

Demonstrações Financeiras
Lugano Empreendimentos S.A.
31 de dezembro de 2021 e 2020

Lugano Empreendimentos S.A.

CNPJ 20.733.420/0001-94

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	30	4.383
Dividendos a receber	7	8.378	3.638
Adiantamentos a fornecedores	6	3.330	75
Outros créditos		12	48
		11.750	8.144
Não circulante			
Realizável de longo prazo			
Contas a receber com partes relacionadas	7	6.238	4.434
Empréstimos a receber de terceiros		-	-
Propriedade para investimento	8	17.850	17.847
Investimentos	9	466.773	455.094
Imobilizado	10	121	109
Intangível		-	4
		490.982	477.488
Total do ativo		502.732	485.632
Passivo			
Circulante			
Fornecedores		-	43
Obrigações tributárias		26	9
Partes relacionadas	7	-	5.000
Dividendos a pagar	7	1.573	1.573
Obrigações por aquisição de imóveis	11	160	160
Outras obrigações		1	2
		1.760	6.787
Exigível a longo prazo			
Provisão para passivo a descoberto	9	-	315
		-	315
Patrimônio líquido			
Capital social	12a	436.811	436.811
Reservas de lucro	12b e 12c	5.169	5.169
Adiantamento para futuro aumento de capital		42.235	17.385
Resultados acumulados		(2.408)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	12d	19.165	19.165
		500.972	478.530
Total do passivo e do patrimônio líquido		502.732	485.632

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lugano Empreendimentos S.A.**CNPJ 20.733.420/0001-94**

Demonstrações do resultado e Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas	14	(2.700)	(3.505)
Equivalência Patrimonial	9	270	4.983
Dividendos recebidos de investimento avaliado a custo		-	2.022
Lucro (prejuízo) antes das receitas (despesas) financeiras		<u>(2.430)</u>	<u>3.500</u>
Receitas financeiras	13	22	8
Despesas Financeiras	13	(1)	(1)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		<u><u>(2.409)</u></u>	<u><u>3.507</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lugano Empreendimentos S.A.
CNPJ 20.733.420/0001-94
Demonstrações do Resultado Abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(2.409)	3.507
Resultado abrangente total	<u>(2.409)</u>	<u>3.507</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lugano Empreendimentos S.A.**CNPJ 20.733.420/0001-94**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Em milhares de reais)

	<u>Reservas</u>						
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Adiantamento para futuro aumento de capital</u>	<u>Ajuste de avaliação patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	374.639	122	2.064	48.983	19.165	-	444.973
Resultado abrangente total							
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	3.507	3.507
Integralização de capital social conforme AGE	62.172	-	-	(62.172)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	30.574	-	-	30.574
Constituição de reserva legal	-	199	-	-	-	(199)	-
Constituição de reserva de lucros	-	-	2.784	-	-	(2.784)	-
Outras movimentações	-	-	-	-	-	471	471
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(995)	(995)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	436.811	321	4.848	17.385	19.165	-	478.530
Resultado abrangente total							
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	(2.409)	(2.409)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	24.850	-	-	24.850
Outras movimentações	-	-	-	-	-	1	1
Saldo em 31 de dezembro de 2021	436.811	321	4.848	42.235	19.165	(2.408)	500.972

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lugano Empreendimentos S.A.
CNPJ 20.733.420/0001-94
 Demonstração dos fluxos de caixa
 Exercícios findos em 31 de dezembro
 (Em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(2.409)	3.507
Despesas (receitas) que não afetam o caixa e equivalentes		
Depreciação e amortização	6	5
Resultado de equivalência patrimonial	(270)	(4.983)
	<u>(2.673)</u>	<u>(1.471)</u>
Variações nos ativos e passivos operacionais		
Adiantamentos a fornecedores	(3.255)	-
Demais ativos	36	(30)
Fornecedores	(43)	(240)
Impostos e contribuições a recolher	17	(7)
Demais passivos	(1)	1
	<u>(3.246)</u>	<u>(276)</u>
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(5.919)</u>	<u>(1.747)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos	78	4.596
Aportes e adiantamentos de capital	(17.536)	(27.322)
Venda de participações societárias	-	3.087
Redução de capital revertido aos sócios	995	-
Aquisições de participações societárias	-	(5.387)
Aquisição de imobilizado	(18)	-
Baixa de intangível	4	-
Aquisição de propriedades para investimento	(3)	(1.680)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(16.480)</u>	<u>(26.706)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aportes de capital	24.850	30.574
Empréstimos a terceiros	-	-
Empréstimos com partes relacionadas	(6.804)	1.896
Fluxo de caixa líquido gerado nas atividades de financiamentos	<u>18.046</u>	<u>32.470</u>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa no exercício	(4.353)	4.017
Saldo inicial de caixa e equivalentes	4.383	366
Saldo final de caixa e equivalentes	30	4.383
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	(4.353)	4.017

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lugano Empreendimentos S.A.

CNPJ 20.733.420/0001-94

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

SENHORES ACIONISTAS:

Em cumprimento às disposições Legais e Contratuais, vimos submeter à V.Sas., o Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultados e demais documentos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e 2020. A diretoria fica à disposição dos senhores acionistas na sede da sociedade, para prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

1 Contexto operacional

A Lugano Empreendimentos S.A. (“Companhia”), constituída na forma de sociedade anônima de capital fechado, está sediada em Curitiba (PR), na Alameda Carlos de Carvalho, 555, conj. 221, sala 02, Centro. Criada em 21 de julho de 2014, tem por principal objeto social a participação societária em outras sociedades, na qualidade de holding.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às pequenas e médias empresas e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. E estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia.

3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Companhia e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

4 Principais práticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras:

4.1 Caixa e equivalentes caixa: são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

4.2 Adiantamento a fornecedores: Adiantamentos a fornecedores são avaliados a custo e não sofrem correção de mercado, sendo geralmente utilizados no curto prazo.

4.3 Propriedades para investimento: são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou valorização do capital. São inicialmente mensuradas pelo custo e subsequentemente ao valor justo, quando a administração considerar necessário, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

4.4 Investimentos: Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em uma controlada é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da controlada a partir da data de aquisição. O ágio relativo à controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos.

A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da controlada. Eventual variação em outros resultados abrangentes da controlada é apresentada como parte de outros resultados abrangentes

da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da controlada, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a controlada são eliminados em proporção à participação na controlada.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, o Grupo calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da coligada ou joint venture e o valor contábil e reconhece a perda na rubrica “Participação em lucros de coligada e joint venture”, na demonstração do resultado

Demais investimentos são reconhecidos a valor de custo de aquisição.

4.5 Imobilizado: Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*), quando aplicável. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens. A depreciação é reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados.

4.6 Intangível: corresponde a gastos com marcas e patentes, mensurados pelo custo histórico.

4.7 Imposto de renda e contribuição social: O imposto de renda e a contribuição social são calculados pela sistemática do lucro real, com alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil anual para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real do exercício.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Conta corrente	30	14
Aplicações financeiras	-	4.369
	<u>30</u>	<u>4.383</u>

As aplicações financeiras de liquidez imediata são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e referem-se a operações compromissadas, sendo a remuneração atrelada a variação do CDI – Certificado de Depósito Interbancário

6 Adiantamentos a fornecedores

A totalidade dos adiantamentos a fornecedores, apresentada pela Companhia, corresponde a antecipações para aquisição de imóveis, liquidadas quando da transferência efetiva dos ativos adquiridos.

7 Partes relacionadas

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Dividendos a receber</i>		
JARDIM DAS AMERICAS ADM. PATRIMONIAL SA	6.753	3.638
ALDEIA URBANISMO LTDA	359	-
AMF URBANISMO SA	346	-
NORCA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	400	-
DM TREVO PARTICIPAÇÕES SA	5	-
RSV III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	515	-
	<u>8.378</u>	<u>3.638</u>
<i>Dividendos a pagar</i>		
NOAX PARTICIPACOES SOCIETARIAS EIRELI	(803)	(803)
RAIZ PARTICIPACOES SOCIETARIAS EIRELI	(154)	(154)
GENOVA HOLDING EIRELI	(154)	(154)
MONTE BÉRICO HOLDING EIRELI	(154)	(154)
GIVERNY HOLDING EIRELI	(154)	(154)
ADIGE PARTICIPAÇÕES SOCIETARIAS EIRELI	(154)	(154)
	<u>(1.573)</u>	<u>(1.573)</u>
<i>Outros valores a receber</i>		
Empréstimos efetuado a Rafaella Empreendimentos SPE Ltda.	1.330	1.330
Empréstimos efetuado a F4 Empreendimentos Imob. Ltda.	4.908	3.104
	<u>6.238</u>	<u>4.434</u>
<i>Outros valores a pagar</i>		
Empréstimo Ritmo Energia S.A.	-	(5.000)
	<u>-</u>	<u>(5.000)</u>

As transações foram realizadas de acordo com os termos e condições celebrados entre as partes levando-se em consideração a estrutura de custos e fluxo de caixa das Empresas relacionadas como um todo e, portanto, poderiam ser diferentes caso tivessem sido realizadas com terceiros não relacionadas.

8 Propriedade para investimento

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Área Hotel Cataratas	10.670	10.670
Área Comendador Franco	3.805	3.805
Área Nilo	2.930	2.930
Área Aldo Lemos	445	442
	<u>17.850</u>	<u>17.847</u>

Transações com o pessoal-chave da administração

A Companhia é administrada por 3 diretores residentes no país, sem remuneração, com os quais a Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pós-emprego bem como não oferece outros benefícios de longo prazo, tais como licença por tempo de serviço e outros benefícios por tempo de serviço.

Pianura Participações S.A.
CNPJ 20.733.469/0001-47
Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
(Em milhares de reais)

9 Investimento

Razão social	% de partic.		Total do investimento				Equivalência patrimonial	
	2021	2020	Participação	Ágio	2021	2020	2021	2020
Aldeia Urbanismo S.A.	42%	42%	1.020	-	1.020	922	508	497
Alabama Holding Ltda.	51%	51%	1.699	1	1.700	1.085	(54)	(6)
AMF Urbanismo S.A.	50%	50%	26.180	-	26.180	24.562	429	(669)
Bell Ritmo Investimentos S.A.	50%	50%	5.464	-	5.464	5.170	(36)	(56)
Bressia Participações Societárias Ltda.	100%	100%	-	-	-	-	-	(1)
Capri Investimentos Ltda.	100%	100%	10.577	-	10.577	11.850	(2.636)	(340)
Caminho Real Empreend. Imob. S.A.	50%	50%	776	1.165	1.941	850	(427)	(352)
DM Trevo Participações S.A.	50%	50%	8.981	-	8.981	8.981	(92)	(23)
Faro Holding Ltda.	50%	50%	1.541	-	1.541	1.545	(4)	(5)
GPinheiro Empr. SPE 01 Ltda.	100%	100%	4.746	-	4.746	4.729	17	18
GPinheiro Empr. SPE 05 Ltda.	100%	100%	2.018	-	2.018	2.015	(18)	(19)
GPinheiro Incorporadora SPE 04 Ltda.	100%	100%	3.269	-	3.269	3.241	4	(34)
Hotel Cataratas de Abelardo Luz S.A.	100%	100%	8.344	-	8.344	6.330	(438)	(277)
Irai Desenvolvimento Urbano S.A.	25%	25%	468	-	468	467	(22)	(21)
Itacorubi Empreend. Imob. Ltda.	100%	100%	67.152	-	67.152	63.208	(625)	(250)
JAAB Administradora de Bens Ltda.	50%	50%	1	-	1	1	-	(1)
Jardim das Américas Adm. Patrim. S.A.	60%	60%	96.155	-	96.155	95.547	4.052	4.684
MG Pinheiro Empr. SPE 09 Ltda.	100%	100%	12.438	3.761	16.199	12.987	(63)	(54)
Norca Holding Ltda.	100%	100%	9.839	-	9.839	10.023	216	186
Nova Pinhais Desenv. Urbano S.A.	25%	25%	2.833	-	2.833	3.020	(187)	141
P.S.C. Empreendimentos S.A.	50%	50%	5.253	617	5.870	5.609	(356)	(311)
Poente Hotel S.A.	52%	52%	2.135	1.666	3.801	3.811	(9)	(189)
Rama Investimentos Ltda.	100%	100%	58.411	-	58.411	58.417	(143)	(207)
Ratones Empreendimentos SPE Ltda.	50%	50%	1.296	-	1.296	1.302	(51)	(42)
Reserva II Empreendimentos Ltda.	100%	100%	801	15	816	721	(11)	(1)
Rivera Holding Ltda.	100%	100%	3.301	-	3.301	3.313	(55)	(10)
RSV III Empreend. Imobiliários S.A.	50%	50%	666	-	666	496	297	1.858
Terraço Flamboyant e SPE Ltda.	100%	100%	9.504	68	9.572	8.794	389	230
Tivoli Holding Ltda.	100%	100%	59.794	-	59.794	60.164	(415)	237
			404.662	7.293	411.955	399.160	270	4.983
<i>Investimentos avaliados pelo custo</i>								
BI São Paulo II Empr. Imob. S.A.	16%	14%	8.575	8.059	16.634	16.634	-	-
BI São Paulo III Empr. Imob. Ltda.	20%	20%	12.475	-	12.475	12.475	-	-
BI São Paulo IV Empr. Imob. S.A.	18%	14%	12.939	9.260	22.199	22.199	-	-
Faria Lima III Empr. Imob. S.A.	20%	20%	2.776	-	2.776	2.576	-	-
Rafaella Empreendimentos SPE Ltda.	40%	40%	126	-	126	126	-	-
Valli 20 - Participações e Empreend. S.	14%	14%	608	-	608	1.609	-	-
			37.499	17.319	54.818	55.619	-	-
TOTAL			442.161	24.612	466.773	454.779	270	4.983

Lugano Empreendimentos S.A.
CNPJ 20.733.420/0001-94
 Notas explicativas da Administração
 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do saldo de investimento	2021	2020
Saldo em 1º de janeiro	454.779	428.218
Equivalência patrimonial	270	4.983
Aportes e adiantamentos de capital	17.536	27.322
Aquisições de participações societárias		
Efeito caixa	-	5.387
Sem efeito caixa	-	(5.317)
Dividendos	(4.817)	(5.205)
Devolução de capital	(995)	-
Vendas de participações societárias		
Efeito caixa	-	(3.087)
Sem efeito caixa	-	2.007
Outras movimentações	-	471
Saldo em 31 de dezembro	466.773	454.779
Investimento	466.773	455.094
(-) Provisão para passivo a descoberto	-	(315)

10 Imobilizado

	Computadores e periféricos	Veículos	Adiantamentos a fornecedores	Total do imobilizado
Saldo líquido em 31.12.2019	1	13	100	114
Depreciação	(1)	(4)	-	(5)
Saldo líquido em 31.12.2020	-	9	100	109
Adições	18	-	-	18
Depreciação	(2)	(4)	-	(6)
Saldo líquido em 31.12.2021	16	5	100	121

11 Obrigações por aquisição de investimentos

	2021	2020
Cotas de participação na Terraço Flamboyant SPE Ltda.	160	160
	160	160

12 Patrimônio líquido

a) Capital social: o capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 436.811, representado por 392.436.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 04 de julho de 2020 foi aprovado em assembleia o aumento do capital social no valor de R\$ 62.172, mediante capitalização do adiantamento para futuro aumento de capital existente.

Lugano Empreendimentos S.A.**CNPJ 20.733.420/0001-94**

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Reserva legal: a reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado no exercício social, até o limite de 20% do capital social.

c) Distribuição de dividendos: O Estatuto da Companhia prevê a distribuição de 25% do resultado como dividendos mínimos obrigatórios, após constituída a reserva legal. A parcela remanescente, se houver, é mantida como reserva de lucros até a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral

d) Ajuste de avaliação patrimonial: reflete, na proporção do investimento da Companhia, os ajustes de reavaliação da controlada Jardim das Américas Administração de Patrimônio S.A.

13 Resultado financeiro

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receitas financeiras		
Juros sobre aplicações financeiras	22	8
	<u>22</u>	<u>8</u>
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(1)	(1)
	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
Resultado financeiro líquido	<u><u>21</u></u>	<u><u>7</u></u>

14 Gastos por natureza

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Natureza</u>		
Depreciação e amortização	(6)	(5)
IPTU	(47)	(27)
Serviços de terceiros e manutenção	(2.420)	(3.240)
Despesas de Viagem	(125)	(138)
Aluguéis e condomínio	(17)	(21)
Impostos e taxas	(54)	(16)
Outros gastos	(31)	(58)
Total	<u><u>(2.700)</u></u>	<u><u>(3.505)</u></u>
<u>Função</u>		
Despesas administrativas	<u>(2.700)</u>	<u>(3.505)</u>
Total	<u><u>(2.700)</u></u>	<u><u>(3.505)</u></u>

Lugano Empreendimentos S.A.

CNPJ 20.733.420/0001-94

Notas explicativas da Administração

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mauro Fantin
Sócio Administrador

Aldair Siliprandi Machado
Administrador

Elenise Maria do Prado Marques
Contadora CRC-PR - 037952/O-4
