



LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 29.736.734/0001-15

Belo Horizonte, 30 de setembro de 2022 - A Lago da Pedra Participações S.A., Companhia com foco em participações em Companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão, divulga seus resultados financeiros referentes ao exercício de 2021. Exceto quando indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais) e levam em consideração os valores das Demonstrações Financeiras consolidadas. **Informações Financeiras: Receita Operacional Bruta:** No ano de 2021, a Receita Bruta da Lago da Pedra atingiu R\$ 76 milhões, representando um decréscimo de 38% em comparação ao ano de 2020. **Receita Operacional Líquida:** A Receita Líquida somou R\$ 68 milhões em 2021, retraindo 39% em relação ao registrado no ano anterior. **Lucro Bruto:** O Lucro Bruto do ano de 2021 totalizou R\$ 15 milhões, resultado 810% maior que o registrado em 2020. A Margem Bruta no período foi de 21,4%, um aumento de 20 p.p. em comparação ao exercício anterior. **Despesas Comerciais e Despesas Gerais e Administrativas:** No ano de 2021, as Despesas Comerciais e as Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$ 6 milhões, valor em linha com o registrado no ano de 2020. **Resultado Líquido do Período:** Com o desempenho apresentado no ano, a Companhia

registrou um Prejuízo Líquido de R\$ 418 mil no ano de 2021. A Margem Líquida reportada foi de -0,6%, um aumento de 8,4 p.p. em relação ao ano anterior. **Endividamento:**

Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Caixa e Equivalentes de Caixa	7.471	3.906	91,3%
Aplicações Financeiras	1.739	3.009	-42,2%
Total	9.210	6.915	33,2%
Endividamento (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Empréstimos e Financiamentos	84.178	66.475	26,6%
Financiamento à Produção	1.656	0	n/a
Capital de Giro	31.461	66.475	-52,7%
Debêntures	51.061	0	n/a
Total	118.355	132.950	-11,3%
Caixa, Equivalentes e Aplicações Financeiras	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Caixa e Equivalentes de Caixa	7.471	3.906	91,3%
Aplicações Financeiras	1.739	3.009	-42,2%
Total	9.210	6.915	33,2%
Divida Líquida / Patrimônio Líquido	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Divida Líquida	74.968	59.560	25,9%
Patrimônio Líquido	421.116	112,226	309 p.p.

¹ Divida Líquida: saldo total das linhas de Empréstimos e Financiamentos reduzido pelo saldo de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações

Finanças: EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	2021 (a)	2020 (b)	Δ % (a/b)
Resultado líquido antes de minoritários	(583)	(10.083)	-94%
(+) Depreciação e amortização	1.042	97	974%
(+) Imposto de renda e contribuição social	1.490	2.293	-35%
(+/-) Resultado financeiro	4.474	2.807	59%
EBITDA	6.423	-4.886	-231%
Margem EBITDA	9,5%	-4,4%	14 p.p.
(+) Custo financeiro da produção ¹	3.275	10.018	-67%
EBITDA Ajustado²	9.698	5.132	89%
Margem EBITDA Ajustada ²	14,3%	4,6%	10 p.p.

¹ Linha de crédito destinada a empresas construtoras, incorporadoras ou sociedades de propósito específico ("SPE"), destinada ao financiamento à produção de imóveis com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço ("FGTS") e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"). Os custos de financiamento são objeto de capitalização e são contabilizados no custo dos imóveis vendidos quando da venda desses imóveis. ² Ajuste pelos juros capitalizados de financiamentos à produção.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES: Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., não prestaram durante o exercício de 2021 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte. **d) Impairment de ativos financeiros:** A Companhia avalia, na data de cada balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por impairment são incorridas somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor; (ii) Uma quebra de contrato, incluindo inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal; (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria; (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira; (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos fluxos futuros de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo: • Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira; • Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira. O montante da perda por impairment é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por impairment é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável. Se, em um período subsequente, o valor da perda por impairment diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o impairment ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. **2.1.7. Reconhecimento da receita:** A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Companhias do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir. **a) Unidades imobiliárias concluídas:** Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. **b) Unidades imobiliárias em construção:** A Companhia adota a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê de validação dos encargos e definições de desvios apontados, os orçamentos são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção: O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado. E apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida. Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTNB, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC. Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC). **2.1.8. Distribuição de dividendos:** A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral. **2.1.9. Moeda funcional e de apresentação:** Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação. **2.1.10. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia**

Balancos patrimoniais 31 de dezembro de 2021 - (Em milhares de reais)

Ativo circulante	Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa	3	6	2.189	7.471
Aplicações financeiras	-	-	3.009	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	16.187
Estoque	5	-	-	42.187
Partes relacionadas	6	114.833	53.945	6.316
Tributos a recuperar	-	8	3	126
Outros créditos	-	9.024	2.474	13.566
Total do ativo circulante		123.871	61.620	87.592
Ativo não circulante:				
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	18.155
Estoque	5	-	-	19.360
Partes relacionadas	6	-	35.380	-
Depósitos judiciais	-	-	-	42
Imobilizado	-	-	-	1.517
Investimentos	7	5.484	42.849	-
Total do ativo não circulante		5.484	78.229	39.074
Total do ativo		129.355	139.849	126.666

Passivo circulante	Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	8	56.122	-	56.131
Fornecedores	-	2	13	3.647
Obrigações trabalhistas	-	-	-	703
Obrigações tributárias	10	14	5	1.178
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	1.063
Partes relacionadas	6	8.518	5.184	8.827
Outras contas a pagar	11	24.494	15.078	6.298
Provisão para garantia	-	-	-	1.321
Total do passivo circulante		89.150	20.280	79.168
Passivo não circulante:				
Empréstimos e financiamentos	8	26.400	66.475	28.047
Fornecedores	-	-	-	360
Provisão para garantia	-	-	-	332
Obrigações tributárias	10	-	-	726
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	222
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	7
Total do passivo não circulante		26.400	66.475	29.694
Total do passivo		115.550	86.755	108.862

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)

Das atividades operacionais	Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(326)	(10.073)	907
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		-	-	1.042
Depreciação e amortizações		-	-	1.042
Resultado de equivalência patrimonial		(3.679)	7.415	-
Provisão para garantia		-	-	1.618
Juros sobre encargos e financiamentos		4.037	2.523	7.312
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis		-	-	7
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	-	573
Ajuste a valor recuperável do estoque concluído		-	-	2.218
Provisão para perdas de contas a receber		-	-	(682)
Acrescimos (decrécimos) em ativos		(326)	(10.073)	907
Contas a receber		-	-	47.299
Estoque		-	-	(23.463)
Créditos diversos		(6.550)	(14)	(10.508)
Partes relacionadas		-	34.274	(6.132)
Depósitos judiciais		-	-	(42)
Tributos a recuperar (Decréscimo) acrescimo em passivos		(5)	-	40
Fornecedores		(11)	8	2.037
Obrigações trabalhistas		-	-	691
Obrigações tributárias		(52)	(3)	(1.289)
Credores por imóveis compromissados		-	-	(5.360)
Adiantamento de clientes		-	-	-
Contas a pagar		(3.425)	6.800	5.895
Partes relacionadas		-	(21.100)	304
Imposto pagos		(31)	(13)	(2.122)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(10.054)	19.817	9.499
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acrescimo (decrécimo) de investimentos (SPCs e SPEs)		(55.494)	(601)	-
Redução de capital das investidas		81.827	22.256	-
Dividendos recebidos		2.044	338	-
Acrescimo do imobilizado		-	-	(108)
Acrescimo de intangível		-	-	(40)
Aplicações financeiras		3.009	(2.155)	1.270
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		31.386	19.838	1.122
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para aumento futuro de capital		13.804	-	13.804
Integralização (redução) de capital, líquido de gastos		(45.392)	(38.793)	(45.392)
Dividendos pagos		(3.949)	-	(3.949)
Ingressos dos empréstimos		49.855	-	51.501
Amortizações dos empréstimos		(35.200)	-	(35.200)
Juros pagos		(2.645)	-	(2.652)
Aumento de capital por não controladores		-	-	4.166
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(11.809)	(38.793)	(5.987)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa		(2.183)	862	3.565
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício		2.189	1.327	3.906
No final do exercício		6	2.189	7.471

Demonstrações dos resultados abrangentes Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)

Resultado líquido do exercício	Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Resultado líquido do exercício		(418)	(10.083)	(583)
Total de resultado abrangente do exercício		(418)	(10.083)	(583)
Atribuído a:				
Lago da Pedra Participações S.A.		-	-	(418)
Participantes não controladores em SPEs e SPCs		-	-	(165)
Total		(418)	(10.083)	(583)

Demonstrações dos resultados Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Receita líquida	Individual		Consolidado	
	Nota	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
Receita líquida	13	-	-	67.698
Custo da venda de imóveis	14	-	(53.196)	(110.283)
Resultado bruto		-	(45.024)	1.594
Recargas (despesas) operacionais:				
Despesas gerais e administrativas	14	(288)	(154)	(454)
Despesas comerciais	14	(3)	-	(5.988)
Resultado com equivalência patrimonial		3.679	(7.415)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	62	70	(2.679)
Resultado líquido		3.450	(7.499)	(9.121)
Despesas financeiras	15	(4.099)	(2.616)	(4.885)
Receitas financeiras	15	323	42	411
Resultado financeiro		(3.776)	(2.574)	(4.474)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Em milhares de reais)

Saldo em 31 de dezembro de 2019	Capital Social		Prejuízos acumulados	Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Notas	Social			
Saldo em 31 de dezembro de 2019		96.912	(7.735)	75	89.252
Redução de capital		(33.735)	7.735	-	(26.000)
Redução de capital por não controladores		-	-	(77)	(77)
Resultado do exercício		-	(10.083)	-	(10.083)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		63.177	(10.083)	(77)	53.092
Redução de capital	11	(63.176)	14.450	-	(48.726)
Adiantamento p/ futuro aumento de capital		-	-	13.804	13.804
Dividendos Propostos		-	(3.949)	-	(3.949)
Resultado do exercício		-	(418)	(165)	(583)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		1	-	3.999	17.804

1. Contexto operacional: A Lago da Pedra Participações S.A. ("Lago da Pedra", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital fechado, foi constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e comercialização de bens imóveis. A Companhia tem como foco a participação em Companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão. Em agosto de 2021 a companhia realizou uma reorganização do portfólio de empresas sob seu controle. Foi realizada a venda das empresas: Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda., Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda. A companhia, ainda, adquiriu as empresas: Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda., Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Itaguaitins Empreendimentos Imobiliários Ltda. Todas as operações de compra e venda são realizadas pelo Lago da Pedra Participações S.A. Em 17 de março de 2022, a Diretoria da Companhia aprovou as Demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação. **1.1. Análise sobre a COVID-19:** Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus,



Continuação

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A. CNPJ: 29.736.734/0001-15

foi de 104,53% em dezembro de 2021.

4. Contas a receber: A companhia reconhece provisão para perda sobre o grupo de contas a receber, cuja movimentação é apresentada abaixo:

Consolidado		
31/12/2021	31/12/2020	
Contas a receber por incorporação de imóveis	34.342	81.532
Unidades concluídas	20.099	82.898
Unidades não concluídas	15.500	-
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(684)	(1.366)
(-) Ajuste a valor presente	(573)	-
	34.342	81.532

Circulante		
31/12/2021	31/12/2020	
Não circulante	16.187	56.899
	18.155	24.633

Movimentação PCLD (-) Provisão (+) Reversão 31/12/2021

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,04%, conforme apresentado no cupom de NTN-B. As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas pelo IGP-M/IPCA e há incidência de juros de 12% a.a. A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cuja o financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em dezembro de 2021 é de R\$11.237 (R\$3.367 em dezembro de 2020). Em dezembro de 2021 a taxa para perda esperada foi de 7,15% (19,67% em dezembro de 2020). Em 25 de março de 2021 a Direcional Engenharia celebrou através de suas controladas e da Companhia, um instrumento de Cessão de Crédito Imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A., pelo valor líquido de R\$40.648. Parte do contas a receber das SPEs da companhia também foram cedidos nesse instrumento, perfazendo um valor líquido de R\$17.120. Em 21 de abril de 2021 o saldo foi integralmente recebido. O vencimento do contas a receber a curto prazo tem os seguintes vencimentos: O vencimento do contas a receber a longo prazo tem os seguintes vencimentos:

Consolidado		
31/12/2021	31/12/2020	
A vencer		
Até 3 meses	10.875	44.773
De 3 a 6 meses	900	2.464
De 6 a 9 meses	780	2.148
De 9 meses a 1 ano	1675	1.958
	14.230	51.343

Vencidos		
31/12/2021	31/12/2020	
Até 1 mês	301	4.226
entre 1 e 2 meses	97	258
entre 2 e 3 meses	94	110
entre 3 e 4 meses	84	111
entre 4 e 6 meses	153	163
Acima 6 meses	1.228	688
	1.957	5.556

Total do contas a receber a curto prazo
O vencimento do contas a receber a longo prazo tem os seguintes vencimentos:

(a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e às distribuições de dividendos das investidas. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

(+) Redução de capital (+) Provisão de dividendos (-) Recebimento de dividendos

Individual		
31/12/2021	31/12/2020	
89.325	107.335	2.044

(b) Passivos junto a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

(+) Redução de capital (+) Provisão de dividendos (-) Pagamento das reduções de capital e dividendos (-) Pagamento de dividendos

Individual		
31/12/2021	31/12/2020	
5.184	48.726	8.584
5.189	48.726	8.584

7. Investimentos: (a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2021:

Empresas Controladas	Participação	Dividendos/Amortização		Equivalência Patrimonial		Subscrição (redução) de capital/AFAC	
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
XAPURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	773	-	980	1.753	
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	26.238	-	886	(25.928)	1.196	
DIRECIONAL CORUIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	162	(1.156)	-	994	-	
VALENÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	452	-	(452)	-	
LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	(1.536)	-	1.536	-	
ITAGUATINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	690	-	1.845	2.535	
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	440	-	211	(651)	-	
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	177	-	(177)	-	
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0,00%	3.103	-	158	(3.261)	-	
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	-	(2.621)	-	2.621	-	
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	0,00%	1.978	-	5.531	(7.509)	-	
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0,00%	3	-	87	(90)	-	
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	0,00%	4.071	(1.518)	196	(2.749)	-	
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	0,00%	4.218	(526)	(76)	(3.616)	-	
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0,00%	2.636	-	(93)	(2.543)	-	
Total controladora		42.849	(2.044)	3.679	(39.000)	5.484	

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Direcional Engenharia S.A. através do qual realizou a aquisição da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617. A aquisição foi realizada a preço de custo do investimento na data do fechamento, e não gerou ganho ou perda. Em 23 de agosto de 2021, a Companhia vendeu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa para Direcional Engenharia S.A pelo valor de R\$28.163. A venda foi realizada a preço de custo do investimento na data do fechamento, e não gerou ganho ou perda. (b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2021:

Companhias Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	6.891	2.049	7.440	304	1.196
ÁGUA MARINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	90,00%	21.749	26.260	5.780	2.237	39.992
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	11.920	1.377	23.572	38	(10.313)
XAPURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	12.501	4.359	14.830	277	1.753
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	689	536	1.519	21	(315)
DIRECIONAL CORUIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	928	33	2.427	2	(1.468)
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	437	1.288	3.178	52	(1.505)
VALENÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	4.621	1.003	5.879	43	(298)
ITAGUATINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	18.818	2.171	18.132	322	2.535
LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	36.387	43.321	-	(6.934)

8. Empréstimos e financiamentos

Individual		Consolidado		
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	
Financiamento à construção		1.656	-	
Capital de giro	31.461	66.475	31.461	66.475
Debêntures	51.061	-	51.061	-
Total geral	82.522	66.475	84.178	66.475

Circulante 56.122 66.475 56.131 66.475

Não circulante 26.400 66.475 28.047 66.475

Capital de Giro: Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de Notas Promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 100% da Taxa DI + 1,15% ao ano. Debênture: Em 15 de setembro de 2021, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirográfrica, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2022. Foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano. O contrato está sujeito a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite.

Divida líquida corporativa	
Período	Consolidado
Patrimônio líquido	< 0,5
A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2021 tem os seguintes vencimentos:	
Janeiro de 2023 a dezembro de 2023	27.086
Janeiro de 2024 a dezembro de 2024	824
Janeiro de 2025 a dezembro de 2025	137
	28.047

9. Credores por imóveis compromissados: O saldo de credores por imóveis compromissados são contas a pagar pela aquisição do terreno destinado à incorporação.

(-) Pagamentos/Reversões		(+/-) Cancelamentos/Venda SPE	
31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
6.308 (2.883)	337 (2.477)	1.285	1.285
6.308 (2.883)	337 (2.477)	1.285	1.285

Circulante		Não circulante	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
4.593	1.063	222	160
1.715	222	33	33
	12	12	12
	17	17	17
Total do contas a receber a longo prazo	222		

Consolidado	
31/12/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	13.093 6.971
Até 3 anos	2.686 5.195
Até 4 anos	989 6.375
Após 4 anos	1.387 6.092
Total do contas a receber a longo prazo	18.155 24.633

Consolidado	
31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	8.354 43.627
Imóveis em construção	33.832 -
Terrenos a incorporar	19.361 443
	61.547 44.070

Circulante 42.187 43.627

Não circulante 19.360 443

Em 31 de dezembro de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em dezembro de 2021 é de R\$3.840 (R\$6.058 em dezembro de 2020) que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

(-) Ajuste a valor realizável líquido		(+/-) Reversão - Unidades Vendidas	
31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
6.058	4.010	(6.228)	3.840

5.1. Juros capitalizados: Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o CPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2021 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$17 (em dezembro 2020 não foram capitalizados juros), e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$1.424 (R\$4.682 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas. A taxa utilizada para a capitalização dos juros foi de 5,67% em dezembro de 2021.

6. Partes relacionadas: Ativo

Individual		Consolidado	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	114.833	89.325	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	6.316
	114.833	89.325	6.316

Circulante		Não circulante	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
114.833	53.945	6.316	-
	35.380	-	-

Individual		Consolidado	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	852	1.161	-
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	7.666	5.184	7.666
	8.518	5.184	8.827

Circulante		Não circulante	
31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
8.518	5.184	8.827	5.189

(a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e às distribuições de dividendos das investidas. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

(+) Redução de capital (+) Provisão de dividendos (-) Recebimento de dividendos

Individual		
31/12/2021	31/12/2020	
89.325	107.335	2.044

(b) Passivos junto a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

(+) Redução de capital (+) Provisão de dividendos (-) Pagamento das reduções de capital e dividendos (-) Pagamento de dividendos

Individual		
31/12/2021	31/12/2020	
5.184	48.726	8.584
5.189	48.726	8.584

7. Investimentos: (a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2021:

Empresas Controladas	Participação	Dividendos/Amortização		Equivalência Patrimonial		Subscrição (redução) de capital/AFAC	
		31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021
XAPURI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	773	-	980	1.753	
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	26.238	-	886	(25.928)	1.196	
DIRECIONAL CORUIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	162	(1.156)	-	994	-	
VALENÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	452	-	(452)	-	
LEME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	(1.536)	-	1.536	-	
ITAGUATINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	690	-	1.845	2.535	
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	440	-	211	(651)	-	
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	177	-	(177)	-	
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0,00%	3.103	-	158	(3.261)	-	
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	-	(2.621)	-	2.621	-	
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	0,00%	1.978	-	5.531	(7.509)	-	
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0,00%	3	-	87	(90)	-	
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA							

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/A618-9086-8DF8-EB9D> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A618-9086-8DF8-EB9D



Hash do Documento

kOyT/7St4rn2kGL13h0te72PZZk2GKsDYTif/kTuZeM=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/10/2022 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 05/10/2022 22:10 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

