



Parque da Lagoa

2022

Demonstrações Financeiras
para o exercício findo em 31 de dezembro

2022

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO

CONTEÚDO

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

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

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



SUMÁRIO

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	2
BALANÇO PATRIMONIAL	7
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	8
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	10
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	11
2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	11
3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	16
4. PARTES RELACIONADAS	16
5. IMPOSTOS A RECUPERAR.....	17
6. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	17
7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR.....	17
8. IMOBILIZADO	18
9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER.....	18
10. PROVISÕES PARA RISCO E DEPÓSITOS JUDICIAIS E CAUÇÕES.....	19
11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19
12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19
13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	20
14. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO.....	20
15. RESULTADO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO	20
16. GESTÃO DE RISCOS E ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS	21
17. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - PRINCIPAIS TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA	23
18. SEGUROS (NÃO AUDITADO)	23
19. EVENTOS SUBSEQUENTES	23

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 2022 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

Filiais e Empresas Ligadas

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

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

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

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



BKR INTERNATIONAL

www.bkr.com

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

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

Ênfase

Inadimplência de acionistas com garantias

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

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditadas, com relatório de auditoria datado de 31 de março de 2022, contendo incerteza relacionada com a continuidade operacional, ênfase semelhante em relação à inadimplência de acionistas, conforme mencionada acima, e ênfase referente à investigação de acionistas.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

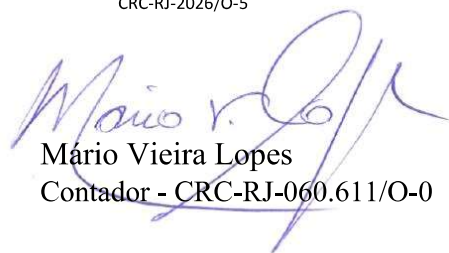
Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

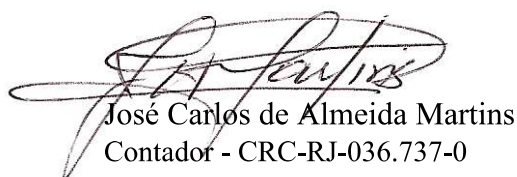
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possam causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza significativa, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive, quando aplicável, as eventuais deficiências nos controles internos.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023.



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



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

**Balço Patrimonial****Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Em milhares de Reais - R\$

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	5.259	932
Créditos com partes relacionadas	4.1	87	2.546
Impostos a recuperar	5	428	418
Adiantamentos diversos	6	455	455
Outros ativos circulantes		15	28
Total do ativo circulante		6.244	4.379
Não circulante			
Ativo realizável a longo prazo			
Imóveis a comercializar	7	479.536	474.599
Créditos com partes relacionadas	4.1	1.736	-
Depósitos judiciais e cauções	10	-	9
Total do realizável a longo prazo		481.272	474.608
Imobilizado	8	88	153
Total do ativo não circulante		481.360	474.761
Total do ativo		487.604	479.140
Passivo			
Circulante			
Fornecedores e subempreiteiros		1.059	1.098
Débitos com partes relacionadas	4.1	4.420	-
Salários, provisões e obrigações sociais		133	165
Impostos e contribuições a recolher	9	50	52
Outros passivos circulantes		-	403
Total do passivo circulante		5.662	1.718
Não circulante			
Débitos com partes relacionadas	4.1	347.604	309.423
Instrumento financeiro	4.2	66.629	61.692
Provisões para risco	10	10	292
Total dos passivos não circulantes		414.243	371.407
Patrimônio líquido			
Capital social	12	177.711	177.711
Resultados acumulados		(110.012)	(71.696)
Total do patrimônio líquido		67.699	106.015
Total do passivo e patrimônio líquido		487.604	479.140

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstração do Resultado****Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.**

Em milhares de Reais - R\$

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(619)	11.582
Reversões de (provisões para) perdas e riscos, líquido	9	40	47
Outras receitas (despesas) operacionais, líquido		39	93
		<u>(540)</u>	<u>11.722</u>
Resultado antes do resultado financeiro e tributos		<u>(540)</u>	<u>11.722</u>
Resultado financeiro, líquido	14	(37.776)	(12.904)
Resultado líquido		<u>(38.316)</u>	<u>(1.182)</u>
Resultado líquido básico e diluído por ação ordinária - R\$	15	(0,22)	(0,01)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

Em milhares de Reais - R\$

	Capital social	Lucros (Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	177.711	(70.514)	107.197
Resultado líquido do exercício	-	(1.182)	(1.182)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	177.711	(71.696)	106.015
Resultado líquido do exercício	-	(38.316)	(38.316)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	177.711	(110.012)	67.699

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

Em milhares de Reais - R\$

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício		(38.316)	(1.182)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações e amortizações	8	65	77
Impairment (reversão de impairment) de ativos		-	(14.591)
Constituição / reversão de provisão para riscos, líquidas	10	(40)	(47)
Juros de mútuos com partes relacionadas	13	38.110	12.990
Outros		-	97
		(181)	(2.656)
(Aumento) redução dos ativos operacionais			
Crédito com partes relacionadas	4	723	-
Adiantamentos diversos		-	12
Impostos a recuperar	5	(10)	(12)
Depósitos judiciais e cauções		9	27
Outros ativos		13	(934)
		735	(907)
Aumento (redução) dos passivos operacionais			
Fornecedores e subempreiteiros		(39)	(16)
Débitos com partes relacionadas	4	4.492	-
Salários, provisões e obrigações sociais		(274)	(22)
Impostos e contribuições a recolher	9	(2)	(104)
Outros passivos		(404)	217
		3.773	75
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais		4.327	(3.488)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento			
(Pagamento na aquisição) recebimento na venda do ativo imobilizado e intangível, líquido		-	(13)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento		-	(13)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento			
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		4.327	(3.501)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	932	4.433
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3	5.259	932
Redução do saldo de caixa e equivalente de caixa		4.327	(3.501)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Parque da Lagoa” ou “Companhia”) foi constituída em 5 de março de 2012, tendo suas operações sido iniciadas em 17 de maio de 2013; e tem como objetivo social: (i) administração, compra, venda e locação de bens próprios e de terceiros; (ii) prestação de serviços de engenharia e construção civil em geral, inclusive por administração e empreitada; (iii) realização e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários urbanos; e (iv) a participação, como sócia, acionista, ou quotista em outras sociedades, ou, ainda, em consórcios. A Companhia fica 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 da Concessionária Rio Mais S.A. (“Rio Mais”), ambas pertencentes aos grupos Novonor (Anteriormente Odebrecht S.A), Andrade Gutierrez e Carvalho Hosken.

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

Em 2021, a Parque da Lagoa, não apresentou receita operacional, pelo fato de não ter colocado no mercado quaisquer de suas unidades em estoque (imóveis a comercializar).

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

A Companhia informa ainda que 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 informa ainda que, atualmente, as tomadoras AGDI, CH e OR encontram-se inadimplentes. Até a data destas demonstrações não é possível mensurar os impactos desta inadimplência nos ativos da Companhia.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e incorporam as alterações nas práticas contábeis promovidas pelas Leis nº 11.941/09, abrangendo os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, os quais estão consistentes com as informações utilizadas pela Administração na sua gestão.

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada em 31 de março de 2023.



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

2.2. Base de elaboração

Custo Histórico

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos no fim 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

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, a Companhia 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.

2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos apresentados em Reais nestas demonstrações foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma (os saldos em dólares e em outras moedas, quando aplicáveis, também estão apresentados em milhares).

2.4. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil exige que a Administração da Companhia e de suas investidas faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores contábeis de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas em diante, sem efeito em períodos anteriores.

As informações sobre os principais julgamentos críticos efetuados pela Administração da Companhia, referente às políticas contábeis adotadas e/ou incertezas sobre as premissas e estimativas relevantes, estão relacionadas a seguir.

2.5. Principais políticas e práticas contábeis

As principais políticas contábeis usadas na preparação destas demonstrações financeiras estão apresentadas nas respectivas notas explicativas, com exceção dos itens específicos apresentados abaixo. As referidas políticas contábeis têm sido aplicadas consistentemente para todos os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras.

2.5.1. Instrumentos financeiro

Reconhecimento e mensuração inicial

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

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



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

Provisão para perdas em ativos financeiros (impairment)

As perdas de crédito esperadas são mensuradas com base em estimativas ponderadas pelo risco de perda ao qual ativos financeiros da Companhia estão sujeitos. Os riscos de perda, geralmente, refletem o risco de crédito do instrumento financeiro ou da contraparte contratualmente vinculada, e leva em consideração informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. A depender das alterações ocorridas na percepção de risco de crédito, a Empresa pode reconhecer perdas esperadas para a vida inteira do ativo ou perdas esperadas para os próximos doze meses.

2.5.2. Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa é preparada de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa através do método indireto. A Empresa classifica na rubrica de caixa e equivalentes de caixa os saldos de numerários conversíveis imediatamente em caixa e os investimentos de alta liquidez (normalmente com vencimento inferior a três meses) sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.5.3. Demonstração do resultado abrangente

Em 2022 e 2021, a Companhia não apresentou resultados abrangentes, motivo pelo qual não está sendo apresentada a demonstração dos resultados abrangentes.

2.5.4. Realização do Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social (corrente e diferido) são calculados de acordo com interpretações da legislação em vigor e em atendimento às determinações do CPC 32. Este processo normalmente envolve estimativas complexas para determinar o lucro tributável e as diferenças temporárias. Em particular, o crédito fiscal diferido sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias é reconhecido na proporção da probabilidade de que o lucro tributável futuro esteja disponível e possa ser utilizado. A mensuração da recuperabilidade do imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social e diferenças temporárias leva em consideração o histórico de lucro tributável, bem como a estimativa de lucro tributável futuro, com base em estudos e projeções internas.



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

2.5.5. Caixa e equivalente de caixa

Este grupo é representado pelos saldos de numerários em espécie no caixa, contas bancárias e aplicações financeiras de curtíssimo prazo, de alta liquidez (normalmente com vencimento inferior a três meses), prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

2.5.6. Imóveis a comercializar

O reconhecimento inicial dos estoques é feito pelo respectivo custo de aquisição, e sua mensuração posterior se dá pelo menor valor entre o custo médio das aquisições e o valor realizável líquido. Para subsidiar a análise de valor realizável líquido, a Companhia promove a realização de inventários físicos regularmente em suas unidades operacionais. As importações em andamento são demonstradas ao custo acumulado de cada importação e também não superam o valor realizável líquido destas. Os saldos demonstrados nesta rubrica representam, essencialmente, materiais destinados a aplicação nas obras em andamento.

2.5.7. Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, deduzido da depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

A depreciação é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos valores residuais durante a vida útil estimada.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em despesa no resultado do exercício, quando incorridos

2.5.8. Imposto de renda e contribuição social

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

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

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

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

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

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente

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

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

2.5.9. Custo por natureza

Os custos e despesas são contabilizadas pelo regime de competência, obedecendo a sua vinculação com a realização das receitas. As despesas pagas antecipadamente e que competem a exercícios futuros são diferidas, de acordo com seus respectivos prazos de duração.

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

Os principais normativos alterados, emitidos ou em discussão pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) e pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis são os seguintes:

2.6.1. Novas normas ou alterações em pronunciamentos contábeis vigentes

Norma	Descrição da alteração
CPC 27 – Imobilizado	Prover orientação para a contabilização de transações que envolvem receita de itens antes do uso pretendido
CPC 25 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos contingentes	Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.
CPC 15 - Combinação de negócios	Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

As alterações de normas descritas acima, que entraram em vigor a partir de 1 de janeiro de 2022, não produziram impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.6.2. Novas normas ou alterações em pronunciamentos contábeis não vigentes

Norma	Descrição da alteração
CPC 50 – Contratos de seguros	Adoção inicial.
CPC 32 – Tributos sobre o Lucro	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos decorrentes de uma única transação tais como: arrendamentos e passivos para desmontagem e remoção.
CPC 26 (R1) – Apresentação das Demonstrações contábeis	Prover mais orientações sobre materialidade, julgamentos e alterações nas divulgações de políticas contábeis.
CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Prover guidance sobre a distinção entre políticas contábeis e estimativas contábeis.
CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas e CPC 18 (R2) – Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint venture	Prover guidance para situações que envolvem a venda ou contribuição de ativos entre investidor e suas coligadas.

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.

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$5.259 (R\$932 em 31 de dezembro de 2021), refere-se, substancialmente, a saldos de contas correntes bancárias que não possuem qualquer restrição de liquidez.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e bancos	88	63
Aplicações financeiras de liquidez imediata	5.171	869
	<u>5.259</u>	<u>932</u>

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Moeda nacional	5.259	932
	<u>5.259</u>	<u>932</u>

	<u>Taxas médias ponderadas (a.a.)</u>		<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>		
Moeda nacional				
Certificado de Depósito Bancário(CDB)	98,44% do CDI	96,00% do CDI	5.171	869
			<u>5.171</u>	<u>869</u>

4. PARTES RELACIONADAS**4.1 CRÉDITOS/DÉBITOS COM PARTES RELACIONADAS**

	<u>Natureza</u>	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
		<u>Ativo</u>	<u>(Passivo)</u>	<u>Ativo</u>	<u>(Passivo)</u>
Ativo (Passivo) Circulante					
<i>Controladora direta</i>					
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (a)	Mutúo/ Nota de débito	87	-	1.631	-
<i>Outras Partes Relacionadas</i>					
Concessionária Rio Mais S.A.	Outros	-	(4.420)	915	-
		<u>87</u>	<u>(4.420)</u>	<u>2.546</u>	<u>-</u>

Ativo (Passivo) Não Circulante*Controladora direta*

Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (a)	Mutúo/ Nota de débito	1.736	-	-	-
---	-----------------------	-------	---	---	---

Controladora final

Andrade Gutierrez S.A. (a)	Mútuos	-	(115.729)	-	(103.038)
Carvalho Hosken (a)	Mútuos	-	(115.724)	-	(103.034)
OR Empreendimentos Imobiliários (a)	Mútuos	-	(116.079)	-	(103.351)

Outras Partes Relacionadas

Outros	Outros	-	(72)	-	-
		<u>1.736</u>	<u>(347.604)</u>	<u>-</u>	<u>(309.423)</u>

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



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

4.2 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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 2022, o valor justo da referida obrigação foi mensurado em R\$66.629 (R\$61.692 em 2021), o que representou um ajuste negativo de R\$4.937 (R\$2.790 em 2021) 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.

A variação de R\$4.492 entre os períodos refere ao valor justo do instrumento financeiro, reconhecido como 'instrumento financeiro' no balanço patrimonial, para os exercícios de 2022 e 2021, está detalhada a seguir:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Valor inicial	61.692	64.482
Variação do valor justo do instrumento financeiro	4.937	(2.790)
	<u>66.629</u>	<u>61.692</u>

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
IR/CS	198	212
IR retido na fonte	163	139
PIS/COFINS/CSLL	34	34
ISS	33	33
	<u>428</u>	<u>418</u>

6. ADIANTAMENTO A FORNECEDORES

Corresponde à pagamentos realizados a fornecedores a título de antecipação de recursos para fornecimento de insumos, e por este motivo classificado como ativo circulante. O saldo de adiantamento a fornecedores em 31 de dezembro de 2022 é de R\$455 (R\$455 em 31 de dezembro de 2021).

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Incluem os custos referentes ao terreno e aos imóveis não vendidos. O registro do terreno foi efetuado quando da integralização de ações preferenciais, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação. Os imóveis são demonstrados ao custo de aquisição, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, e compreendem os custos de incorporação, de construção (mão-de-obra, materiais e outros relacionados) e os custos financeiros (custos financeiros de recursos alocados no empreendimento e custos financeiros vinculados a avaliação das ações preferenciais, quando aplicável). O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2022	31/12/2021
Main Press Center (MPC)	364.895	359.958
Benfeitoria em terreno de terceiros IBC Offices (i)	114.641	114.641
	479.536	474.599

(i) O IBC Offices foi concluído e disponibilizado à Rio 2016 sem contraprestação. A construção do IBC Offices foi realizada no lote 21 do PAL 48085, cuja propriedade é da Rio Mais e a posse é da Parque da Lagoa. Até o término da construção, a Rio Mais deverá transferir a propriedade do terreno para a Parque da Lagoa, conforme previsto no contrato de comodato.

A variação ocorrida entre os anos de 2022 e 2021 foi motivada pela atualização a valor justo do instrumento financeiro vinculado aos imóveis, ao montante de R\$4.492.

8. IMOBILIZADO

A movimentação do saldo de imobilizado para os exercícios de 2022 e 2021 é conforme demonstrado a seguir:

	Taxa média de depreciação (% a.a.)	31/12/2022			31/12/2021		
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido
Ferramentas	20	278	(243)	35	277	(219)	58
Edifícios e instalações	4	16	(14)	2	16	(14)	2
Móveis e utensílios	10	847	(796)	51	847	(754)	93
		1.141	(1.053)	88	1.140	(987)	153

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

	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências	Ajuste de tradução	Reavaliação	Impairment	Saldo em 31/12/2021
Ferramentas	90	-	(6)	(26)	-	-	-	-	58
Edifícios e instalações	102	-	(91)	(9)	-	-	-	-	2
Móveis e utensílios	122	13	-	(42)	-	-	-	-	93
	314	13	(97)	(77)	-	-	-	-	153

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	31/12/2022	31/12/2021
PIS e COFINS	38	19
IRRF	-	23
ISSQN	2	3
INSS	10	7
	50	52

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

10. PROVISÕES PARA RISCO E DEPÓSITOS JUDICIAIS E CAUÇÕES

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

Natureza das provisões	31/12/2020				31/12/2021			Exposição líquida em 31/12/2021
	Provisões em	Adições	Baixas	Reclassificação	Provisões em	Depósitos judiciais		
Trabalhistas	10	40	-	-	50	9	41	
Provisão para multa FGTS	83	-	(87)	246	242	-	242	
TOTAL	93	40	(87)	246	292	9	283	

A Companhia é parte passiva em processos para os quais seus assessores jurídicos concluíram que a probabilidade de perda é "possível". Em 31 de dezembro de 2022, os processos com prognóstico de perda possível somam R\$2 (R\$69 em 2021).

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

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia apurou prejuízo fiscal em 2022 e 2021, portanto, não houve pagamento de imposto de renda e de contribuição social. A Companhia não contabilizou o imposto diferido ativo por não ser possível afirmar que a sua realização é, presentemente, considerada provável.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1. Capital Social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2022 e 2021 é de R\$177.711, subscrito e integralizado pela acionista Lagoa da Barra, detentora de 100% das ações ordinárias da Companhia, e pela Rio Mais, detentora de 100% das ações preferenciais da Companhia. As ações ordinárias e preferenciais, no total de R\$175.246 e R\$2.465, respectivamente, são registradas no patrimônio líquido da Companhia.

O capital social da Companhia é composto conforme demonstrado abaixo:

Acionistas	31/12/2022		31/12/2021	
	Ações mil	%	Ações mil	%
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A	175.246	98,61	175.246	98,61
Concessionária Riomais S.A	2.465	1,39	2.465	1,39
	177.711	100	177.711	100



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

13. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A composição dos custos e despesas por natureza podem ser assim demonstrados:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	Despesas gerais	Despesas gerais
	e	e
	administrativas	administrativas
Materias-primas e materiais de consumo	(1)	(1.631)
Depreciação e amortização	(65)	(77)
Salários e encargos sociais	(115)	-
Contratação de serviços de terceiros	(239)	(1.056)
Seguros	(121)	(85)
Impostos, taxas e encargos	(4)	-
Gastos com viagens	-	(60)
Outros	(74)	14.491
Total	(619)	11.582

14. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

O resultado financeiro é composto por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas financeiras		
Juros de aplicações financeiras	333	75
Juros sobre créditos com partes relacionadas	-	36
Outras receitas financeiras	20	22
	353	133
Despesas financeiras		
Juros sobre débitos com partes relacionadas (a)	(38.110)	(13.027)
Juros de mora e taxas sobre outros passivos financeiros	(1)	(10)
Impostos, taxas e encargos	(17)	-
Outras despesas financeiras	(1)	-
	(38.129)	(13.037)
Total das receitas e despesas financeiras, líquido	(37.776)	(12.904)

(a) O aumento de juros com partes relacionadas ocorreu devido a variação do índice de indexação do contrato em 2022, onde ocorreu um aumento de 4,5%a.a da taxa do CDI.

15. RESULTADO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado líquido do exercício	(38.316)	(1.182)
Média ponderada das ações ordinárias (mil)	177.711	177.711
Resultado por ação- R\$	(0,22)	(0,01)

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras**

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

16. GESTÃO DE RISCOS E ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS FINANCEIROS**Exposição a riscos financeiros**

Os mapeamentos de riscos foram segregados em quatro categorias: (a) Risco de capital, que é o risco da Companhia garantir a sua continuidade e dos seus negócios em longo prazo; (b) Risco de mercado, que 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; (c) Risco de liquidez, que compreende o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro; (d) Risco de crédito é o risco de incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

a) Gestão do risco de capital

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(5.259)	(932)
Dívida (caixa) líquida ("DL")	(5.259)	(932)
Patrimônio líquido ("PL")	67.699	106.015
DL / PL	-7,77%	-0,88%

b) Gestão do risco de mercado

Análise de sensibilidade da exposição da Empresa às taxas de câmbio e de juros

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

Em 31 de dezembro de 2022, a exposição da Companhia ocorre em função de ativos financeiros que estão sujeitos ao seguinte indicador:

Operação	Risco	31/12/2022		Período até 31 de dezembro de 2022			
		Cenário Atual	Base	Cenário I -50%	Cenário II -25%	Cenário III +25%	Cenário IV +50%
CDI	Varição do CDI	0,1365	0,1365	0,0683	0,1024	0,1706	0,2048

Cenário atual: refere-se ao cenário real no encerramento do exercício de 31 de dezembro de 2022;

Cenário base: elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 22 de fevereiro de 2023, extraídas de fonte confiável do mercado financeiro, tal como, Banco Central, sendo que a Companhia considerou como provável em função de ser uma informação atualizada até o mês anterior ao da data de aprovação destas demonstrações financeiras;

Cenários I, II, III e IV: conforme mencionado anteriormente, refere-se à sensibilidade nas variações em relação ao cenário base, em -50%, -25%, 25% e 50% respectivamente.

A sensibilidade dos instrumentos financeiros com base nas premissas descritas acima, pode ser assim demonstrada:

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

Análise de sensibilidade

Aplicações financeiras de liquidez imediata	Operação	Risco	31/12/2022	Período até 31 de dezembro de 2022				
			Cenário Atual	Base	Cenário I -50%	Cenário II -25%	Cenário III +25%	Cenário IV +50%
Certificado de Depósito Bancário (CDB)		CDI	5.171	5.877	5.476	5.676	6.078	6.278
		Efeito de ganho (perda)		706	(401)	(201)	201	401

c) Instrumentos financeiros por categoria

A tabela abaixo demonstra, de forma resumida, os principais ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2022. Os ativos e passivos financeiros da Companhia reconhecidos através do valor justo, não apresentam diferença significativa para seus valores contábeis. Para aqueles ativos e passivos financeiros registrados a valor justo, demonstramos também os respectivos níveis de hierarquia do valor justo:

	31/12/2022			
	Valor contábil		Valor justo	
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Nível 1	Nível 3
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	88	5.171	88	-
Créditos com partes relacionadas	1.823	-	-	1.823
	1.911	5.171	88	1.823
Passivos				
Fornecedores e subempreiteiros	-	1.059	-	-
Débitos com partes relacionadas	4.420	347.604	-	4.420
Instrumento Financeiro	66.629	-	66.629	-
	71.049	348.663	66.629	4.420
	31/12/2021			
	Valor contábil		Valor justo	
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Nível 1	Nível 3
Ativos				
Caixa e equivalentes de caixa	63	869	63	-
Créditos com partes relacionadas	2.546	-	-	2.546
	2.609	869	63	2.546
Passivos				
Fornecedores e subempreiteiros	-	1.098	-	-
Débitos com partes relacionadas	-	309.423	-	-
Instrumento Financeiro	61.692	-	61.692	-
	61.692	310.521	61.692	-



Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma

17. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - PRINCIPAIS TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETARAM O CAIXA

Durante o período ocorreu as transações não caixa abaixo:

Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
Ajuste a valor justo dos imóveis a comercializar e de instrumentos financeiros por meio de outros resultados abrangentes	(4.937)	2.790
	(4.937)	2.790

18. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Companhia mantém cobertura de seguro em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre sua responsabilidade. A apólice de seguro referente a riscos de responsabilidade civil possui cobertura no montante de R\$10.000 e riscos de engenharia possui cobertura no montante de R\$279.979, ambos com vigência até 18 de fevereiro de 2023.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Companhia avaliou os acontecimentos entre a data base das presentes demonstrações financeiras e a data de divulgação das mesmas e não encontrou eventos subsequentes a serem divulgados nas linhas gerais das normas contábeis pertinentes ao assunto.

Roberto de Mendonça Braga
Wagner Perez Vianna
DIRETORES

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