



**PARQUE DA LAGOA  
DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO S.A.**

---

**2021**



Parque da Lagoa

**Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A.**  
*Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021*

---

## **CONTEÚDO**

Relatório dos Auditores Independentes

Quadro 1 - Balanço patrimonial;

Quadro 2 - Demonstração dos resultados;

Quadro 3 - Demonstração das mutações do patrimônio líquido;

Quadro 4 - Demonstração dos fluxos de caixa;

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras



## **SUMÁRIO**

BALANÇO PATRIMONIAL.....	8
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS .....	9
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	10
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA .....	11
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	12
1. CONTEXTO OPERACIONAL .....	12
2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	13
3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS .....	18
4. INSTRUMENTOS FINANCEIROS .....	19
5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.....	22
6. TRIBUTOS A RECUPERAR .....	22
7. ADIANTAMENTOS A FORNECEDORES.....	22
8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR .....	22
9. IMOBILIZADO.....	23
10. INVESTIMENTO (PROVISÃO PARA PERDA EM INVESTIMENTO) .....	23
11. FORNECEDORES E SUBEMPREENHEIROS .....	23
12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS .....	24
13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS .....	24
14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	25
15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS .....	26
16. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO.....	26
17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL .....	26
18. SEGUROS .....	27
19. CONTINGÊNCIAS .....	27
20. 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 2021 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 2021, 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](mailto: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](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto: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](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br)



BKR INTERNATIONAL

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

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

## Ênfases

### 1 - Incerteza 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. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### 2 - Investigação dos acionistas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 01, desde 2014 encontram-se em andamento investigações e outras medidas legais conduzidas pelo Ministério Público Federal e outras autoridades públicas, no contexto da chamada Operação Lava Jato, que investiga, principalmente, práticas de corrupção e lavagem de capitais, e que envolvem empresas, ex-executivos e executivos dos Grupos Odebrecht e Andrade Gutierrez, acionistas da Companhia. No contexto dessas investigações, a Companhia não foi objeto de qualquer mandado de busca e apreensão.

Em 2016 e 2018, foram assinados Acordos de Leniência pela Odebrecht S.A. e Andrade Gutierrez Investimentos em Engenharia S.A, já homologados pelo Ministério Público Federal, produzindo assim os efeitos cíveis inerentes. Os Acordos foram tornados públicos pelo Ministério Público Federal. A Companhia e seus acionistas diretos não assumiram responsabilidade pelo pagamento das sanções pecuniárias previstas nos Acordos. Dessa forma, não há como determinar se a Companhia será afetada pelos resultados das referidas investigações, seus desdobramentos e suas consequências futuras.

Desta forma, no melhor conhecimento da Administração da Companhia, não há razão para determinar que a Companhia será afetada pelos resultados das referidas investigações, seus desdobramentos e de suas consequências. Todavia, a Administração entende que tais efeitos, caso existentes, não afetarão significativamente as demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações financeiras da Companhia não incluem quaisquer efeitos que possam advir desses assuntos, e nossa opinião não está modificada em relação a esses temas.

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](mailto: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](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto: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](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br)

BKR INTERNATIONAL

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

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



### 3 - 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 informa ainda que, atualmente, a CH encontra-se adimplente junto a CEF, considerando o Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil, e que as tomadoras AGDI e OR encontram-se inadimplentes. Até a data destas demonstrações não é possível mensurar os impactos desta inadimplência nos ativos da Companhia.

As demonstrações financeiras da Companhia não incluem quaisquer efeitos que possam advir desses assuntos, e nossa opinião não está modificada em relação a esses temas.

#### Outros assuntos

#### Auditoria dos valores correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram por nós auditados, com relatório de auditoria datado de 16 de abril de 2021, contendo incerteza e ênfase semelhantes as mencionadas 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.

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

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](mailto: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](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto: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](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br)

BKR INTERNATIONAL

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

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





## **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.

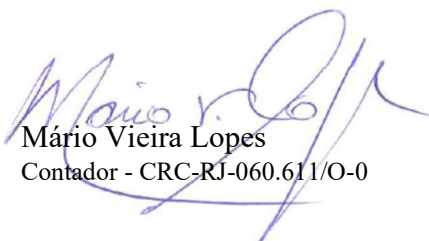


- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

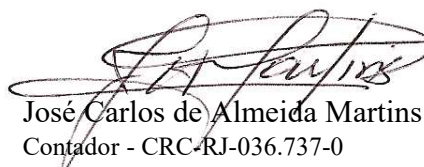
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive, quando aplicável, as eventuais deficiências nos controles internos.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022.

CRC-RJ-2026/O-5



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](mailto: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](mailto:sp@bkr-lopemachado.com.br)

Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | [bh@bkr-lopemachado.com.br](mailto: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](mailto:recife@bkr-lopemachado.com.br)

Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | [novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br](mailto:novosnegocios@bkr-lopemachado.com.br)

BKR INTERNATIONAL

[www.bkr.com](http://www.bkr.com)

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



BALANÇO PATRIMONIAL LEVANTADO PARA OS EXERCÍCIO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020  
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	932	4.433	Fornecedores e subempreiteiros	11	1.098	1.114
Adiantamentos a fornecedores	7	455	467	Obrigações trabalhistas		165	187
Mútuos a receber	13,2	854	818	Obrigações tributárias	12	52	156
Tributos a recuperar	6	418	406	Contas a pagar		339	339
Dividendos a receber	13	-	12	Outros passivos		64	94
Créditos partes relacionadas	13,6	1.692	777	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.718</b>	<b>1.890</b>
Outros ativos		28	9				
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>4.379</b>	<b>6.922</b>				
<b>Não Circulante</b>				Provisão para contingência	19	292	93
Imóveis a comercializar	8	474.599	462.798	Mútuos a pagar	13,3	309.423	296.396
Depósitos judiciais		9	36	Obrigações com acionista	13,1	61.692	64.482
<b>Total realizável a longo prazo</b>		<b>474.608</b>	<b>462.834</b>	Provisões para perdas em investimentos	10	-	12
				<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>371.407</b>	<b>360.983</b>
Imobilizado	9	153	314	Capital social	14,1	177.711	177.711
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>474.761</b>	<b>463.148</b>	Prejuízos acumulados		(71.696)	(70.514)
				<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>106.015</b>	<b>107.197</b>
<b>Ativo total</b>		<b>479.140</b>	<b>470.070</b>			<b>479.140</b>	<b>470.070</b>
				<b>Passivo total e patrimônio líquido</b>			

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto resultado por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Despesas administrativas</b>			
Despesas gerais e administrativas	15	(3.009)	(3.660)
(Constituição) / reversão de provisões para riscos e contingências	19	47	(29)
Resultado de equivalência patrimonial		-	(5)
Ajuste a valor recuperável de ativo ( <i>impairment</i> )		14.591	(14.591)
Outras receitas operacionais líquido		93	11
		<u>11.722</u>	<u>(18.274)</u>
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<b><u>11.722</u></b>	<b><u>(18.274)</u></b>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	16	133	215
Despesas financeiras	16	(13.037)	(7.985)
Resultado financeiro líquido		<u>(12.904)</u>	<u>(7.770)</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b><u>(1.182)</u></b>	<b><u>(26.044)</u></b>
Prejuízo por ação - em reais		<u>(0,01)</u>	<u>(0,15)</u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
 (Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>177.711</b>	<b>(44.470)</b>	<b>133.241</b>
Prejuízo do exercício	-	(26.044)	(26.044)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>177.711</b>	<b>(70.514)</b>	<b>107.197</b>
Prejuízo do exercício	-	(1.182)	(1.182)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>177.711</b>	<b>(71.696)</b>	<b>106.015</b>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020**  
(Valores expressos em milhares de Reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
<b>Prejuízo do exercício</b>		(1.182)	(26.044)
<b>Ajustes em:</b>			
Depreciação	9	77	74
Constituição / (reversão) de provisões para riscos e contingências	19	(47)	29
Receita de juros com partes relacionadas	16	(36)	(22)
Despesa de juros com partes relacionadas	16	13.027	7.985
Resultado de equivalência patrimonial		-	5
Ajuste a valor recuperável de ativo (impairment)		(14.591)	14.591
Baixa de imobilizado	9	97	-
Outros		-	19
		<u>(2.656)</u>	<u>(3.363)</u>
<b>Variações nos ativos e passivos operacionais</b>			
Adiantamentos a fornecedores		12	(11)
Tributos a recuperar		(12)	(6)
Outros ativos		(934)	149
Depósitos judiciais		27	9
Fornecedores e subempreiteiros		(16)	(59)
Obrigações trabalhistas		(22)	(294)
Obrigações tributárias		(104)	121
Outros passivos		217	13
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>		<u>(3.488)</u>	<u>(3.441)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Caixa líquido na aquisição (alienação) do ativo imobilizado	9	(13)	(21)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>		<u>(13)</u>	<u>(21)</u>
<b>Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u><b>(3.501)</b></u>	<u><b>(3.462)</b></u>
<b>Demonstração da diminuição no caixa e equivalentes de caixa:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	4.433	7.895
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	932	4.433
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>		<u><b>(3.501)</b></u>	<u><b>(3.462)</b></u>

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021  
(Valores expressos 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.

Como é de conhecimento público, nos últimos anos foram realizadas investigações e outros procedimentos legais conduzidos pelo Ministério Público Federal e outras autoridades públicas, no contexto da chamada Operação Lava Jato, que investigou, principalmente, práticas de corrupção e lavagem de capitais, e que envolveram empresas e ex-executivos do Grupo Odebrecht e do Grupo Andrade Gutierrez, acionistas da Companhia. No contexto dessas investigações, até onde é de conhecimento da Administração, a Companhia e o projeto Parque Olímpico não foram citados, nem foram objeto de qualquer ação direta por parte das autoridades.

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, a CH encontra-se adimplente junto a CEF, considerando o Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil, e que as tomadoras AGDI 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 2022.

### **2.2 Base de elaboração**

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de outros passivos financeiros é ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

### **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 de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na nota 3.

### **2.5 Principais políticas e práticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

#### **2.5.1 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor.

#### **2.5.2 Estoques**

Os estoques são demonstrados ao custo e o método de avaliação dos estoques é o da média móvel ponderada. Os saldos contemplam os materiais destinados à construção e manutenção.



### 2.5.3 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 (Nota 14.1). 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.

### 2.5.4 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.

### 2.5.5 Investimentos

Os investimentos da Companhia são registrados, originalmente, a valor de custo e atualizados utilizando o método de equivalência patrimonial. Os investimentos cujo patrimônio líquido é positivo, são apresentados no balanço patrimonial no ativo, na rubrica de "Investimentos". Para os investimentos que apresentam patrimônio líquido negativo, estes são reconhecidos em rubrica específica do passivo, denominada "Provisão para perda em investimentos".

### 2.5.6 Fornecedores e subempreiteiros

As contas a pagar aos fornecedores e subempreiteiros são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

### 2.5.7 Capital social

O capital social da Companhia é dividido em ações preferenciais e ações ordinárias que são registradas, a valor de custo, no patrimônio líquido. O ágio gerado no momento da emissão das ações preferenciais é registrado no passivo como transações com partes relacionadas.

#### 2.5.8 Reconhecimento de receitas

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. A receita é reconhecida quando seu valor pode ser mensurado com segurança e for provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade.

#### 2.5.9 Despesas administrativas

Corresponde às despesas com a estrutura de apoio da Companhia, não compondo o custo de construção e não devendo estar reconhecida como imóveis a comercializar no ativo, e impactando o resultado se a mesma ocorrer.

#### 2.5.10 Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos correntes. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. Em 2021 e 2020 a Companhia foi optante do lucro real como regime tributário.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e a contribuição social corrente são apresentados líquidos, por entidade contribuinte, no passivo quando houver montantes a pagar, ou no ativo quando os montantes antecipadamente pagos excedem o total devido na data do relatório.

#### 2.5.11 Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se espera auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

#### 2.5.12 Empréstimos e mútuos

Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Instrumentos financeiros compostos, os quais incluem componentes de passivo financeiro (dívida) e de patrimônio líquido, emitidos pela Companhia compreendem títulos de ações preferenciais com direito a dividendos decorrente de vendas de imóveis a comercializar, e o número de ações preferenciais emitidas não varia com as mudanças em seu valor justo.

O componente de passivo de um instrumento financeiro composto é reconhecido inicialmente a valor justo. O valor justo da parcela do passivo é determinado com o uso de fluxo de caixa descontado, considerando a taxa de juros de mercado e outras premissas que servem de base para o cálculo de dividendo preferencial. O componente de patrimônio líquido é reconhecido, inicialmente, pela diferença entre o valor total recebido pela Companhia com emissão do título, e o valor justo do componente de passivo financeiro reconhecido. Os custos de transação diretamente atribuíveis ao título são alocados aos componentes de passivo e de patrimônio líquido proporcionalmente aos valores inicialmente reconhecidos.

Após o reconhecimento inicial, o componente de passivo de um instrumento financeiro composto é classificado como “valor justo a través de resultado” e mensurado à valor justo. O componente patrimonial de um instrumento financeiro composto não é mensurado após o seu reconhecimento inicial, exceto na liquidação.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

Nos instrumentos financeiros compostos, decorrentes da emissão de ações preferenciais, é separado o componente de passivo e mensurado a melhor estimativa de valor justo. A diferença é classificada como patrimônio líquido.

#### **2.5.13 Demonstrações financeiras consolidadas**

Estas demonstrações financeiras não contêm informações financeiras consolidadas pois a Companhia utilizou a permissão concedida pelo CPC 36 (R3) visto que a sua controladora no Brasil, Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A., preparou demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC.

#### **2.5.14 Demonstração do resultado abrangente**

Em 2021 e 2020, a Companhia não apresentou resultados abrangentes, motivo pelo qual não está sendo apresentada a demonstração dos resultados abrangentes.

### **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 (“CPC”) são os seguintes:

### 2.6.1 Novas normas ou alterações em pronunciamentos contábeis vigentes

<b>Norma</b>	<b>Descrição da Alteração</b>	<b>Vigência</b>
IFRS 16/ CPC 06 (R2) - Arrendamento	A deliberação nº. 859/20, aprovou alterações na IFRS 16/ CPC 06, com efeitos nos pagamentos originalmente devidos até 30 de junho de 2021, bem como reajustes que se estendam após 30 de junho de 2021. Neste sentido, o arrendatário poderá optar por não avaliar se um benefício concedido em um contrato de arrendamento gerado implicitamente pela COVID-19, refere-se a uma modificação do contrato de arrendamento, e assim, registrar os efeitos nos pagamentos do arrendamento no resultado do período. Novas alterações ligadas a IFRS 16 ocorreram em março de 2021, estendendo em um ano os benefícios concedidos decorrentes da pandemia de coronavírus, cujos efeitos impactam os pagamentos devidos até 30 de junho de 2022.	01/01/2021
CPC 06 (R2) - IFRS 16: Arrendamento CPC 11 - IFRS 4: Contratos de seguro CPC 40 (R1) - IFRS 7: Instrumentos Financeiros: Evidenciação CPC 48 - IFRS 9: Instrumentos financeiros	A proposta trata de questões que poderão afetar as demonstrações financeiras como resultado da reforma da taxa de juros de referência, incluindo os efeitos de mudanças nos fluxos de caixa contratuais de ativos e passivos financeiros e passivos de arrendamento, ou relações de hedge decorrentes da substituição da taxa de juros de referência (LIBOR) por uma taxa de referência alternativa.	01/01/2021

## 2.6.2 Novas normas ou alterações em pronunciamentos contábeis não vigentes

Norma	Descrição da Alteração	Vigência
IAS 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	A referida alteração tem como objetivo o esclarecimento da onerosidade de um contrato, bem como o custo relacionado ao seu respectivo cumprimento e dos custos incrementais que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.	01/01/2022
IAS 01 - Apresentação das Demonstrações Contábeis	O objetivo da alteração visa esclarecer que as exigibilidades devem ser classificadas como circulantes ou não circulantes, a depender dos direitos que existem no final do período. Tal classificação não é afetada pelas expectativas da Companhia ou eventos após a data do relatório.	01/01/2023
IAS 01 - Apresentação das Demonstrações Contábeis	Divulgação de políticas contábeis: emitida em fevereiro de 2021 a alteração aplica-se sobre as divulgações das políticas contábeis "materiais", e não mais "significativas". Na divulgação o IASB define o que é uma "informação de política contábil material" e explica como identificá-la. Além disso, explica não ser necessário a divulgação de informações imateriais de política contábil, no entanto, caso a Companhia opte pela divulgação, que não devem obscureça as informações contábeis relevantes.	01/01/2023
IFRS 3 - Combinação de Negócios	Com emissão ocorrida em maio de 2020, o objetivo da alteração é substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente.	01/01/2022
IAS 12 - Tributos sobre o Lucro	Tributos sobre o Lucro: a alteração requer que as Companhias registrem o tributo diferido sobre transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis, como por exemplo as transações com arrendamento, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.	01/01/2023
IFRS 17 - Contratos de seguro	Estabelece aspectos referentes a contratos de seguro. Esta alteração de norma é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023. A Companhia não espera impactos significativos em suas demonstrações financeiras.	01/01/2023
IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecimento à distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros.	01/01/2023

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. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS CRÍTICOS

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

### **3.1 Valor justo das obrigações a pagar com o acionista detentor de ações preferenciais**

A Companhia detém passivo financeiro com parte relacionada, classificados como “valor justo através de resultado” e mensurados a valor justo. Eles não são negociados em mercados ativos e, portanto, o valor justo deles é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. A Companhia usa seu julgamento para definir o método premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado existentes na data do balanço.

A Companhia contrata anualmente empresa especializada em avaliação do mercado imobiliário, objetivando o cálculo do valor justo do MPC. Os laudos são elaborados conforme determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas, baseado na localização, serviços públicos disponíveis, ocupação e características do imóvel, legislação de uso do solo, características da região e o mercado imobiliário.

## **4. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

Os instrumentos financeiros ativos da Companhia consistem, basicamente, em caixa e equivalente de caixa (nota 5). Os instrumentos financeiros possuem valores contábeis muito próximos de seus valores justos. Os passivos financeiros da Companhia compõem “Contas a pagar a fornecedores e subempreiteiros”, “Mútuos passivos”, os quais estão classificados como “Custo amortizado” e mensurados a custo amortizado, e “transações com partes relacionadas” classificados como “valor justo através do resultado” e mensurado a valor justo.

### **4.1 Ativos Financeiros**

#### **4.1.1 Classificação de ativos financeiros**

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, na categoria de valor justo por meio de resultado ou custo amortizado, os quais são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis. São apresentados como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes).

#### **4.1.2 Reconhecimento e mensuração**

As compras e as vendas de ativos financeiros são normalmente reconhecidas na data da negociação. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação e são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

#### **4.1.3 Impairment de ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.**

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 reconhecidas sempre que 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 possa ter um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que possa 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, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) a Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira da contra parte, estende a esta uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) torna-se provável que a outra parte 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 futuros fluxos 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 das contrapartes;
  - condições econômicas 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 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, num 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.

## **4.2 Risco de crédito**

O risco de crédito é administrado internamente e existe no componente caixa e equivalentes de caixa.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas, de acordo com os limites determinados pela Companhia. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente. Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência dessas contrapartes.

## **4.3 Risco de liquidez**

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela diretoria financeira da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que exista caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

#### 4.4 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

A gestão é feita pelo orçamento anual, gestão de Programa de Desenvolvimento Imobiliário e seus desdobramentos, fluxo de caixa e a evolução do físico /financeiro.

#### 4.5 Instrumentos financeiros por categoria

A tabela abaixo demonstra, de forma resumida, os principais ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. 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 de Dezembro de 2021				
	Valor Contábil			Valor Justo	
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2
<i>Ativos</i>					
Caixa e bancos	63	-	63	63	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	-	869	869	-	-
	<b>63</b>	<b>869</b>	<b>932</b>	<b>63</b>	<b>-</b>
<i>Passivos</i>					
Fornecedores	-	1.098	1.098	-	-
Obrigações com acionista	61.692	-	61.692	-	61.692
Mútuos a pagar	-	309.423	309.423	-	-
	<b>61.692</b>	<b>310.521</b>	<b>372.213</b>	<b>-</b>	<b>61.692</b>
	31 de Dezembro de 2020				
	Valor Contábil			Valor Justo	
	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Total	Nível 1	Nível 2
<i>Ativos</i>					
Caixa e bancos	2.276	-	2.276	2.276	-
Aplicações financeiras de liquidez imediata	-	2.157	2.157	-	-
	<b>2.276</b>	<b>2.157</b>	<b>4.433</b>	<b>2.276</b>	<b>-</b>
<i>Passivos</i>					
Fornecedores	-	1.114	1.114	-	-
Obrigações com acionista	64.482	-	64.482	-	64.482
Mútuos a pagar	-	296.396	296.396	-	-
	<b>64.482</b>	<b>297.510</b>	<b>361.992</b>	<b>-</b>	<b>64.482</b>



## 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	63	2.276
Aplicações financeiras de liquidez imediata	869	2.157
	<b>932</b>	<b>4.433</b>

As aplicações financeiras são investimentos de curto prazo, de alta liquidez, a preços e taxas de mercado e estão atualizadas pelos rendimentos auferidos, reconhecidos proporcionalmente até a data do balanço. A Companhia concentrou suas aplicações em CDBs, com remuneração média de 100,16% do CDI. Não existem limitações para resgates dessas aplicações. Considerando estas características e as diretrizes trazidas pelo CPC 48, a Companhia classifica estas aplicações como ativos financeiros ao custo amortizado. A variação no exercício se deve ao resgate de aplicações para suprimento de caixas e bancos.

## 6. TRIBUTOS A RECUPERAR

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo negativo DIPJ IR - 2018	-	54
Saldo negativo DIPJ IR - 2020	212	-
IRRF sobre operações financeiras	102	277
IRRF sobre juros sobre capital próprio	37	37
PIS/COFINS a compensar	34	5
ISS a compensar	33	33
	<b>418</b>	<b>406</b>

## 7. ADIANTAMENTOS 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 2021 é de R\$455 (R\$467 em 31 de dezembro de 2020).

## 8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Valores correspondentes aos materiais aplicados na obra, mão de obra direta e indireta, serviços de terceiros e demais custos de construção e incorporação.

	31/12/2021	31/12/2020
Main Press Center (MPC)	359.958	362.748
Benfeitoria em terreno de terceiros IBC Offices (i)	114.641	114.641
Ajuste a valor recuperável (ii)	-	(14.591)
	<b>474.599</b>	<b>462.798</b>

(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.

(ii) A Companhia efetuou a avaliação do valor recuperável dos imóveis a comercializar e registrou a reversão da provisão para ajuste a valor de mercado (redução ao valor recuperável dos ativos) que havia sido reconhecida para o ativo em 2020.

## 9. IMOBILIZADO

A movimentação do saldo de imobilizado para os exercícios de 2021 e 2020 é conforme demonstrado a seguir:

	Depreciação média (% a.a.)	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	Depreciação	Saldo em 31/12/2021
Edificações/ instalações	4	102		(91)	(9)	2
Móveis e utensílios	10	122	13	-	(42)	93
Ferramentas	20	90	-	(6)	(26)	58
		<b>314</b>	<b>13</b>	<b>(97)</b>	<b>(77)</b>	<b>153</b>

	Depreciação média (% a.a.)	Saldo em 31/12/2019	Adições	Depreciação	Saldo em 31/12/2020
Edificações/ instalações	4	111	-	(9)	102
Móveis e utensílios	10	163	-	(41)	122
Ferramentas	20	93	21	(24)	90
		<b>367</b>	<b>21</b>	<b>(74)</b>	<b>314</b>

## 10. INVESTIMENTO (PROVISÃO PARA PERDA EM INVESTIMENTO)

O investimento da Companhia era composto pela participação detida na Hotel Parque da Lagoa Ltda. A posição da Parque da Lagoa, detentora de 100% das ações da investida, foi liquidada em 2021.

Participação em controlada	Participação	Saldo em 31/12/2020	Baixa	Resultado	Saldo em 31/12/2021
Hotel Parque da Lagoa Ltda	100%	(12)	12	-	-

## 11. FORNECEDORES E SUBEMPREENHEIROS

Refere-se, substancialmente, ao saldo com o Consórcio Parque Rio, responsável pela execução de obras do Parque Olímpico (nota 13.5).

## 12. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

O detalhamento das obrigações tributárias da Companhia pode ser assim apresentado:

	31/12/2021	31/12/2020
IRRF	23	126
PIS e COFINS a pagar	19	24
ISS Terceiros	3	1
INSS Terceiros	7	5
	<b>52</b>	<b>156</b>

## 13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

### 13.1 Investimento em ações preferenciais da Parque da Lagoa e contrato de comodato – obrigações com acionista

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 2021, o valor justo da referida obrigação foi mensurado em R\$61.692 (R\$64.482 em 2020), o que representou um ajuste negativo de R\$2.790 (R\$38.691 em 2020) 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 do valor justo do referido instrumento financeiro, reconhecido como 'obrigações com acionistas' no balanço patrimonial, para os exercícios de 2021 e 2020, está detalhada a seguir:

	31/12/2021	31/12/2020
Valor Inicial	64.482	103.173
Varição do valor justo do instrumento financeiro	(2.790)	(38.691)
<b>Saldo</b>	<b>61.692</b>	<b>64.482</b>

### 13.2 Mútuos a receber

	Taxa de juros	31/12/2021	31/12/2020
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.	100% CDI	854	818
		<b>854</b>	<b>818</b>

### 13.3 Mútuos a pagar

	Taxa de juros	31/12/2021	31/12/2020
Andrade Gutierrez	100% CDI	103.038	98.700
Carvalho Hosken	100% CDI	103.034	98.697
OR Empreendimentos Imobiliários	100% CDI	103.351	98.999
		<b>309.423</b>	<b>296.396</b>

### 13.4 Dividendos a receber e a pagar

A Companhia registrou dividendos a receber no valor de R\$12 da sua investida Hotel Parque da Lagoa Ltda referente ao exercício de 2017 que foram baixados em 2021 com a dissolução da investida. Em 2021, não ocorreram distribuições de dividendos a pagar ao acionista Lagoa da Barra.

### 13.5 Contrato com Consórcio Parque Rio

Os serviços foram contratados junto ao Consorcio Parque Rio, composta pela Novonor (Anteriormente Odebrecht S.A) e Construção Internacional S.A., Andrade Gutierrez Engenharia S.A., Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construção, com base nas tabelas de preço em vigor e nos termos que estariam disponíveis para terceiros.

O contrato entre as partes é na modalidade de empreitada por preço global, apoio técnico às obras, infraestrutura, serviços de suprimentos de materiais e equipamentos, bem como a montagem e testes de aceitação das instalações, promovendo a integração de todos os bens e serviços objeto deste, em atendimento às especificações constantes do Edital e nos termos dos Projetos Básicos e Executivos.

### 13.6 Crédito com partes relacionadas.

O saldo de crédito com partes relacionadas apresentado no ativo circulante refere-se a nota de débito de transferências de funcionários entre empresas do grupo, conforme abaixo:

Empresa	31/12/2021	31/12/2020
Lagoa da Barra	777	777
Concessionária Riomais S.A	915	-
	<b>1.692</b>	<b>777</b>

## 14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### 14.1 Capital Social

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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.

	31/12/2021			31/12/2020		
	Quantidade de ações	Valor (R\$)	% do capital total da companhia	Quantidade de ações	Valor (R\$)	% do capital total da companhia
Lagoa da Barra	175.246.030	175.246	98,61%	175.246.030	175.246	98,61%
Rio Mais	2.465.407	2.465	1,39%	2.465.407	2.465	1,39%
	<b>177.711.437</b>	<b>177.711</b>	<b>100%</b>	<b>177.711.437</b>	<b>177.711</b>	<b>100%</b>

## 14.2 Prejuízo por ação

A Companhia apresenta em sua demonstração do resultado do exercício o resultado por ação, calculado através da divisão do prejuízo do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada destas classes ações disponíveis durante o exercício. Os detentores de ações preferenciais reconhecem seus resultados através do valor da receita ou despesa financeira vinculada ao instrumento financeiro da Companhia (obrigações com acionistas).

## 15. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

A composição dos custos e das despesas conforme natureza, está apresentada a seguir:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Mão de obra/despesa com pessoal	(1.631)	(2.263)
Serviços de terceiros	(1.056)	(859)
Depreciação e amortização	(77)	(74)
Manutenção de escritório	(21)	(115)
Despesas de viagens	(60)	(44)
Seguros	(85)	(262)
Outras despesas	(79)	(43)
	<u><b>(3.009)</b></u>	<u><b>(3.660)</b></u>

## 16. RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Receitas financeiras</b>		
Receita de aplicações financeiras	75	186
Juros sobre mútuos a receber	36	22
Atualização dos tributos a recuperar	22	7
	<u><b>133</b></u>	<u><b>215</b></u>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros, comissões e despesas bancárias	(10)	(3)
Juros sobre mútuos a pagar	(13.027)	(7.982)
	<u><b>(13.037)</b></u>	<u><b>(7.985)</b></u>
<b>Total das receitas e despesas financeiras, líquido</b>	<u><b>(12.904)</b></u>	<u><b>(7.770)</b></u>

## 17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Companhia apurou prejuízo fiscal em 2021 e 2020, 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.

## 18. SEGUROS

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 e riscos de engenharia, possui cobertura no montante de R\$10.000, com vigência até 14 de fevereiro de 2022.

Tipo de seguro	Riscos cobertos	Montante da cobertura
Risco de Engenharia	Responsabilidade Civil e Riscos de Engenharia	R\$ 10.000.000

## 19. CONTINGÊNCIAS

Natureza da provisão	31/12/2020	Adições	Baixas	31/12/2021
Provisão contingências trabalhista	10	40	-	50
Provisão multa FGTS (i)	83	246	(87)	242
	<b>93</b>	<b>286</b>	<b>(87)</b>	<b>292</b>

Natureza da provisão	31/12/2019	Adições	Baixas	31/12/2020
Provisão contingências trabalhista	64	-	(54)	10
Provisão multa FGTS	-	83	-	83
	<b>64</b>	<b>83</b>	<b>(54)</b>	<b>93</b>

(i) Em 2021, houve transferência de funcionários para a Companhia originados da Concessionária Rio Mais S.A., o que gerou adição de R\$246 na provisão para multa de FGTS que não teve impacto no resultado do exercício.

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 2021, os processos com prognóstico de perda possível somam R\$69 (R\$69 em 2020).

## 20. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Administração avalia a ocorrência de eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras. Não ocorreram eventos compreendendo a data das demonstrações financeiras e a data de sua aprovação que devam ser ajustados ou divulgados.

### DIRETORES

Roberto de Mendonça Braga  
Wagner Perez Vianna

### CONTADOR RESPONSÁVEL

Leandro Mariano Gonçalves  
CRC MG-105896/O-1