

Lagos Centrais Empreendimentos S.A.

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Balanço patrimonial	3
Demonstração dos resultados	4
Demonstração dos resultados abrangentes	5
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Balço patrimonial em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

		2021	2020			2021	2020
Ativo	Nota			Passivo	Nota		
Caixa e equivalentes de caixa	4	671.445	1.913.436	Obrigações trabalhistas	8	65.464	54.514
Aplicações Financeiras	4	2.729.536	6.021.132	Fornecedores		127.856	202.041
Valores a receber		478.751	817.338	Obrigações tributárias	9	355.812	392.977
Outras créditos		75.961	69.526	Outras obrigações		1.189.426	1.054.389
Estoque de Imóveis	5	82.587.320	-	Dividendos a pagar	12.C	750.521	689.562
Despesas Antecipadas		1.066.185	962.339				
Total do ativo circulante		87.609.198	9.783.771	Total do passivo circulante		2.489.079	2.393.483
Empréstimos partes relacionadas	6	6.550.536	-	Tributos diferidos	10	99.847	138.137
Propriedades para investimento		-	82.587.320				
Imobilizado	7	6.289.255	6.152.370	Total do passivo não circulante		99.847	138.137
Total do ativo não circulante		12.839.791	88.739.690	Total do passivo		2.588.926	2.531.620
				Patrimônio Líquido	12		
				Capital social	12.a	93.611.682	93.611.682
				Reservas de Lucros	12.b	3.914.872	2.204.401
				Reserva Legal		333.509	175.757
				Total do patrimônio líquido		97.860.063	95.991.841
Total do ativo		100.448.989	98.523.461	Total do passivo e patrimônio líquido		100.448.989	98.523.461

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	Nota	2021	2020
Receita operacional líquida	13	8.703.873	13.111.031
Lucro bruto		8.703.873	13.111.031
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas com Pessoal		(428.286)	(416.044)
Ocupação		(1.449.377)	(4.958.383)
Utilidades e serviços		(1.360.841)	(1.655.979)
Honorários		(29.069)	(49.596)
Despesas Gerais		(589.519)	(655.284)
Impostos, Taxas e Contribuições		(975.459)	(702.794)
Outras despesas operacionais		(97.883)	(117.570)
		(4.930.434)	(8.555.650)
Lucro operacional		3.773.439	4.555.381
Receitas (despesas) financeiras líquidas	14		
Receitas financeiras		552.054	171.007
Despesas financeiras		(23.893)	(271.470)
		528.161	(100.463)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		4.301.600	4.454.918
Imposto de renda e contribuição social correntes		(1.141.513)	(1.551.500)
Lucro líquido do exercício		3.160.088	2.903.418
Resultado líquido atribuível a			
Acionistas da Companhia		3.160.088	2.903.418
Participação dos não controladores		-	-
		3.160.088	2.903.418
Resultado por Ação			
Resultado por ação		0,03	0,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	2021	2020
Resultado do exercício	3.160.188	2.903.418
Resultado abrangente Total	<u>3.160.188</u>	<u>2.903.418</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Demonstração das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	Capital social	Lucros Acumulados	Reserva de Lucros	Reserva Legal	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	93.611.682	436.287	-	30.617	94.078.586
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(571)	(30)	(601)
Resultado do exercício	-	2.903.418	-	-	2.903.418
Constituição de reservas	-	(3.339.705)	3.194.535	145.170	-
Distribuição de lucros	-	-	(989.562)	-	(989.562)
					-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	93.611.682	-	2.204.402	175.757	95.991.841
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-	(4.800)	(253)	(5.052)
Resultado do exercício	-	3.160.088	-	-	3.160.088
Constituição de reservas	-	(3.160.088)	3.002.083	158.004	(0)
Distribuição de lucros	-	-	(1.286.814)	-	(1.286.814)
					-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	93.611.682	-	3.914.872	333.509	97.860.063

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Demonstração dos fluxos de caixa – Método Indireto**Exercícios findos em 31 de dezembro**

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

	2021	2020
Fluxo de caixa proveniente das operações		
Resultado do exercício	3.160.088	2.903.418
Ajustes para:		
Depreciação	(9.469.255)	4.457.088
Exercícios Anteriores	(5.052)	(601)
	<u>(6.314.220)</u>	<u>7.359.905</u>
Redução (aumento) nos ativos:		
Contas a receber de clientes	338.587	(817.338)
Outros créditos	(6.435)	864.840
Estoque	(82.587.320)	-
Despesas do Exercício Seguinte	(103.847)	(953.996)
Realizável a Longo Prazo	(6.550.536)	-
	<u>(88.909.550)</u>	<u>(906.494)</u>
Aumento (redução) nos passivos:		
Obrigações trabalhistas	10.950	4.288
Fornecedores	(74.186)	102.270
Obrigações tributárias	(37.165)	(88.866)
Outras obrigações	135.037	978.549
Dividendos a Pagar	(689.562)	-
Tributos Diferidos	(38.290)	138.137
	<u>(693.215)</u>	<u>1.134.378</u>
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	<u>(95.916.985)</u>	<u>7.587.789</u>
Juros Pagos		-
Recursos líquidos provenientes das atividades operacionais	<u>(95.916.985)</u>	<u>7.587.789</u>
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimentos		
Aplicações Financeiras	3.291.596	(3.470.033)
Variações em investimento	93.049.578	-
Variações em imobilizado	(1.129.887)	(1.136.790)
Recursos líquidos decorrentes das atividades de investimentos	<u>95.211.287</u>	<u>(4.606.823)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio	(536.293)	(1.071.470)
Recursos líquidos (aplicados) provenientes das atividades de financiamento	<u>(536.293)</u>	<u>(1.071.470)</u>
Aumento (redução) no caixa e equivalentes	(1.241.991)	1.909.496
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>1.913.436</u>	<u>3.940</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u><u>671.445</u></u>	<u><u>1.913.436</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Contexto operacional

A Lagos Centrais Empreendimentos S.A., (“Lagos Centrais” ou “Companhia”), tem sede no município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina e foi constituída em 10 de janeiro de 2013.

A Companhia tem como objeto social o aluguel de imóveis próprios, compra e venda de imóveis próprios, e participação em outras sociedades, exceto holdings.

A Empresa não possui filiais e seu controle é integralmente nacional.

2 Base de preparação e mensuração

Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A autorização para conclusão da preparação desta demonstração financeira ocorreu na reunião de diretoria realizada em 25 de março de 2021.

Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto aplicações financeiras que estão a valor justo.

Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da empresa.

Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da companhia requer que a administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam os valores a mensuração e reconhecimento de certos ativos, passivos, receitas e despesas na data base das demonstrações financeiras. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

A determinação dessas estimativas levou em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros, e outros fatores objetivos e subjetivos. Itens sujeitos a estimativas significativas incluem:

- I. a análise de recuperação dos valores dos ativos imobilizados;
- II. estimativas de realização do imposto de renda e contribuição social diferidos;
- III. a determinação da vida útil dos ativos imobilizados;
- IV. as estimativas de valor justo de instrumentos financeiros ativos e passivos.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido às imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

No exercício 2021 a administração considera que não há estimativas que possam impactar significativamente as demonstrações financeiras. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

3 Principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras estão definidas a seguir. As políticas foram aplicadas em consistência com todos os exercícios apresentados, a menos que declarado o contrário.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos em caixa, conta movimento e aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

da contratação.

3.2 Instrumentos financeiros

A companhia reconhece seus ativos e passivos financeiros pelo valor justo no reconhecimento inicial, com exceção do contas a receber que mensura ao preço de transação, e subsequente mensura ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base no modelo de negócio para gestão de seus ativos e nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro.

A companhia classifica seus ativos financeiros de acordo com modelo de negócio para gestão dos seus ativos financeiros, conforme alterações introduzidas pelo CPC 48, mensurados ao custo amortizado e ao valor justo por meio do resultado da seguinte forma:

(i) *Custo amortizado*

Representam ativos e passivos financeiros cujo modelo de negócio da Companhia é manter os ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e que, constituam exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável. Nesta categoria a Companhia classifica, principalmente, "Contas a receber de clientes e demais contas a receber" e "Caixa e equivalentes de caixa", além de "fornecedores e outras contas a pagar.

(ii) *Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses ativos são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidos no resultado do exercício.

(iii) *Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação ou designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

3.3 Imobilizado

(i) *Reconhecimento e mensuração*

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 por redução ao valor recuperável (impairment).

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado.

(ii) *Custos subsequentes*

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Grupo.

(iii) *Depreciação*

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.

As vidas úteis estimadas do ativo imobilizado são as seguintes:

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos
Instalações	10 anos
Computadores e periféricos e aparelhos telefônicos	5 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados caso seja apropriado.

3.4 Redução ao valor recuperável (Impairment)

(i) *Ativos financeiros não-derivativos*

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados em cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda por redução ao valor recuperável.

Provisão de perdas no recebimento de créditos

A política de constituição de provisão de perdas no recebimento de créditos, consiste em reconhecer os títulos vencidos acima de 90 dias para os clientes da iniciativa privada. Para os clientes da área pública, adota-se como critério para o reconhecimento da provisão, os títulos vencidos acima de 180 dias, adotando ainda o efeito vagão. A administração efetua a análise individual da carteira de contas a receber para verificar se não existe nenhuma exceção a premissa inicial, seja para constituição de provisão ou reversão.

(ii) *Ativos não financeiros*

Os valores contábeis dos ativos não financeiros do Grupo, que não estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs. O ágio de combinações de negócios é alocado às UGCs ou grupos de UGCs que se espera que irão se beneficiar das sinergias da combinação.

O valor recuperável de um ativo ou UGC é o maior entre o seu valor em uso e o seu valor justo menos custos para vender. O valor em uso é baseado em fluxos de caixa futuros estimados, descontados a valor presente usando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo ou da UGC.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC exceder o seu valor recuperável.

Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado. Perdas reconhecidas referentes às UGCs são inicialmente alocadas para redução de qualquer ágio alocado a esta UGC (ou grupo de UGCs), e então para redução do valor contábil dos outros ativos da UGC (ou grupo de UGCs) de forma pro rata.

3.5 Provisão para contingências

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável do valor da obrigação possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em consideração alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.6 Impostos

Imposto de renda e contribuição social

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido, na empresa controladora e demais controladas, a apuração é computada tendo por base o regime “lucro presumido”.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda e contribuição social correntes e diferidos. Ambos reconhecidos no resultado a menos que estejam relacionados à combinação de negócios ou a itens diretamente reconhecidos no patrimônio líquido ou em outros resultados abrangentes.

Tributos diferidos

O IRPJ, CSLL, PIS e COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no ativo ou passivo não circulante.

Ativos e passivos fiscais diferidos são mensurados com base nas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas alíquotas que foram decretadas até a data do balanço.

Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre as receita de aluguéis, exceto:

Quando os impostos sobre os serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que os impostos sobre vendas são reconhecidos como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;

O valor líquido dos impostos sobre a receita de aluguéis, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

As operações de receitas de aluguéis realizadas no Brasil estão sujeitas aos seguintes contribuições, que possuem como alíquotas básicas no lucro presumido:

Imposto/Contribuição		Alíquota
PIS	Programa de Integração Social	0,65%
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3,00%

3.7 Demonstração dos fluxos de caixa

Preparada pelo método indireto, de acordo com as normas e procedimentos da seção 7 da NBC TG 1.000. o CPC 03 (R2). Os juros pagos e recebidos são classificados como atividades de financiamento ou investimento, em função do evento gerador.

3.8 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência. A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos fluirão para a Empresa e pode ser mensurada de forma confiável. Os custos e despesas são reconhecidos quando incorridos, independente de liquidação financeira.

3.9 Contas a receber

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela prestação de serviços no decurso normal das atividades da companhia. As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas ao preço da transação deduzidas da provisão para perdas esperadas, a qual é constituída utilizando o histórico de perdas por faixa de vencimento, sendo considerada suficiente pela companhia para cobrir eventuais perdas, quando aplicadas.

3.10 Contas a Pagar

As contas a pagar, referem-se a aquisição de ativos imobilizados e gastos operacionais, principalmente em relação a manutenção predial, os quais serão quitados no decorrer do ano de 2022.

3.11 Receita operacional

A receita compreende o valor da contraprestação recebida ou a receber no curso normal das atividades da Companhia, referem-se as receitas de aluguel que são reconhecidas com base na fruição dos contratos, são apresentadas líquidas dos impostos sobre receita.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

3.12 Propriedades para investimento

Propriedade para investimento é a propriedade mantida para auferir receita de aluguel ou para valorização de capital ou para ambos, mas não para venda no curso normal dos negócios, utilização na produção ou fornecimento de produtos ou serviços ou para propósitos administrativos.

Em janeiro de 2021, por deliberação dos sócios, após avaliações quanto ao uso, por meio de projetos com objetivo de venda dos referidos bens, os imóveis registrados em propriedade para investimento, foram transferidos para o estoque, conforme previsto no CPC 28, atribuindo o valor líquido dos mesmos, ou seja, pelo custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas até a data de 31/12/2020.

3.13 CPC 06 (R2) – Arrendamentos

A norma estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de operações de arrendamento mercantil e exige que os arrendatários contabilizem todos os arrendamentos conforme um único modelo de balanço patrimonial, com exceção para arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor. Após análise detalhada dos contratos existentes não foi identificado nenhum caso que se enquadre com a presente norma, não gerando efeitos nas demonstrações financeiras.

3.14 ICPC 22 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro

Esta interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando houver incerteza sobre os tratamentos de imposto de renda. Nessas circunstâncias, a entidade deve reconhecer e mensurar o seu ativo ou passivo fiscal, corrente ou diferido, aplicando os requisitos do CPC 32 / IAS 12 com base no lucro tributável (perda fiscal), nas bases fiscais, nas perdas fiscais não utilizadas, nos créditos fiscais não utilizados e nas alíquotas fiscais, determinados com base nesta interpretação. Esta interpretação entrou em vigor a partir de 1 de janeiro de 2019 e mesmo considerando que a empresa opera em um ambiente tributário complexo, a Administração concluiu que é provável a aceitação pelas autoridades fiscais, e portanto, sem impacto na aplicação desta Interpretação nas demonstrações financeiras. Outras melhorias, alterações e interpretações de normas vigentes a partir de 01 de janeiro de 2021 não tiveram impacto no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela empresa

3.15 Efeitos da pandemia provocada pela COVID-19

Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a COVID-19 como uma pandemia. As autoridades governamentais de diversos países, incluindo o Brasil, impuseram restrições de contenção do vírus. A empresa instituiu Comitê e definiu plano de gestão da pandemia, com medidas preventivas e de mitigação dos seus efeitos, em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais.

Neste cenário, o Companhia vem monitorando os efeitos nos seus negócios e na avaliação das principais estimativas e julgamentos contábeis críticos, bem como em outros saldos com potencial de gerar incertezas e impactos nas demonstrações financeiras.

4 Caixa e equivalentes

	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	671.445	1.913.436
Aplicações financeiras	2.729.536	6.021.132
	<u>3.400.981</u>	<u>7.934.568</u>

Em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras referem-se a Certificados de depósitos bancários (CDB), com rendimentos em torno de 95% do CDI e as aplicações em Fundos com rendimentos que variam em 75% a 142% do CDI. As aplicações financeiras são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa, não estão sujeitas a risco de mudança de valores e são mantidas para atividades operacionais da Empresa e, por essa razão, são consideradas equivalentes de caixa.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Estoque

Representado por imóveis adquiridos para futuras negociações.

	2021	2020
Imóvel EP-10 Escritório 01 ao 10	1.488.225	-
Imóvel EP-10 – Garagens 01 a 59	325.786	-
Imóvel EP-06 – Prédio	1.329.095	-
BLOCO A – Prédio 18.169,89 M ² (na área 89 Sapiens Parque)	57.527.284	-
BLOCO B - Prédio 5.802,49 M ² (na área 87 Sapiens Parque)	18.338.930	-
AREA 89 Cond. Sapiens Parque 3.142,35M ² /privativa 2.790,31M ² /comum	2.626.000	-
AREA 87 Cond. Sapiens Parque 1.084,48M ² / privativa 962,99M ² / comum	952.000	-
	<u>82.587.320</u>	<u>-</u>

6 Empréstimos com partes relacionadas

Em 14 de dezembro de 2021, foi firmado um contrato de mútuo com a Softplan Planejamento e Sistemas Ltda no valor de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), com vencimento previsto para quitação em janeiro de 2022, podendo ser prorrogado. Sobre o mútuo incidirá correção monetária correspondente à 0,76 (zero ponto setenta e seis por cento) ao mês, desde a data da liberação do recurso até o efetivo pagamento.

	Principal	IOF	Juros Contratuais	Valor atualizado
Lagos Centrais Empreendimentos S.A	6.500.000	35.796	14.739	6.550.535

7 Imobilizado

	Máquinas e equipamentos	Móveis e Utensílios	Instalações	Computadores e Periféricos	Total
Taxa média anual de depreciação	10%	10%	10%	20%	
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2019	150.447	5.079.733	630.603	33.019	5.893.802
Adições	24.342	11.753	1.100.695	-	1.136.790
Baixas	-	-	-	-	-
Depreciação	-23.085	-688.607	-158.549	-7.981	-878.222
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2020	151.703	4.402.880	1.572.749	25.038	6.152.370
Adições	-	-	1.131.588	-	1.131.588
Baixas	-	-	-1.701	-	-1.701
Depreciação	-24.128	-689.631	-271.263	-7.981	-993.003
Saldo líquido de 31 de dezembro de 2021	127.575	3.713.249	2.433.074	17.057	6.289.254

O ativo imobilizado da Empresa está integralmente localizado no Brasil e é empregado exclusivamente nas suas operações. A depreciação é calculada usando o método linear.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

8 Obrigações trabalhistas

	2021	2020
Salários e Ordenados a Pagar	10.481	12.429
FGTS a Recolher	1.948	2.158
INSS a Recolher	7.654	7.643
Provisão de Férias a Pagar	45.381	32.284
	65.464	54.514

9 Obrigações tributárias

	2021	2020
Impostos Retidos a Recolher	14.041	13.212
INSS Retido a Recolher	3.348	5.484
IRRF a Recolher – Cod. 0561	2.394	2.264
IRRF a Recolher – Cod. 1708	1.221	694
ISS Retido a Recolher	1.342	1.703
CRF a Recolher	5.735	3.068
Impostos e Contribuições s/ a Receita a Pagar	305.975	379.765
COFINS a Recolher	26.407	30.172
PIS a Recolher	5.721	6.537
IRPJ a Recolher	188.413	248.818
CSLL a Recolher	85.434	94.237
Outros Impostos e Contribuições a Pagar	35.797	0
IOF a Pagar	35.797	0
Total	355.812,00	392.977

10 Tributos Diferidos

O IRPJ, a CSLL, o PIS e o COFINS são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil, conforme demonstrado abaixo:

	2021	2020
COFINS Diferido	14.027	24.448
PIS Diferido	3.039	5.297
IRPJ Diferido	60.750	79.582
CSLL Diferido	22.030	28.810
Total	99.846	138.137

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Empréstimos de pessoas ligadas

A companhia não realizou no ano de 2021 mútuo com os sócios.

12 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é composto por 93.611.628 (noventa e três milhões seiscentos e onze mil seiscentos e oitenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas pertencentes a acionistas domiciliados no país.

	Quantidade de ações	%
Ocean Holding S.A	93.611.628	100%
Total	93.611.628	100%

b. Reservas de Lucros

Reserva de lucros - retenção

Destinado a fazer frente ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital a ser submetido para aprovação dos acionistas na próxima Assembleia Geral Ordinária.

c. Dividendos

Aos acionistas é assegurado um dividendo mínimo anual obrigatório de 25% sobre o lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

As distribuições de dividendos ocorrem mediante utilização e disponibilidade de saldo de Reserva de lucros. Em 2021, o grupo provisionou o valor de dividendos a pagar no montante de R\$ 750.520,84 dividendos mínimo obrigatório de 25% conforme disposto no Estatuto Social da Companhia.

13 Receita operacional líquida

	2021	2020
Receita Bruta	9.034.441	13.601.560
Deduções da receita	-330.568	-490.529
Receita operacional líquida	8.703.873	13.111.031

14 Resultado financeiro líquido

	2021	2020
<u>Receitas Financeiras</u>	<u>552.054</u>	<u>171.007</u>
Rendimentos de aplicação financeira	343.386	123.314
Juros e descontos ativos	32.236	18.402
Descontos Obtidos	171.696	20.291
Multas Recebidas	4.736	9.000

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

<u>Despesas Financeiras</u>	-23.893	-271.470
Despesas bancárias	-1.332	-7.452
IOF	-	-
Juros pagos	-325	-982
Descontos concedidos	-22.236	-242.428
Perda financeira s/ aplicação financeira	-	-20.608
Resultado financeiro líquido	528.161	-100.463

15 Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A Empresa mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Empresa não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros instrumentos financeiros de risco.

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas.

A Empresa apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros:

15.1 Risco de crédito

Decorre da possibilidade de a Empresa sofrer perdas decorrentes de inadimplência de seus clientes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Os valores contábeis dos principais ativos financeiros que representam a exposição máxima ao risco de crédito na data das demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	2021	2020
Caixa e equivalentes de caixa	671.445	1.913.436
Aplicações financeiras	2.729.536	6.021.132
Duplicatas a receber	478.571	817.338
Outros créditos	75.961	69.526
Total	3.955.513	8.821.432

15.1.1 Risco de liquidez

Decorre da possibilidade de redução dos recursos destinados para pagamentos de dívidas.

A Administração monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Empresa para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Adicionalmente, a Empresa mantém saldos em aplicações financeiras passíveis de resgate a qualquer momento para cobrir eventuais descasamentos entre a data de maturidade de suas obrigações contratuais e sua geração de caixa.

A Empresa investe o excesso de caixa em ativos financeiros com incidência de juros (nota explicativa 4) escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem de segurança conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

Lagos Centrais Empreendimentos S.A

CNPJ 17.661.003/0001-79

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2021, os equivalentes de caixa mantido pela Empresa possuem liquidez imediata e são considerados suficientes para administrar o risco de liquidez.

15.1.2 Risco operacional

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Sociedade e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Empresa.

O objetivo da Empresa é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e/ou danos à reputação da Empresa.

A responsabilidade primaz para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta Administração.

15.2 Instrumentos financeiros - Valor justo

Os valores dos instrumentos financeiros ativos e passivos constantes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram determinados de acordo com os critérios e as práticas contábeis divulgadas em notas explicativas específicas e se aproximam de seu valor justo.

Os seguintes métodos e premissas foram adotados na determinação do valor justo:

Aplicações financeiras - Os valores contábeis informados no balanço patrimonial são idênticos ao valor justo em virtude de suas taxas de remuneração serem baseadas na variação do CDI.

Contas a receber, outros créditos, fornecedores e outras contas a pagar – Decorrem diretamente das operações da Sociedade, sendo mensurados pelo custo amortizado e estão registrados pelo seu valor original, deduzido de provisão para perdas e ajuste a valor presente quando aplicável.

a. *Análise de sensibilidade de variações nas taxas de juros*

As operações da Empresa (aplicações financeiras) são indexadas a taxas pós-fixadas por CDI. A Administração, de uma maneira geral, entende que qualquer oscilação nas taxas de juros não representaria nenhum impacto significativo nos resultados da Empresa.

15.3 Gestão de capital

A Empresa administra seu capital com o objetivo de salvaguardar a continuidade do retorno aos seus acionistas e beneficiar às demais partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para investir em seu crescimento. Para gestão do capital, a administração efetua o acompanhamento dos seguintes indicadores:

Grau de endividamento

Capital circulante líquido e índice de liquidez corrente

Avaliação das disponibilidades de caixa no curtíssimo prazo

Florianópolis, 31 de dezembro de 2021.

Carlos Augusto de Matos
Sócio Administrador
CPF – 376.358.409-91

André José Loureiro
CRC/SC 028.582/O-4
CPF - 855.647.619-87