512,24)	(1.590.342,25)
Honorários	(69.174,65)	(65.486,61)
Despesas Gerais	(693.859,03)	(806.985,20)
Impostos, Taxas e Contribuições	(961.421,50)	(893.189,39)
Outras despesas operacionais	(25.441,00)	(125,00)
	<b><u>(5.665.027,70)</u></b>	<b><u>(5.864.585,91)</u></b>
<b>Lucro operacional</b>	<b><u>2.321.508,13</u></b>	<b><u>3.284.647,79</u></b>
<b>Receitas (despesas) financeiras líquidas</b>		
Receitas financeiras	606.179,92	705.676,73
Despesas financeiras	(19.592,42)	(28.016,08)
	<b><u>586.587,50</u></b>	<b><u>677.660,65</u></b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b><u>2.908.096,63</u></b>	<b><u>3.962.309,44</u></b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(1.082.272,72)	(1.250.717,34)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b><u><u>1.825.823,91</u></u></b>	<b><u><u>2.711.592,10</u></u></b>
Resultado líquido atribuível a		
Acionistas da Companhia	1.825.823,91	2.711.592,10
Participação dos não controladores	-	-
	<b><u><u>1.825.823,91</u></u></b>	<b><u><u>2.711.592,10</u></u></b>
<b>Resultado por Ação</b>		
Resultado por ação	0,02	0,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro líquido do exercício	1.825.823,91	2.711.592,10
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>1.825.823,91</u></u>	<u><u>2.711.592,10</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Atribuível aos acionistas controladores						
	Capital social	AFAC	Lucros Acumulados	Reserva de Lucros	Reserva Legal	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>93.611.682,00</b>	-	-	<b>3.914.871,68</b>	<b>333.509,25</b>	<b>97.860.062,93</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	-	5.209,30	274,17	5.483,46
Resultado do exercício	-	-	2.711.592,10	-	-	2.711.592,10
Constituição de reservas	-	-	(2.711.592,10)	2.576.012,50	135.579,61	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(6.129.479,16)	-	(6.129.479,16)
						-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>93.611.682,00</b>	-	-	<b>366.614,31</b>	<b>469.363,03</b>	<b>94.447.659,33</b>
Redução do capital	(6.011.682,00)	-	-	-	-	(6.011.682,01)
AFAC	-	2.049.000,00	-	-	-	2.048.999,99
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	-	(6.810,79)	(358,47)	(7.169,27)
Resultado do exercício	-	-	1.825.823,91	-	-	1.825.823,91
Constituição de reservas	-	-	(1.825.823,91)	1.734.532,71	91.291,20	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(655.000,00)	-	(655.000,00)
						-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>87.600.000,00</b>	<b>2.049.000,00</b>	-	<b>1.439.336,24</b>	<b>560.295,75</b>	<b>91.648.631,98</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Lagos Centrais Empreendimentos S.A**  
**CNPJ 17.661.003/0001-79**

**Demonstração dos fluxos de caixa – Método Indireto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em reais, exceto quando indicado de outra forma**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fluxo de caixa proveniente das operações</b>		
Resultado do exercício	1.825.823,91	2.711.592,10
<b>Ajustes para:</b>		
Depreciação	1.038.334,76	1.043.949,63
Exercícios Anteriores	(7.169,26)	5.483,46
	<u>2.856.989,41</u>	<u>3.761.025,19</u>
<b>Redução (aumento) nos ativos:</b>		
Contas a receber de clientes	409.449,84	(11.350,00)
Outros créditos	12.413,40	31.961,61
Despesas do Exercício Seguinte	889.273,94	(68.695,91)
Realizável a Longo Prazo	-	6.550.535,50
	<u>1.311.137,18</u>	<u>6.502.451,20</u>
<b>Aumento (redução) nos passivos:</b>		
Obrigações trabalhistas	9.076,15	6.319,16
Fornecedores	(137.860,65)	170.175,27
Obrigações tributárias	(213.130,90)	(4.758,40)
Outras obrigações	(830.688,88)	33.400,51
Dividendos a Pagar	-	(750.520,84)
Tributos Diferidos	(81.520,01)	11.585,28
	<u>(1.254.124,29)</u>	<u>(533.799,02)</u>
<b>Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais</b>	<u>2.914.002,30</u>	<u>9.729.677,37</u>
<b>Juros Pagos</b>		
<b>Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais</b>	<u>2.914.002,30</u>	<u>9.729.677,37</u>
<b>Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos</b>		
Aplicações Financeiras	6.790.427,22	(4.101.046,36)
Variações em imobilizado	(24.343,53)	(170.582,79)
Investimentos em Controladas e Coligadas	(5.047.634,82)	-
<b>Recursos líquidos decorrentes das atividades de investimentos</b>	<u>1.718.448,87</u>	<u>(4.271.629,15)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de capital social	(6.011.682,00)	-
Adto p/ Futuro aumento de Capital	2.049.000,00	-
Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio	(655.000,00)	(6.129.479,16)
<b>Recursos líquidos (aplicados) provenientes das atividades de financiamento</b>	<u>(4.617.682,00)</u>	<u>(6.129.479,16)</u>
<b>Aumento (redução) no caixa e equivalentes</b>	<b>14.769,17</b>	<b>(671.430,94)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>13,93</u>	<u>671.444,87</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>14.783,10</u>	<u>13,93</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 1 Contexto operacional

A Lagos Centrais Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ nº 17.661.003/0001-79 tem sede no município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina e foi constituída em 10 de janeiro de 2013.

A Companhia tem como objeto social o aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios, e participação em outras sociedades, exceto holdings.

A Empresa não possui filiais e seu controle é integralmente nacional.

## 2 Base de preparação e mensuração

### Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A referida Orientação OCPC 04 trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

A autorização para conclusão da preparação desta demonstração financeira ocorreu na reunião de diretoria realizada em 22 de março de 2024.

### Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

### Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

### Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da companhia requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam os valores a mensuração e reconhecimento de certos ativos, passivos, receitas e despesas na data base das demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A determinação dessas estimativas levou em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros, e outros fatores objetivos e subjetivos. Itens sujeitos a estimativas significativas incluem:

- I. a análise de recuperação dos valores dos ativos imobilizados;
- II. estimativas de realização do imposto de renda e contribuição social diferidos;
- III. a determinação da vida útil dos ativos imobilizados;
- IV. as estimativas de valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

No exercício 2023 a administração considera que não há estimativas que possam impactar significativamente as demonstrações financeiras. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 3 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão definidas a seguir. As políticas foram aplicadas em consistência com todos os exercícios apresentados, a menos que declarado o contrário.

### 3.1 Instrumentos financeiros

A companhia reconhece seus ativos e passivos financeiros pelo valor justo no reconhecimento inicial, com exceção do contas a receber que mensura ao preço de transação, e subsequente mensura ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base no modelo de negócio para gestão de seus ativos e nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

A companhia classifica seus ativos financeiros de acordo com modelo de negócio para gestão dos seus ativos financeiros, conforme alterações introduzidas pelo CPC 48, mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio do resultado da seguinte forma:

#### (i) *Custo amortizado*

Representam ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Companhia é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituam exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Companhia classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes e demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa", além de "fornecedores e outras contas a pagar.

#### (ii) *Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

#### (iii) *Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

### 3.2 Imobilizado

#### (i) *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment).

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

#### (ii) *Custos subsequentes*

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

### (iii) Depreciação

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações	10 anos
Computadores e periféricos e aparelhos telefônicos	5 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

### 3.3 Redução ao valor recuperável (Impairment)

#### (i) Ativos financeiros não-derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

#### **Provisão de perdas no recebimento de créditos**

A política de constituição de provisão de perdas no recebimento de créditos, consiste em reconhecer os títulos vencidos acima de 90 dias para os clientes da iniciativa privada. Para os clientes da área pública, adota-se como critério para o reconhecimento da provisão, os títulos vencidos acima de 180 dias, adotando ainda o efeito vagão. A administração efetua a análise individual da carteira de contas a receber para verificar se não existe nenhuma exceção a premissa inicial, seja para constituição de provisão ou reversão.

#### (ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

### 3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos em caixa, conta movimento e aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

insignificante de mudança de seu valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

### 3.5 Provisão para contingências

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em consideração alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

### 3.6 Impostos

#### Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido a apuração é computada tendo por base o regime “lucro presumido”.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. Ambos reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

#### Tributos diferidos

O IRPJ, CSLL, PIS e COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

#### Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre as receita de aluguéis, exceto:

Quando os impostos sobre os serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que os impostos sobre vendas são reconhecidos como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;

O valor líquido dos impostos sobre a receita de aluguéis, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As operações de receitas de aluguéis realizadas no Brasil estão sujeitas aos seguintes contribuições, que possuem como alíquotas básicas no lucro presumido:

Imposto/Contribuição	Alíquota
PIS Programa de Integração Social	0,65%
COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3,00%

### 3.7 Demonstração dos fluxos de caixa

Preparada pelo método indireto, de acordo com as normas e procedimentos da seção 7 da NBC TG 1.000. o CPC 03 (R2). Os juros pagos e recebidos são classificados como atividades de financiamento ou investimento, em função do evento gerador.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

## 3.8 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos fluirão para a Empresa e pode ser mensurada de forma confiável. Os custos e despesas são reconhecidos quando incorridos, independente de liquidação financeira.

## 3.9 Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação de serviços no decurso normal das atividades da companhia. As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas ao preço da transação deduzidas da provisão para perdas esperadas, a qual é constituída utilizando o histórico de perdas por faixa de vencimento, sendo considerada suficiente pela companhia para cobrir eventuais perdas, quando aplicadas.

## 3.10 Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A formação do custo compreende os gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão de obra terceirizada, entre outros custos incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário.

## 3.11 Contas a Pagar

Os contas a pagar, referem-se a aquisição de ativos imobilizados e gastos operacionais, principalmente em relação a manutenção predial, os quais serão quitados no decorrer do ano de 2024.

## 3.12 Receita operacional

A receita compreende o valor da contraprestação recebida ou a receber no curso normal das atividades da Companhia, referem-se as receitas de aluguel que são reconhecidas com base na fruição dos contratos, são apresentadas líquidas dos impostos sobre receita.

## 3.13 CPC 06 (R2) – Arrendamentos

A norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, com exceção para arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor. Após análise detalhada dos contratos existentes não foi identificado nenhum caso que se enquadre com a presente norma, não gerando efeitos nas demonstrações financeiras.

## 3.14 ICPC 22 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto de renda. Nessas circunstâncias, a entidade deve reconhecer e mensurar o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (perda fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. Esta interpretação entrou em vigor a partir de 1 de janeiro de 2019 e mesmo considerando que a empresa opera em um ambiente tributário complexo, a Administração concluiu que é provável a aceitação pelas autoridades fiscais, e portanto, sem impacto na aplicação desta Interpretação nas demonstrações financeiras. Outras melhorias, alterações e interpretações de normas vigentes a partir de 01 de janeiro de 2024 não tiveram impacto no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela empresa

## Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

### 4 Caixa e equivalentes

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Caixa e equivalentes de caixa	14.783,10	13,93
Aplicações financeiras	40.155,55	6.830.582,77
	<b>54.938,65</b>	<b>6.830.596,70</b>

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras referem-se a Certificados de depósitos bancários (CDB), com rendimentos em torno de 95% do CDI e as aplicações em Fundos com rendimentos que variam em 75% a 142% do CDI. As aplicações financeiras são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa, não estão sujeitas a risco de mudança de valores e são mantidas para atividades operacionais da Empresa e, por essa razão, são consideradas equivalentes de caixa.

### 5 Valores a receber

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1Doc Tecnologia SA	1.100,00	1.100,00
Gabriel Cardoso Consultoria em Tecnologia Ltda	2.240,00	8.500,00
Poligraph Sistemas e Representações Ltda	3.132,00	22.556,62
Projetei Serviços de Engenharia Ltda	11.970,89	8.500,00
Softplan Planejamento e Sistemas Ltda (i)	62.208,00	449.444,11
	<b>80.650,89</b>	<b>490.100,73</b>

(i) Saldos referente a contas a receber por partes relacionadas.

As contas a receber de clientes são reconhecidas pelo valor nominal e deduzidas da provisão para perdas esperadas, a qual é constituída utilizando o histórico de perdas por faixa de vencimento, sendo considerada suficiente pela Companhia para cobrir eventuais perdas.

A composição do saldo de contas a receber por idade de vencimento está demonstrada a seguir:

<i>Aging list</i>	<b>2023</b>
A Vencer:	
De 181 a 360 dias	-
De 90 a 180 dias	-
De 1a 90 dias	80.650,89
Vencidos:	
A mais de 30 dias	-
	<b>80.650,89</b>

### 6 Estoque

Representado por imóveis adquiridos para futuras negociações.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	2023	2022
Imóvel EP-10 Escritório 01 ao 10	1.488.225,36	1.488.225,36
Imóvel EP-10 – Garagens 01 a 59	325.786,11	325.786,11
Imóvel EP-06 – Prédio	1.329.095,07	1.329.095,07
BLOCO A – Prédio 18.169,89 M <sup>2</sup> (na área 89 Sapiens Parque)	57.527.283,79	57.527.283,79
BLOCO B - Prédio 5.802,49 M <sup>2</sup> (na área 87 Sapiens Parque)	18.338.930,03	18.338.930,03
AREA 89 Cond. Sapiens Parque 3.142,35M <sup>2</sup> /priv 2.790,31M <sup>2</sup> /comum	2.626.000,00	2.626.000,00
AREA 87 Cond. Sapiens Parque 1.084,48M <sup>2</sup> / priv 962,99M <sup>2</sup> / comum	952.000,00	952.000,00
	<b>82.587.320,36</b>	<b>82.587.320,36</b>

## 7 Imobilizado

	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Computadores e Periféricos	Total
Taxa média anual de depreciação	10%	10%	10%	20%	
<b>Saldo líquido de 31 de dezembro de 2021</b>	<b>127.575,42</b>	<b>3.713.248,71</b>	<b>2.431.372,82</b>	<b>17.057,66</b>	<b>6.289.254,61</b>
Adições	0,00	0,00	118.848,79	51.734,00	170.582,79
Baixas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciação	(24.127,68)	(685.814,17)	(317.404,88)	(16.602,90)	(1.043.949,63)
<b>Saldo líquido de 31 de dezembro de 2022</b>	<b>103.447,74</b>	<b>3.027.434,54</b>	<b>2.232.816,73</b>	<b>52.188,76</b>	<b>5.415.887,77</b>
Adições	3.777,30	0,00	20.566,23	0,00	24.343,53
Baixas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciação	(24.505,44)	(676.231,60)	(319.270,58)	(18.327,36)	(1.043.949,63)
<b>Saldo líquido de 31 de dezembro de 2023</b>	<b>82.719,60</b>	<b>2.351.203,16</b>	<b>1.934.112,38</b>	<b>33.861,40</b>	<b>4.401.896,54</b>

O ativo imobilizado da Empresa está integralmente localizado no Brasil e é empregado exclusivamente nas suas operações. A depreciação é calculada usando o método linear.

## 8 Obrigações trabalhistas

	2023	2022
Salários e Ordenados a Pagar	13.278,00	10.505,00
FGTS a Recolher	2.309,00	2.340,54
INSS a Recolher	7.086,13	10.092,52
Provisão de Férias a Pagar	58.186,55	48.845,47
	<b>80.859,68</b>	<b>71.783,53</b>

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

## 9 Obrigações tributárias

	2023	2022
<b>Impostos Retidos a Recolher</b>	<b>13.453,75</b>	<b>21.876,26</b>
INSS Retido a Recolher	3.745,70	6.600,11
IRRF a Recolher – Cod. 0561	3.226,97	3.245,99
IRRF a Recolher – Cod. 1708	809,46	1.143,23
ISS Retido a Recolher	2.036,17	2.677,00
CRF a Recolher	3.635,45	4.586,17
IRRF a Recolher – Cod. 0588	0,00	3.623,76
<b>Impostos e Contribuições s/ a Receita a Pagar</b>	<b>124.469,44</b>	<b>329.177,83</b>
COFINS a Recolher	5.810,65	26.581,05
PIS a Recolher	1.259,01	5.759,29
IRPJ a Recolher	76.091,40	201.718,67
CSLL a Recolher	41.308,38	95.118,82
<b>Total</b>	<b>137.923,19</b>	<b>351.054,09</b>

## 10 Tributos Diferidos

O IRPJ, a CSLL, o PIS e o COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, conforme demonstrado abaixo:

	2023	2022
COFINS Diferido	1.970,41	14.731,61
PIS Diferido	426,15	3.191,50
IRPJ Diferido	22.390,88	68.638,78
CSLL Diferido	5.124,59	24.870,15
<b>Total</b>	<b>29.912,03</b>	<b>111.432,04</b>

## 11 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia é composto por 87.600.000 (oitenta e sete milhões e seiscentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas pertencentes a acionistas domiciliados no país.

	Quantidade de ações	%
Ocean Holding S.A	87.600.000	100%
<b>Total</b>	<b>87.600.000</b>	<b>100%</b>

Em 21 de março do corrente ano, por meio de uma reunião realizada com os acionistas, foi deliberado e aprovado por unanimidade a redução do capital pelo excesso de capital em relação ao objeto social da companhia,

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

passando de R\$ 93.611.682,00 para R\$ 87.600.000,00.

### b. Destinações do Resultado do Exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação:

- a) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social;
- b) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios.

### c. Dividendos

A distribuição de dividendos ocorre mediante utilização e disponibilidade de saldo da Reserva de Lucros. Em 2023, em virtude de ter ocorrido a distribuição de dividendos aos acionistas de quantias acima do percentual mínimo obrigatório previsto no seu estatuto (25%), cumprindo assim a obrigatoriedade ainda dentro do mesmo exercício, não havendo assim a necessidade de constituição de provisão para distribuição de dividendos no exercício seguinte.

## 12 Receita operacional líquida

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receita Bruta	8.289.368,18	9.495.557,98
Deduções da receita	(302.832,35)	(346.324,28)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>7.986.535,83</b>	<b>9.149.233,70</b>

## 13 Resultado financeiro líquido

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><u>Receitas Financeiras</u></b>	<b><u>606.179,92</u></b>	<b><u>705.676,73</u></b>
Rendimentos de aplicação financeira	594.913,00	654.880,58
Juros e descontos ativos	11.266,92	14.633,15
<b><u>Despesas Financeiras</u></b>	<b><u>(19.592,42)</u></b>	<b><u>(28.016,08)</u></b>
Despesas bancárias	(764,08)	(757,56)
Juros pagos	(4.113,66)	(25,21)
Descontos concedidos	(14.714,68)	(27.233,31)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>586.587,50</b>	<b>677.660,65</b>

## 14 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A Empresa mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Empresa não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

## Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

### 14.1 Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Empresa sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	14.783,10	13,93
Aplicações financeiras	40.155,55	6.830.582,77
Duplicatas a receber	80.650,89	490.100,73
Outros créditos	31.585,82	43.999,22
<b>Total</b>	<b>167.175,36</b>	<b>7.364.696,65</b>

#### 14.1.1 Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Empresa mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

A Empresa investe o excesso de caixa em ativos financeiros com incidência de juros (nota explicativa 4) escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem de segurança conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

Em 31 de dezembro de 2023, os equivalentes de caixa mantido pela Empresa possuem liquidez imediata e são considerados suficientes para administrar o risco de liquidez.

#### 14.1.2 Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Sociedade e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e/ou danos à reputação da Empresa.

A responsabilidade primaz para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta Administração.

### 14.2 Instrumentos financeiros - Valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas e se aproximam de seu valor justo.

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

**Aplicações financeiras** - Os valores contábeis informados no balanço patrimonial são idênticos ao valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação do CDI.

**Contas a receber, outros créditos, fornecedores e outras contas a pagar** – Decorrem diretamente das operações da Sociedade, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

# Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2023

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

---

**a. Análise de sensibilidade de variações nas taxas de juros**

As operações da Empresa (aplicações financeiras) são indexadas a taxas pós-fixadas por CDI. A Administração, de uma maneira geral, entende que qualquer oscilação nas taxas de juros não representaria nenhum impacto significativo nos resultados da Empresa.

**14.3 Gestão de capital**

A Empresa administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento. Para gestão do capital, a administração efetua o acompanhamento dos seguintes indicadores:

Grau de endividamento

Capital circulante líquido e índice de liquidez corrente

Avaliação das disponibilidades de caixa no curtíssimo prazo

**15 Seguros**

Os valores segurados são determinados e contratados com bases técnicas e são considerados suficientes para a cobertura de eventuais perdas decorrentes de sinistros para determinados bens do ativo imobilizado.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela administração do Grupo que considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

Florianópolis, 31 de dezembro de 2023.

Carlos Augusto de Matos

Diretor Presidente

CPF – 376.358.409-91

André José Loureiro

CRC/SC 028.582/O-4

CPF - 855.647.619-87