

The logo consists of the letters 'AG' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark blue square background.

ANDRADE
GUTIERREZ

**ANDRADE GUTIERREZ
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO S.A.**

Demonstrações financeiras para o
exercício findo em 31 de dezembro

2021

CONTEÚDO

Relatório dos Auditores Independentes;

Balanco patrimonial;

Demonstração dos resultados;

Demonstração dos resultados abrangentes;

Demonstração das mutações do patrimônio líquido;

Demonstração dos fluxos de caixa;

Notas explicativas às demonstrações financeiras.

SUMÁRIO

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES.....	...3
BALANÇO PATRIMONIAL.....	7
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO.....	8
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE.....	9
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LIQUIDO.....	10
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA.....	11
1. CONTEXTO OPERACIONAL.....	12
2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	13
3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA.....	15
6. INVESTIMENTOS.....	16
4. IMPOSTOS A RECOLHER.....	17
5. PARTES RELACIONADAS.....	17
7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS.....	17
8. PATRIMÔNIO LIQUIDO.....	18
9. NATUREZA DAS DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS.....	19
10. RESULTADO FINANCEIRO.....	20
11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO.....	20
12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS.....	21
13. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	22
14. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	22

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Conselheiros e diretores da
Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A
Belo Horizonte - MG**

1. Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Andrade Gutierrez 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 nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais do relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Standard Accounting Board (IASB).

2. 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 “Responsabilidades dos auditores 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 sem ressalva.

3. Ênfases

Ênfase – Inadimplência e Recuperação Judicial de Acionistas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, nas demonstrações financeiras, a investida indireta Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. é garantidora de três Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), emitidas junto à Caixa Econômica Federal, pelas empresas Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“AGDI”), Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (“CH”) e OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (“OR”), todas datadas de 22 de dezembro de 2015, no valor inicial de R\$28 milhões cada. A referida garantia foi constituída através da hipoteca dos

imóveis designados por Lote 2 do PAL 48434 e Lote 21 do PAL 48085, na proporção de 33,3%, 33,3% e 33,4% para cada CCB, respectivamente. A Companhia informa que as tomadoras AGDI e OR encontram-se inadimplentes e que existem negociações em curso por essas Companhias. As administrações da Investida e da Companhia não esperam que seus ativos sejam afetados por essa inadimplência.

Ênfase - Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional de sua investida

Conforme mencionado na nota explicativa nº1, a continuidade operacional da Companhia está diretamente associada à continuidade operacional de sua investida direta, que 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. Em consequência dessa dependência, a Companhia incorreu no prejuízo de R\$10.284 mil e, nessa data, apresenta capital circulante líquido negativo em R\$49.491 mil e Patrimônio Líquido Negativo de R\$25.021 mil. Esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza que pode levantar dúvida quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia.

Ênfase – Incerteza relevante relacionada com a negociação de postergação de Empréstimos e Financiamentos

Conforme mencionado na nota explicativa nº7, a Companhia está em negociação com a Instituição Financeira credora, para a definição de um novo cronograma de amortização e pagamento de juros. Em 31 de dezembro de 2021, estas negociações ainda não estavam concluídas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. 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.

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.

4. Outros assuntos

Auditoria dos valores do exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2020

As demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu seu relatório de auditoria em 28 de abril de 2021, contendo ênfases e incertezas semelhantes às acima por nós apresentadas.

5. Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de

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.

6. Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão 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 às 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 incerteza relevante em

relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, 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 manterem 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 26 de abril de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luiz Claudio Fontes'.

Luiz Claudio Fontes
Contador CRC – 1RJ-032.470/O-9-T-SP

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Leonardo Coelho de Almeida Mendes'.

Leonardo Coelho de Almeida Mendes
Contador CRC – MG 94.028/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

ANDRADE GUTIERREZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020	PASSIVO	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	41	2	Fornecedores		32	8
Impostos a recuperar		3	3	Impostos a recolher	5	47	13
Total do ativo circulante		44	5	Salários e encargos sociais		130	149
				Partes Relacionadas	6	666	1.318
				Empréstimos e financiamentos	7	48.660	40.371
				Total do passivo circulante		49.535	41.859
NÃO CIRCULANTE				NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	4	24.568	25.697	Impostos a recolher	5	98	-
Total do ativo não circulante		24.568	25.697	Total do passivo não circulante		98	-
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8		
				Capital social		57.669	56.249
				Resultados acumulados		(82.690)	(72.406)
				Total do patrimônio líquido		(25.021)	(16.157)
TOTAL DO ATIVO		24.612	25.702	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		24.612	25.702

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ANDRADE GUTIERREZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
DEMONSTRAÇÕES 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 explicativa	31/12/2021	31/12/2020
Despesas administrativas	9	(829)	(1.173)
Resultado de equivalência patrimonial	6	(1.129)	(8.998)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(1.958)	(10.171)
RESULTADO FINANCEIRO, LÍQUIDO	10		
Despesas financeiras		(8.326)	(5.446)
		(8.326)	(5.446)
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS		(10.284)	(15.617)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(10.284)	(15.617)
Resultado básico e diluído por acionista controladores	8	(0,1783)	(0,2776)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ANDRADE GUTIERREZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado do exercício	(10.284)	(15.617)
Resultado abrangente total do exercício	(10.284)	(15.617)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ANDRADE GUTIERREZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Capital social	Resultados acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2019		56.249	(56.789)	(540)
Resultado do exercício		-	(15.617)	(15.617)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		56.249	(72.406)	(16.157)
Aumento de capital	8	1.420	-	1.420
Resultado do exercício		-	(10.284)	(10.284)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		57.669	(82.690)	(25.021)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ANDRADE GUTIERREZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota explicativa	31/12/2021	31/12/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado líquido do exercício		(10.284)	(15.617)
Encargos financeiros provisionados	7	8.289	5.425
Resultado de equivalência patrimonial	4	1.129	8.998
		<u>(866)</u>	<u>(1.194)</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:			
Impostos a recuperar		-	1
Salários e encargos sociais		(19)	(1)
Impostos a recolher		132	(7)
Fornecedores		24	8
Partes relacionadas (serviços)		(73)	(33)
		64	(32)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		<u>(802)</u>	<u>(1.226)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
		<u>-</u>	<u>-</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Aumento do capital social da Companhia		110	-
Adiantamento para futuro aumento de capital recebido da controladora	6	731	1.227
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>841</u>	<u>1.227</u>
AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO EXERCÍCIO			
		<u>39</u>	<u>1</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2	1
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício		41	2

As notas explicativas são parte integrante 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 Andrade Gutierrez Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Companhia” ou “AGDI”) é uma sociedade por ações, de capital fechado, constituída em 28 de janeiro de 2014 e tem por objeto social as seguintes atividades: (I) participação em outras sociedades, comerciais e civis, como sócia, acionista ou quotista no país ou no exterior e (II) a execução, direta ou indiretamente, da incorporação, compra e venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, locação e administração de bens imóveis, construção de imóveis e exploração, direta ou indiretamente, da indústria hoteleira.

A Companhia é sediada no Brasil, na cidade de Belo Horizonte, no bairro Gutierrez, na Avenida do Contorno, 8.279, sala 300-B2. A Companhia é uma *holding* controlada pela Andrade Gutierrez S.A. (“AGSA”), em 31 de dezembro de 2021 detinha 99,9996% do capital votante e total da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a companhia incorreu em prejuízo líquido de R\$10.284 (R\$15.617 em dezembro de 2020). Adicionalmente, nesta mesma data, o passivo circulante da Companhia excedeu em R\$49.491 o seu ativo circulante (R\$41.854 em 31 de dezembro de 2020) e seu patrimônio líquido estava negativo em R\$25.021 (R\$16.157 negativo em 31 de dezembro de 2020). Embora estas condições possam sugerir incerteza relevante quanto a capacidade de continuar operando, os negócios da Companhia estão inseridos no plano estratégico de seu acionista controlador e seu grupo econômico, garantidor das operações, responsável todo suporte financeiro necessário para a realização dos investimentos da Companhia, bem como liquidação de seus passivos.

Informações dos investimentos da Companhia

Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.

A Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (“Lagoa da Barra” ou “LDB”) foi constituída em 8 de março de 2012 e tem como objeto social: (I) exploração comercial e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo a realização de incorporações imobiliárias; (II) execução e/ou administração dos necessários serviços e obras de construção civil no Imóvel; e (III) participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades.

A Lagoa da Barra, juntamente com as empresas Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções e OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (“OR”), nova denominação de Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A. são acionistas da Lagoa da Barra, cada uma possuindo um terço das ações.

A LDB é acionista detentora de 100% das ações ordinárias da empresa Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Parque da Lagoa” ou “PDL”), empresa que foi responsável pela construção de dois empreendimentos imobiliários obrigatórios para atender os Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro, sendo eles: o Main Press Center (Centro de Mídia Escrita), local utilizado pela mídia escrita durante o evento e o IBC Offices, utilizado como centro de operações do IBC (Centro Internacional de Radiodifusão). Além disso, a LDB foi contratada pela Rio Hotel Empreendimentos Imobiliários Ltda, para administrar a construção do único hotel dentro do Parque Olímpico, que foi entregue no prazo determinado pelo contrato, para atender os Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro.

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, do qual a Companhia é controlada. A Companhia e a sua investida Lagoa da Barra e empresa controlada não foram citadas, nem foram objeto de qualquer ação direta por parte das autoridades.

A LDB informa ainda que sua investida Parque da Lagoa é garantidora de três Cédulas de Crédito Bancário (“CCB”), emitidas junto à Caixa Econômica Federal, sendo uma pela Companhia no valor inicial de R\$19.944; uma pela Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções (“CH”) no valor inicial de R\$19.944; e outra pela 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 LDB 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 a Companhia e OR encontram-se inadimplentes conforme notificações recebidas. Até a data destas demonstrações não é possível mensurar os impactos desta inadimplência nos ativos da Companhia.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As principais políticas contábeis usadas na preparação destas demonstrações financeiras estão apresentadas nas respectivas notas explicativas. As referidas políticas contábeis têm sido aplicadas consistentemente para todos os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras.

2.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos no fim de cada período de relatório, conforme descrito nas práticas contábeis mencionadas na nota explicativa N° 12.

O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de bens e serviços.

Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação organizada entre participantes do mercado na data de mensuração, independentemente de esse preço ser diretamente observável ou estimado usando outra técnica de avaliação. Ao estimar o valor justo de um ativo ou passivo, a Companhia leva em consideração as características do ativo ou passivo no caso de os participantes do mercado levarem essas características em consideração na precificação do ativo ou passivo na data de mensuração.

2.2 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, abrangendo os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

2.3 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais, 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.

2.4 Estimativas e julgamentos críticos

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. A Administração da Companhia se baseia em estimativas e premissas derivadas da experiência histórica e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, as quais se consideram razoáveis e relevantes. A aplicação das estimativas e premissas frequentemente requer julgamentos relacionados a assuntos que são incertos, com relação aos resultados das operações e ao valor dos ativos e passivos.

Os resultados operacionais e posição financeira podem diferir se as experiências e premissas utilizadas na mensuração das estimativas forem diferentes dos resultados reais.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia entende que não há risco significativo de causar ajustes materiais sobre os saldos contábeis dos ativos e passivos.

2.5 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:

2.5.1 Novas normas ou alterações em pronunciamentos contábeis vigentes

Norma	Descrição da Alteração	Vigência
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 descritos, cujos efeitos impactam os pagamentos devidos até 30 de junho de 2022. A Companhia realizou análise dessas alterações e não identificou impactos significativos relacionados às práticas contábeis adotadas.	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 poderá 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. A Companhia realizou análise dessas alterações e não identificou impactos significativos relacionados às práticas contábeis adotadas.	01/01/2021

2.5.2 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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

3.1 Política contábil

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

3.2 Composição

	31/12/2021	31/12/2020
Bancos conta movimento	41	2
	41	2

4. INVESTIMENTOS

4.1 Política contábil

A mensuração da participação da Companhia na posição patrimonial de sua investida é feita através do método de equivalência patrimonial.

4.2 Composição e movimentação do investimento

Em 31 de dezembro de 2021, a única participação societária da Companhia refere-se ao investimento de 33,30% no capital social da controlada em conjunto Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.

A tabela a seguir demonstra a movimentação do saldo de investimentos da Companhia:

	31/12/2020	Resultado do exercício	31/12/2021
	Saldo do investimento		Saldo do investimento
Controlada em conjunto			
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (a)	25.697	(1.129)	24.568
	25.697	(1.129)	24.568

	31/12/2019	Resultado do exercício	31/12/2020
	Saldo do investimento		Saldo do investimento
Controlada em conjunto			
Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. (a)	34.695	(8.998)	25.697
	34.695	(8.998)	25.697

(a) Além da participação proporcional no patrimônio da investida, encontra-se registrado no ativo, ágio proveniente da aquisição da controlada em conjunto Lagoa da Barra no valor acumulado de R\$301.

4.3 Informações relevantes sobre o investimento

O resumo das informações financeiras da controlada em conjunto, em 31 de dezembro de 2021, pode ser assim demonstrado:

	Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A
<i>Informações da investida</i>	
Ativo total	104.759
Passivo total	31.883
Capital social	175.701
Patrimônio líquido total	72.876
Lucro (prejuízo) líquido do período	(3.389)
Número de ações ordinárias/quotas	175.701.034
Número de ações preferenciais	-
Número total de ações/quotas	175.701.034
<i>Outras informações da Controladora</i>	
Nº de ações/quotas detidas	58.508.444
Participação no capital social da investida (%)	33,30%

5. IMPOSTOS A RECOLHER

Os saldos que compõe os impostos a recolher podem ser assim demonstrados:

	31/12/2021	31/12/2020
IRRF	36	13
INSS	109	-
	145	13
Circulante	47	13
Não Circulante	98	-

6. PARTES RELACIONADAS

Os saldos entre partes relacionadas estão compostos como segue:

	Natureza	31/12/2021	31/12/2020
		Passivo circulante	Passivo circulante
<i>Controladora direta</i>			
Andrade Gutierrez S.A. (a)	AFAC	731	1.310
<i>Outras partes relacionadas</i>			
Andrade Gutierrez Engenharia S.A.	Notas de débito	(67)	6
Andrade Gutierrez Engenharia S.A.	Mútuo	2	2
Total de saldos com partes relacionadas		666	1.318

(a) A Companhia realizou a integralização ao capital social no montante de R\$1.420 (R\$1.310 oriundos do saldo de 2020 e R\$110 referente ao aporte de 2021) do saldo recebido como adiantamento para futuro aumento de capital em 2021, e montante apresentado acima, espera-se realizar a integralização no prazo máximo de 120 dias, a contar da data destas demonstrações financeiras, ou em seu próximo ato societário, o que ocorrer primeiro.

7. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

7.1 Política contábil

A Companhia reconhece inicialmente títulos de dívida emitidos na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros (incluindo aqueles passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou liquidadas. A Companhia utiliza a data de liquidação como critério de contabilização.

Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tem o direito legal de compensar os valores e tem a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente.

7.2 Composição

As informações básicas sobre os saldos de empréstimos e financiamentos da Companhia podem ser assim demonstradas:

Natureza	Moeda	Encargos Financeiros	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimo bancário com garantia (a)	R\$	100% CDI CETIP + 0,36% a.m.	18.507	15.108
Empréstimo bancário com garantia (b)	R\$	139% CDI CETIP a.a.	30.153	25.263
Total de empréstimos e financiamentos			48.660	40.371

- (a) Em 22 de dezembro de 2015, a Companhia contratou um empréstimo com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$28.000, nas seguintes condições: (I) encargos 100% CDI CETIP + taxa de juros de sobre-preço de 0,36% a.m.; (II) prazo de 36 meses, sendo 12 meses de carência com pagamento de juros mensais e 24 meses de amortização de principal mais juros pelo sistema de amortização constante – SAC; (III) garantia real: hipoteca de 33,30% do Lote 2 do PAL 48434 e Lote 21 do PAL 48085 (terrenos de propriedade da Concessionária Rio Mais S.A.); e (IV) os recursos da operação foram utilizados para integralização de capital social da Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. e, posteriormente, no Parque da Lagoa Desenvolvimento Imobiliário S.A. Os recursos do referido empréstimo foram recebidos pela Companhia no dia 13 de janeiro de 2016 no montante de R\$27.195 líquido de IOF e tarifa da operação, os quais foram utilizados no dia 14 de janeiro de 2016 no aumento de capital social da LDB. A referida dívida não possui cláusulas restritivas (covenants).
- (b) Em 23 de fevereiro de 2016, a Companhia assinou contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$19.944 nas seguintes condições: (I) encargos equivalente a 139% CDI CETIP; (II) prazo de 36 meses, sendo 26 meses de carência com pagamento de juros mensais e 10 meses de amortização de principal mais juros pelo sistema de amortização constante – SAC; (III) garantia real: hipoteca de 100% de 1/3 das unidades imobiliárias do edifício Torres Comerciais Parque da Lagoa, que foi construído na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 4801, conforme registros nº 05 e nº 06 da matrícula nº 389598 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro (de propriedade da Parque da Lagoa); e (IV) os recursos da operação foram utilizados para integralização de capital social da Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A. e, posteriormente, no Parque da Lagoa. A referida dívida não possui cláusulas restritivas (covenants).

A Companhia informa que realizou a renovação dos saldos remanescentes destas dívidas, que foi pactuada sob as mesmas condições anteriormente descritas e com prazo de vencimento para 22 de fevereiro de 2019. No decorrer do ano de 2021, a Companhia e a Caixa Econômica Federal efetuaram negociações para a definição de um novo cronograma de amortização e pagamento de juros. Em 31 de dezembro de 2021, estas negociações ainda não estavam concluídas.

7.3 Movimentação

As movimentações dos empréstimos e financiamentos, nos exercícios de 2021 e 2020, foram:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	34.946
Encargos financeiros provisionados	5.425
Saldo em 31 de dezembro de 2020	40.371
Encargos financeiros provisionados	8.289
Saldo em 31 de dezembro de 2021	48.660

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

8.1 Capital Social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é de R\$57.669, representado por 57.669.407 ações ordinárias, em 2020 o capital social era de R\$56.249 equivalentes a 56.248.897 ações. Variação ocorrida devido ao aumento de capital durante o período no montante de R\$1.420.

A composição acionária da Companhia é demonstrada abaixo:

Acionistas	31/12/2021		31/12/2020	
	Ações	%	Ações	%
Andrade Gutierrez S.A.	57.669.207	99,9996%	56.248.697	99,9996%
Andrade Gutierrez Investimentos em Engenharia S.A.	200	0,0004%	200	0,0004%
	57.669.407	100,00%	56.248.897	100,00%

8.2 Resultados acumulados

A rubrica de resultados acumulados representa os lucros ou prejuízos apurados pela Companhia nos exercícios anteriores, acrescidos do lucro ou prejuízo do exercício corrente, apresentado separadamente na demonstração do resultado do exercício.

8.3 Resultado por ação

8.3.1 Política contábil

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado líquido atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada de ações em circulação durante o exercício. A Companhia avalia constantemente se está exposta a instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado básico.

Conforme requerido pelo CPC 41 - Resultado por ação (IAS 33), a Companhia deve calcular o lucro básico e diluído por ação, considerando o resultado líquido atribuível aos acionistas dividindo-o pelo número médio ponderado de ações em circulação durante o exercício.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não possui instrumentos que poderiam potencialmente diluir o resultado básico por ação. Desta forma, não há diferenciação entre o resultado diluído e o resultado básico por ação.

8.3.2 Composição

Os cálculos do resultado por ação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 podem ser assim demonstrados:

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado do exercício	(10.284)	(15.617)
Numerador		
Resultado disponível aos acionistas ordinários	(10.284)	(15.617)
Resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores	(10.284)	(15.617)
Denominador (em milhares de ações)		
Média ponderada de número de ações ordinárias	57.669	56.249
	57.669	56.249
Resultado básico e diluído por ação	(0,1783)	(0,2776)

9. NATUREZA DAS DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

9.1 Política contábil

As despesas são contabilizadas pelo regime de competência. As despesas pagas antecipadamente e que competem a exercícios futuros são diferidas, de acordo com seus respectivos prazos de duração.

9.2 Composição

Apresentamos, a seguir, o detalhamento à cerca das naturezas das despesas gerais e administrativas apresentadas na demonstração do resultado:

	31/12/2021	31/12/2020
Serviços de terceiros	(275)	(189)
Salários e benefícios a empregados	(354)	(508)
Encargos, impostos e taxas	(199)	(476)
Outros	(1)	-
	(829)	(1.173)

10. RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro da Companhia, conciliado com a demonstração do resultado do exercício, é composto conforme abaixo:

	31/12/2021	31/12/2020
Despesas financeiras		
Juros de empréstimos	(8.289)	(5.425)
Taxas e comissões de empréstimos	(9)	(21)
Atualização monetária passivos	(28)	-
	(8.326)	(5.446)
Resultado financeiro, líquido	(8.326)	(5.446)

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO

11.1 Política contábil

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro são contabilizados pelo regime de competência. Os tributos mencionados atribuíveis às diferenças temporárias, prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social são registrados no ativo ou passivo, conforme o caso, somente no pressuposto de realização ou exigibilidade futura.

Os tributos sobre a renda abrangem o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro. A alíquota para imposto de renda é de 25% e a alíquota para contribuição social é de 9%, produzindo uma taxa tributária nominal combinada de 34%.

11.2 Composição

Abaixo demonstra-se a conciliação da apuração do imposto de renda e da contribuição social da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	(10.284)	(15.617)
Alíquota nominal	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	(3.497)	(5.310)
(Adições) exclusões permanentes:		
Resultado de equivalência patrimonial	1.232	3.059
Imposto de renda e contribuição social sobre prejuízo fiscal não constituídos	2.265	2.251
	3.497	5.310

A companhia não realizou a constituição do imposto de renda e contribuição social diferido neste exercício.

12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

12.1 Valor justo de instrumentos financeiros e hierarquia do valor justo

O CPC 40 – Instrumentos financeiros: evidenciação, define valor justo como o valor/preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago na transferência de um passivo em uma transação ordinária entre participantes de um mercado na data de sua mensuração. A norma esclarece que o valor justo deve ser fundamentado nas premissas que os participantes de um mercado utilizam quando atribuem um valor/preço a um ativo ou passivo e estabelece uma hierarquia que prioriza a informação utilizada para desenvolver essas premissas. A hierarquia do valor justo atribui maior peso às informações de mercado disponíveis (ou seja, dados observáveis) e menor peso às informações relacionadas a dados sem transparência (ou seja, dados inobserváveis). Adicionalmente, a norma requer que a empresa considere todos os aspectos de riscos de não desempenho (“*non performance risk*”) ao mensurar o valor justo de um passivo.

O CPC 40 estabelece uma hierarquia de três níveis a ser utilizada ao mensurar e divulgar o valor justo. Um instrumento de categorização na hierarquia do valor justo baseia-se no menor nível de “input” significativo para sua mensuração.

A tabela abaixo demonstra, de forma resumida, os principais ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. A posição de ativos e passivos financeiros da Companhia não apresenta qualquer diferença entre valor justo e valor contábil. Para aqueles ativos e passivos financeiros registrados a valor justo, demonstramos também os respectivos níveis de hierarquia do valor justo.

	31/12/2021		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Hierarquia do valor justo
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	41	-	Nível 1
Passivos			
Partes relacionadas	-	666	N/A
Empréstimos e financiamentos	-	48.660	N/A
	31/12/2020		
	Valor justo através do resultado	Custo amortizado	Hierarquia do valor justo
Ativos			
Caixa e equivalentes de caixa	2	-	Nível 1
Passivos			
Partes relacionadas	-	1.318	N/A
Empréstimos e financiamentos	-	40.371	N/A

Análise de sensibilidade na variação da taxa de juros

Conforme demonstrado na nota 6 – Empréstimos e financiamentos, a Companhia possui dívidas indexadas à taxa CDI e considera que o risco de alteração na composição do saldo devedor advém de possíveis variações desta taxa.

A Companhia fez uma análise de sensibilidade dos efeitos da variação desta taxa sobre seus passivos financeiros. Na referida análise, tal indexador foi estressado em 25% e 50% em relação ao cenário base, servindo de parâmetro para os cenários I e II, respectivamente, onde:

Cenário atual: refere-se ao cenário real em 31 de dezembro de 2021;

Cenário base: elaborado com base nas informações reais disponíveis no dia 24 de janeiro de 2022, extraídas de fontes confiáveis do mercado financeiro, como Banco Central e CETIP.

Cenários I e II: conforme mencionado anteriormente, refere-se à sensibilidade nas variações em relação ao cenário base, majorados em 25% e 50%, respectivamente, considerando um horizonte de 12 meses.

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

Indexador	Risco	31/12/2021	Período até 31 de dezembro de 2022				
		Cenário atual	Cenário Base	Cenário I (-25%)	Cenário II (-50%)	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
CDI	Aumento da cotação CDI	0,0915	0,0915	0,1373	0,1144	0,0686	0,0458

Operação	Indexador	31/12/2021	Período até 31 de dezembro de 2022				
		Cenário atual	Cenário Base	Cenário I (-50%)	Cenário II (-25%)	Cenário III (+25%)	Cenário IV (+50%)
Empréstimos e financiamentos	CDI	48.660	53.112	26.556	39.834	66.390	79.668
		48.660	53.112	26.556	39.834	66.390	79.668
Efeito de ganho (perda)			(4.452)	26.556	13.278	(13.278)	(26.556)

13. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após avaliar possíveis ocorrências de eventos subsequentes à data das demonstrações financeiras, a Administração da Companhia e sua investida (Lagoa da Barra Incorporações e Construções S.A.) concluíram que não houve eventos compreendidos entre a data das demonstrações financeiras e a data de sua aprovação que deveriam ser ajustados ou divulgados nesta demonstração financeira.

14. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Os membros da diretoria da Companhia, em 26 de abril de 2022, tomaram conhecimento e aprovaram as demonstrações financeiras da Companhia referente ao período findo em 31 de dezembro de 2021 e autorizaram a sua conclusão e divulgação.

DIRETORES

Bruno Gonçalves Siqueira
 Fernando Santos Salles
 Gustavo Braga Mercher Coutinho
 Paulo Márcio de Oliveira Monteiro

CONTADOR RESPONSÁVEL

Leandro Mariano Gonçalves
 CRC MG-105896/O-1