



Parque da Lagoa

2025

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

Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025

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	15
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. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS	21
14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	21
15. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	22
16. RESULTADO BÁSICO POR AÇÃO	22
17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS	23
18. SEGUROS	26
19. EVENTOS SUBSEQUENTES	27



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 2025 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 2025, 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.

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.

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



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 2024

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditadas, com relatório de auditoria datado de 24 de abril de 2025, contendo incerteza relacionada com a continuidade operacional, ênfase semelhante em relação à inadimplência de acionistas, conforme mencionada acima.

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.

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

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.
- 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.

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

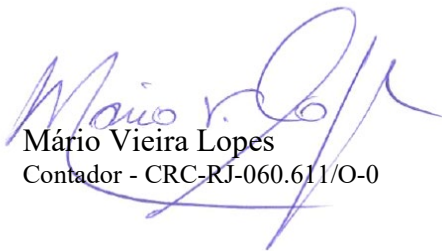
www.bkr.com

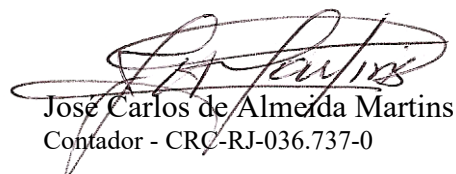
Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

- 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, 08 de abril de 2026.


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


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

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

Filiais e Empresas Ligadas

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

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

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

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



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

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



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 (expressos em R\$ mil)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	730	709
Impostos a recuperar	5	112	219
Adiantamento a fornecedores	6	439	449
Outros ativos circulantes		27	23
Total do ativo circulante		1.308	1.400
Não circulante			
Ativo realizável a longo prazo			
Créditos com partes relacionadas	4	2.273	2.100
Depósitos judiciais e cauções	10	-	8
Imóveis a comercializar	7	494.234	488.977
Total do realizável a longo prazo		496.507	491.085
Imobilizado	8	13	17
Total do ativo não circulante		496.520	491.102
Total do ativo		497.828	492.502
Passivo			
Circulante			
Fornecedores e subempreiteiros		442	686
Impostos e contribuições a recolher	9	452	6
Total do passivo circulante		894	692
Não circulante			
Débitos com partes relacionadas	4	498.005	435.653
Instrumento financeiro		81.328	76.071
Provisões para risco	10	-	10
Total do passivo não circulante		579.333	511.734
Total do passivo		580.227	512.426
Patrimônio líquido			
Capital social	12	177.711	177.711
Resultados acumulados		(260.110)	(197.635)
Total do patrimônio líquido		(82.399)	(19.924)
Total do passivo e patrimônio líquido		497.828	492.502

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Receita de serviços prestados e vendas	13	257	-
Custos dos serviços prestados e das vendas	14	(146)	-
Lucro bruto		111	-
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(674)	(401)
Reversões de (provisões para) perdas e riscos, líquido	10	10	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquido		164	276
		(500)	(125)
Resultado antes do resultado financeiro e tributos		(389)	(125)
Resultado financeiro, líquido	15	(62.086)	(42.449)
Resultado líquido do exercício		(62.475)	(42.574)
Resultado básico por ação atribuído aos acionistas:			
Ação ordinária - em R\$	16	(0,3565)	(0,2429)

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 2025 (expressos em R\$ mil)

	31/12/2025	31/12/2024
Resultado líquido do exercício	(62.475)	(42.574)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(62.475)	(42.574)

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 2025 (expressos em R\$ mil)



	Capital social	Resultados acumulados	Patrimônio líquido
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)
Resultado líquido do exercício	-	(62.475)	(62.475)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	177.711	(260.110)	(82.399)

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 2025 (expressos em R\$ mil)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais:			
Resultado líquido do exercício		(62.475)	(42.574)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações e amortizações	14	4	16
Constituição de provisão para riscos, líquidas	10	(10)	-
Juros de mútuos com partes relacionadas	15	62.175	42.608
		(306)	50
(Aumento) redução dos ativos operacionais			
Adiantamentos diversos		10	-
Impostos a recuperar		107	(48)
Depósitos judiciais e cauções		8	(8)
Despesas Antecipadas		(4)	-
Outros Ativos		-	(5)
		121	(61)
Aumento (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores e subempreiteiros		(244)	(285)
Impostos a recolher		446	(2)
		202	(287)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais		17	(298)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Transações com empresas ligadas, líquido		4	(2.944)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento		4	(2.944)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento			
		-	-
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalente de caixa		21	(3.242)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		709	3.951
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		730	709
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalente de caixa		21	(3.242)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 (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 para continuidade das atividades operacionais da Companhia, incluindo a possibilidade de troca de controle acionário. Em outubro de 2025, a Companhia, em conjunto com a Concessionária Rio Mais S.A., a Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. e seus respectivos acionistas, assinaram acordos com intenção de alienação das respectivas ações em caráter vinculante, ainda sujeitos a condições suspensivas, resolutivas e de confidencialidade.

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 de dezembro de 2025 (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 08 de abril de 2026.

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:

- **Nota explicativa 8:** Definição da vida útil dos ativos imobilizado 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 2025 (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.

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

Em 31 de dezembro de 2025 (expressos em R\$ mil)

Norma	Descrição da alteração
Alterações ao CPC 18 (R3) e à ICPC 09 (R3) – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto; Demonstrações individuais/separadas/consolidadas e MEP	Alterações emitidas em set/2024 para alinhar as normas brasileiras aos padrões do IASB, permitindo e orientando a aplicação do método da equivalência patrimonial em demonstrações contábeis individuais/separadas, com ajustes de redação e atualização de referências normativas. Vigência a partir de 1º de janeiro de 2025.
Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis (Falta de conversibilidade)	Define o conceito de moeda conversível, orienta procedimentos e divulgações quando a moeda não for conversível e requer estimativa de taxa de câmbio que reflita condições de mercado. Vigência a partir de 1º de janeiro de 2025.
OCPC 10 – Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de Emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Orientação técnica para direcionar o tratamento contábil (reconhecimento, mensuração e divulgações) aplicável a créditos de carbono, permissões de emissão e CBIO no mercado brasileiro. Aplicável no exercício corrente (2025).

As alterações de normas descritas acima, que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2025, não produziram impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.4.2. Normas emitidas e revisadas, mas ainda não vigentes

Norma	Descrição da alteração
IFRS 18 – Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras (substitui IAS 1)	Nova norma de apresentação e divulgação, com novos requisitos para melhorar comparabilidade e transparência (inclui MPMS e novos agrupamentos de receitas e despesas). Vigência internacional a partir de 1º de janeiro de 2027 (aplicação retrospectiva). Ainda não adotada no Brasil na data-base.
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7 – Instrumentos Financeiros (classificação e mensuração / evidenciação)	Alterações para endereçar questões práticas recentes e novos requisitos de divulgação. Vigência internacional a partir de 1º de janeiro de 2026 (salvo disposições específicas). Ainda não adotadas no Brasil na data-base.
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7 – Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração depende de condições naturais	Ajustes para aplicação a contratos de compra de energia renovável (ex.: own-use e hedge accounting), com novos requisitos de divulgação no IFRS 7. Vigência internacional a partir de 1º de janeiro de 2026. Ainda não adotadas no Brasil na data-base.
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11	Alterações pontuais a diversas normas (inclui, por exemplo, IAS 7 e IFRS 9) para esclarecimentos e consistência. Vigência internacional a partir de 1º de janeiro de 2026. Ainda não adotadas no Brasil na data-base.
IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Nova norma para subsidiárias elegíveis com reduzido conjunto de divulgações. Vigência internacional a partir de 1º de janeiro de 2027. Ainda não adotada no Brasil na data-base.

No que se refere ao IFRS 18, a Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas. Os impactos materiais iniciais esperados sobre as demonstrações financeiras da Companhia são os seguintes:

- As diferenças de variação cambial serão classificadas na categoria da demonstração do resultado (receita e a despesa) em que estiverem os itens que deram origem a tais diferenças de câmbio;
- Serão incluídas novas divulgações, compreendendo: (a) medidas de desempenho definidas pela administração (*Management-defined performance measures* - MPMS); (b) despesas específicas por natureza, caso as despesas sejam apresentadas por função na categoria operacional da demonstração do resultado; e (c) uma conciliação, para cada linha da demonstração do resultado, entre os valores reapresentados de acordo com a IFRS 18 e os montantes anteriormente apresentados de acordo com a IAS 1 (CPC 26 (R1)); e
- Os juros recebidos e os juros pagos passarão a ser classificados, respectivamente, nas atividades de investimento e atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa, conforme o CPC 03 (R2) – Demonstração dos Fluxos de Caixa.

No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora ainda as discussões não tenham encerrado, não se espera alterações substanciais na atual legislação.

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 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$730 (R\$709 em 31 de dezembro de 2024), refere-se, substancialmente, a saldos de contas correntes bancárias que não possuem qualquer restrição de liquidez.

		31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos		1	25
Aplicações financeiras de liquidez imediata		729	684
		730	709
Moeda nacional		730	709
		730	709
	Taxas médias ponderadas (a.a.)		
		31/12/2025	31/12/2024
		31/12/2025	31/12/2024
Moeda nacional			
Certificado de Depósito Bancário(CDB)	DI + 97,47%	DI + 97,03%	
		729	684
		729	684

4. PARTES RELACIONADAS

4.1. Composição

	Natureza	31/12/2025		31/12/2024	
		Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
Ativo (Passivo) Não Circulante					
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	Mútuo	2.273	-	2.100	-
Andrade Gutierrez S.A. (a)	Mútuo	-	165.813	-	145.054
Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (a)	Mútuo	-	165.813	-	145.054
OR Empreendimentos Imobiliários (a)	Mútuo	-	166.320	-	145.494
Concessionária Rio Mais S.A.	Nota de débito	-	6	-	1
Andrade Gutierrez Engenharia S.A.	Nota de débito	-	53	-	50
		2.273	498.005	2.100	435.653

- (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 2027.



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

	31/12/2025	31/12/2024
IR/CS	109	78
IR retido na fonte	3	141
	112	219

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 2025 totalizava R\$439 (R\$ 449 em 31 de dezembro de 2024).

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

	31/12/2025	31/12/2024
Main Press Center (MPC)	374.336	374.336
Benfeitoria em terreno de terceiros IBC Offices (i)	119.898	114.641
	494.234	488.977

(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 2025, a atualização a valor justo do instrumento financeiro vinculado aos imóveis foi R\$ 5.257 (R\$ 7.264 em 31 de dezembro de 2024).

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 2025 é apresentada a seguir:

	Taxa média de depreciação (% a.a.)	31/12/2025			31/12/2024		
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Ferramentas	20,00%	278	(269)	9	278	(267)	11
Edifícios e instalações	4,00%	16	(15)	1	16	(15)	1
Móveis e utensílios	10,00%	847	(844)	3	847	(842)	5
		1.141	(1.128)	13	1.141	(1.124)	17

	Saldo em 31/12/2024	Depreciação	Saldo em 31/12/2025
Ferramentas	11	(2)	9
Edifícios e instalações	1	-	1
Móveis e utensílios	5	(2)	3
	17	(4)	13

	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

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

9.1. Composição

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

	31/12/2025	31/12/2024
PIS e COFINS	5	1
INSS	-	5
IPTU	447	-
	452	6

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 31/12/2024		Provisões em 31/12/2025		Exposição líquida em 31/12/2025
		Baixa		Depósitos judiciais	
Trabalhistas	10	(10)	-	-	-
TOTAL	10	(10)	-	-	-

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

Em 31 de dezembro de 2025, os processos cuja probabilidade de perda é considerada como possível totalizam R\$3. (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2024).

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 de dezembro de 2025 (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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, 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	31/12/2025		31/12/2024	
	Ações mil	%	Ações mil	%
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A	175.246	98,61%	175.246	98,61%
Concessionária Riomais S.A	2.465	1,39%	2.465	1,39%
	177.711	100,00%	177.711	100,00%



13. RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS

A composição da receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado pode ser demonstrada a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel	300	-
Total da receita bruta	300	-
PIS	(8)	-
COFINS	(35)	-
Total das deduções sobre a receita bruta	(43)	-
Receita líquida de serviços prestados e vendas	257	-

14. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

14.1. 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.

14.2. Composição

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Custos dos serviços prestados	Despesas gerais e administrativas	Custos dos serviços prestados	Despesas gerais e administrativas
Contratação de serviços de terceiros	(146)	-	-	(205)
Seguros	-	(192)	-	(163)
Impostos, taxas e encargos	-	(444)	-	-
Depreciação e amortização	-	(4)	-	(16)
Outros	-	(34)	-	(17)
Total	(146)	(674)	-	(401)

15. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

15.1. Composição

O resultado financeiro é composto por:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas financeiras		
Juros de aplicações financeiras	80	162
Juros sobre débitos com partes relacionadas	173	118
Outras receitas financeiras	24	13
	<u>277</u>	<u>293</u>
Despesas financeiras		
Juros sobre débitos com partes relacionadas (a)	(62.348)	(42.726)
Outras despesas financeiras	(15)	(16)
	<u>(62.363)</u>	<u>(42.742)</u>
Total das receitas e despesas financeiras, líquido	<u>(62.086)</u>	<u>(42.449)</u>

(a) O aumento de juros com partes relacionadas ocorreu devido a variação do índice de indexação do contrato em 2025 e 2024, onde a taxa DI variou 31,62% em 2025.

16. RESULTADO BÁSICO POR AÇÃO

16.1. 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.

16.2. Composição

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado líquido do exercício	(62.475)	(42.574)
Média ponderada das ações ordinárias (mil)	175.246	175.246
Resultado por ação- R\$	<u>(0,3565)</u>	<u>(0,2429)</u>

**17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS****17.1. 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.

17.2. Composição**a) Classificação contábil e valores justos**

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

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

	Nível	31/12/2025		31/12/2024	
		Valor contábil		Valor contábil	
		Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativos					
Caixa e equivalentes de caixa	1	1	729	25	684
Créditos com partes relacionadas	1	2.273	-	2.100	-
		2.274	729	2.125	684
Passivos					
Fornecedores e subempreiteiros		442	-	686	-
Débitos com partes relacionadas	1	-	498.005	-	435.653
Instrumento Financeiro (*)	2	81.328	-	76.071	-
		81.770	498.005	76.757	435.653

(*) 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 2025, o valor justo da referida obrigação foi mensurado em R\$81.328 (R\$71.071 em 31 de dezembro de 2024), o que representou um ajuste positivo de R\$5.257 (R\$ 7.264 em 31 de dezembro de 2024) 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.

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.

	31/12/2025	31/12/2024
Valor inicial	76.071	68.807
Variação do valor justo do instrumento financeiro	5.257	7.264
Valor final	81.328	76.071

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.

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

Em 31 de dezembro de 2025 (expressos em R\$ mil)

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 2025, os índices de endividamento líquido são conforme demonstrados a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(730)	(709)
Dívida (caixa) líquida ("DL")	(730)	(709)
Patrimônio líquido ("PL")	(82.399)	(19.924)
DL / PL	0,89%	3,56%

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 30 de janeiro de 2026, a Companhia e suas controladas adotaram como cenário provável, a taxa DI estimada de 11,90% a.a. para 31 de dezembro de 2026 (Cenário atual taxa 14,90% a.a.). Os efeitos das variações deste índice no resultado da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2026, 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	31/12/2025	Período até 31 de Dezembro de 2026		
		Cenário Atual % a.a.	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
CDI	Variação da taxa DI	14,90%	11,90%	8,93%	5,95%

Ativos expostos	Risco	31/12/2025	Período até 31 de Dezembro de 2026		
		Cenário Atual	Cenário Provável I	Cenário II +25%	Cenário III +50%
Certificado de Depósito Bancário (CDB)	Taxa DI	729	85	64	43
Efeito de ganho (perda)			85	64	43

18. SEGUROS

18.1. 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.

18.2. Composição

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possuía os seguintes montantes de seguros contratados:

	Vigência	31/12/2025
Responsabilidade civil	18/02/2027	10.000
Risco Operacional	18/02/2027	279.483
		289.483



Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 (expressos em R\$ mil)

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Companhia avaliou os eventos ocorridos entre a data de encerramento desta demonstração financeira e a data de sua aprovação para divulgação. Com base nessa análise, não foram identificados eventos subsequentes que exijam ajuste ou divulgação adicional.

Roberto de Mendonça Braga

Wagner Perez Vianna

DIRETORES

Phillip Teixeira de Lima

CRC MG 105.294/O-4

CONTADOR RESPONSÁVEL

Rel057