

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Demonstrações financeiras em**  
**31 de dezembro de 2021 e 2020**

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Balço patrimonial**

**Em 31 de dezembro**

*(Em R\$ 1)*

Ativos	Nota	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	4.	4.344.650	1.434.470
Contas a receber de clientes e outros créditos	5.	3.783.711	634.295
Estoques		15.177.145	2.626.351
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>23.305.506</b>	<b>4.695.116</b>
Realizável a longo prazo			
Contas a receber de clientes	5.	12.454.338	240.000
Imobilizado		120.000	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>12.574.338</b>	<b>240.000</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>35.879.844</b>	<b>4.935.116</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Balço patrimonial**

**Em 31 de dezembro**

*(Em R\$ 1)*

<b>Passivo</b>	Nota	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fornecedores e outras contas a pagar	7.	6.629.286	1.450.938
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>6.629.286</b>	<b>1.450.938</b>
Contas a pagar	7.		
Credores p/venda de terrenos		1.727.961	1.727.961
Empréstimos e financiamentos		12.096.636	-
Tributos diferidos		456.546	25.356
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>14.281.143</b>	<b>1.753.317</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	8.	1.178.500	1.178.500
Reserva de lucro		13.790.915	552.361
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>14.969.415</b>	<b>1.730.861</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>35.879.844</b>	<b>4.935.116</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

DS  
 MRDS

DS

DS



**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Demonstrações de resultados**

**Para o exercício findo em 31 de dezembro**

*(Em R\$ 1)*

	Nota	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Receita</b>	9.	<b>21.406.945</b>	<b>1.521.733</b>
Custos das vendas		(6.860.623)	(517.229)
<b>Lucro bruto</b>		<b>14.546.322</b>	<b>1.004.504</b>
Despesas administrativas		(471.973)	(81.251)
Despesas comerciais		(928.985)	(369.723)
Despesas tributarias		-	-
<b>Resultado antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>13.145.364</b>	<b>553.530</b>
Receitas financeiras		132.942	9
Despesas financeiras		(39.752)	(1.178)
<b>Resultado antes dos impostos</b>		<b>13.238.554</b>	<b>552.361</b>
Contribuição social		-	-
Imposto de renda		-	-
<b>Resultado do exercício</b>		<b>13.238.554</b>	<b>552.361</b>
<b>Resultado por ação de capital - R\$</b>		<b>11,23</b>	<b>0,47</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

DS DS DS  


**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.****CNPJ: 35.539.981/0001-24**

<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>				
<b>Para o exercício findo em 31 de dezembro</b>				
<i>(Em R\$ 1)</i>				
	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de lucro</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 1º de janeiro de 2020</b>	-	-	-	-
Integralização de capital	1.178.500	-	-	1.178.500
Resultado do exercício	-	-	552.361	552.361
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>1.178.500</b>	<b>-</b>	<b>552.361</b>	<b>1.730.861</b>
Distribuição de dividendos	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	13.238.554	13.238.554
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>1.178.500</b>	<b>-</b>	<b>13.790.915</b>	<b>14.969.415</b>


*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**Para o exercício findo em 31 de dezembro**  
*(Em R\$ 1)*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Fluxo de caixa da atividade operacional</b>		
Resultado do exercício	13.238.554	552.361
Compensação de resultado	-	-
<i>Variações de ativos e passivos:</i>		
Clientes de incorporação	(10.539.766)	(873.895)
Adiantamentos	(130.986)	(400)
Estoque de imóveis	(12.550.794)	(2.626.351)
Deposito judicial	-	-
Fornecedores	1.718.582	106.817
Obrigações trabalhistas	378.414	46.436
Tributos e contribuições	490.116	111.076
Contas a pagar	3.022.426	2.939.926
Partes relacionadas	(4.693.002)	-
<b>Caixa gerado nas atividades operacionais</b>	<b>(9.066.456)</b>	<b>255.970</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimento</b>		
Aquisição de imobilizado	(120.000)	-
Integralização do capital social	-	1.178.500
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	<b>(120.000)</b>	<b>1.178.500</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>		
Empréstimos e financiamentos	12.096.636	-
Dividendos distribuídos	-	-
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>	<b>12.096.636</b>	<b>-</b>
Varição do caixa e equivalentes de caixa	2.910.180	1.434.470
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	1.434.470	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro</b>	<b>4.344.650</b>	<b>1.434.470</b>

*As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.*

DS  
 DS  
 DS

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

*(Em R\$ 1)*

**1. Contexto operacional**

Parque Alvorada Empreendimentos Imobiliários S. A. ( a "Companhia") é uma entidade de propósito específico domiciliada no Brasil. O endereço registrado do escritório da Companhia é no SHIS CL QI 15, Bloco G, Sala 71, 1ª andar , Letra X, Lago Sul em Brasília (DF), CEP 71.635-580. As atividades da Companhia são de exercer atividadeA Companhia tem por objeto social a atividade específica e exclusiva de incorporação, construção, venda e recebimento das parcelas provenientes das vendas de unidade imobiliária de empreendimento residencial na SQSW 500, Projeção G, matrícula 159.958.

**2. Base de preparação**

*(a) Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 31 de março de 2022.

*(b) Base de mensuração*

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

*(c) Moeda funcional e moeda de apresentação*

Essas demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia.

*(d) Uso de estimativas e julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em R\$ 1)

**3. Principais políticas contábeis**

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras.

*(a) Instrumentos financeiros*

*(i) Ativos financeiros não derivativos*

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e depósitos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia não reconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual essencialmente todos os riscos e benefícios do ativo financeiro são transferidos.

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

A Companhia tem os seguintes ativos financeiros não derivativos: recebíveis

**Recebíveis**

Recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução do valor recuperável.

Os recebíveis abrangem clientes e outros créditos.

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e bancos.

*(ii) Passivos financeiros não derivativos*

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia baixa um passivo financeiro quando tem suas obrigações contratuais retirada, cancelada ou vencida.

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

*(Em R\$ 1)*

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

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: fornecedores e outras contas a pagar.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

*(iii) Capital social*

As ações ordinárias de capital são classificadas como patrimônio

*(b) Estoques*

Os estoques são mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. O custo dos estoques inclui gastos incorridos na aquisição dos terrenos, custos de produção e transformação e outros custos incorridos em trazê-los às suas localizações e condições existentes. No caso dos estoques em construção, o custo inclui uma parcela dos custos gerais de produção baseado na capacidade operacional normal.

O valor realizável líquido é o preço estimado de venda no curso normal dos negócios, deduzidos dos custos estimados de conclusão e despesas de vendas.

*(c) Ativos financeiros (incluindo recebíveis)*

Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável.

A evidência objetiva de que os ativos financeiros perderam valor pode incluir o não pagamento ou atraso no pagamento por parte do devedor, a reestruturação do valor devido a Companhia sobre condições de que a Companhia não consideraria em outras transações, indicações de que o devedor ou emissor entrará em processo de falência.

DS DS DS  
MADS

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

*(Em R\$ 1)*

*(d) Receita*

*Venda de bens*

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade, de que os custos associados e a possível devolução de imóveis pode ser estimada de maneira confiável, de que não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos e de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável. Caso seja provável que descontos serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

O momento correto da transferência de riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais do contrato de venda. No ambiente econômico brasileiro, usualmente, os contratos de promessa de compra e venda de uma unidade a ser entregue no futuro é necessário o reconhecimento das receitas e despesas à medida que a construção avança uma vez que a transferência dos riscos e benefícios ocorre de forma contínua.

*(e) Receitas financeiras e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre fundos investidos. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros e bancárias.

*(f) Imposto de renda e contribuição social*

O Imposto de Renda e a Contribuição Social do exercício corrente e diferido são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o lucro presumido excedente de R\$ 240 mil para o imposto de renda e 9% sobre o lucro presumido para a contribuição social sobre o lucro líquido. No exercício tributou a receita com base no RET - Regime Especial de Tributação

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas sobre as diferenças temporárias quando elas revertem, baseando nas leis que foram decretadas até a data da apresentação das demonstrações financeiras.

DS  
MADS

DS

DS

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em R\$ 1)

(g) *Resultado por ação*

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas e o número de ações em circulação no respectivo período.

<b>4. Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo bancário e caixa	663.737	1.434.470
Aplicações de liquidez imediata	3.680.913	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa nas demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>4.344.650</b>	<b>1.434.470</b>
	-	-

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, tendo como contraparte bancos de primeira linha.

<b>5. Contas a receber de clientes e outros créditos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Contratos de compra e venda	11.413.661	873.895
Deposito judicial	-	-
Adiantamentos	131.386	400
Partes relacionadas	4.693.002	-
<b>Total</b>	<b>16.238.049</b>	<b>874.295</b>
Circulante	3.783.711	634.295
Não Circulante	12.574.338	240.000
	120.000,00	-

<b>6. Estoques</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Imóveis em construção	15.177.145	2.626.351
<b>Total</b>	<b>15.177.145</b>	<b>2.626.351</b>

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**  
**CNPJ: 35.539.981/0001-24**

<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>			
<b>Em 31 de dezembro de 2021 e 2020</b>			
<i>(Em R\$ 1)</i>			
<b>7.</b>	<b>Fornecedores e outras contas a pagar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fornecedores	1.846.147	106.817
	Obrigações trabalhistas	424.850	46.436
	Tributos e contribuições	601.192	111.076
	Contas a pagar	5.941.604	2.939.926
	<b>Total</b>	<b>8.813.793</b>	<b>3.204.255</b>
	Passivo circulante	6.629.286	1.450.938
	Passivo não circulante	14.281.143	1.753.317
		12.096.636	-
<b>8.</b>	<b>Capital social e reservas</b>		
	<b>Capital social</b>		
	Em 31 de dezembro de 2021 o capital social subscrito era composto por 2.500.000 ações ordinárias nominativas (2.500.000 em 2020), sem valor nominal.		
	<b>Reserva legal</b>		
	É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do art. 193 da Lei nº 6404/1976, até o limite de 20% do capital social.		
<b>9.</b>	<b>Receita</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Abaixo apresentamos a conciliação entre as receitas bruta para fins fiscais e as receitas apresentadas na demonstração de resultado do exercício.		
	Receita de incorporação	25.173.110	1.521.733
	Receita por regime de competência		
	Vendas canceladas	(2.742.378)	
	Impostos sobre as vendas	(1.023.787)	-
	<b>Total da receita contábil</b>	<b>21.406.945</b>	<b>1.521.733</b>
		-	-

Brasília (DF), 31 dezembro de 2021

**PARQUE ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S. A.**

DocuSigned by:  
  
**GILVAN FARAH JUNIOR**  
 CPF: 539.969.761-00

DocuSigned by:  
  
**ALEXANDER VINICIUS JANIQUES DE MATOS**  
 CPF: 238.774.561-20

DocuSigned by:  
  
**Nildan Alves dos Santos**  
 Contador  
 CPF: 400.232.811-20  
 CRC- DF 008666/0-0