

Relatório Anual 2022

SEU RELATÓRIO NUNCA FOI TÃO INTELIGENTE

LAGO DA PEDRA PARTICIPACOES S/A

Debênture

Série Única da 1ª Emissão

 **VORTX**
Beyond



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2021. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma+, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.com.br para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

1. Características da operação

1.1 Dados da emissora

Nome	LAGO DA PEDRA PARTICIPACOES S/A
CNPJ	29.736.734/0001-15
Diretor de relação com investidores	-
CNPJ do auditor	61.366.936/0008-00
Auditor independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

1.2 Dados da emissão

Série ÚNICA

IF	LGOP11
ISIN	BRLGOPDBS000
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	50.000
Volume emitido	R\$50.000.000,00
Remuneração	CDI + 1,1500%
Amortização	Bullet
Data emissão	08/09/2021
Data vencimento	08/09/2022
Distribuição	ICVM 476

Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Semestral
Data da primeira integralização	15/09/2021
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	08/03/2022
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplimento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiador	DIRECIONAL ENGENHARIA S/A	16.614.075/0001-00
Emissor	LAGO DA PEDRA PARTICIPACOES S/A	29.736.734/0001-15
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2021

Série ÚNICA

IF	LGOP11
Emitida:	50.000
Em circulação:	50.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$51.206.261,10

1.6 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

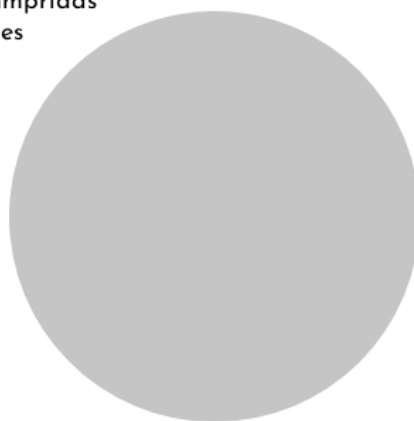
2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

3.1 Resumo

100.00% Cumpridas
4 Obrigações



4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
CNPJ	61.366.936/0008-00

 [DEB - IEUS - LAGO DA PEDRA - DF 2021.pdf](#)

Observação

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A ("Companhia") identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, 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. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

5. Informações societárias da emissora

5.1 Informações societárias

 [DEB - IEUS - LAGO DA PEDRA - AGE 20210908 \(Emissao Debentures\).pdf](#)

 [DEB - 1EUS - LAGO DA PEDRA - AGE 20210122 \(Reducao Capital Social\).pdf](#)

 [DEB - 1EUS - LAGO DA PEDRA - AGE 20210209 \(Reducao Capital Social\).pdf](#)

 [DEB - 1EUS - LAGO DA PEDRA - AGE 20210315 \(Reducao Capital Social\).pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados:

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 22 de janeiro de 2021 (Redução de Capital);


Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 09 de fevereiro de 2021 (Redução de Capital);

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 15 de março de 2021 (Redução de Capital);

Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 08 de setembro de 2021 (Emissão de Debêntures);

O Agente Fiduciário entende, dentro de sua avaliação, que as informações societárias apresentadas pelo Emissor não implicam em alterações estatutárias ou societárias com efeitos relevantes para os investidores.

5.2 Organograma

 [Lago da Pedra - Organograma.pdf](#)

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme disposto na cláusula 3.7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos captados por meio da Emissão serão destinados pela Emissora (i) para o resgate antecipado facultativo total de 16 (dezesesseis) notas promissórias da segunda emissão da Emissora, sendo (a) 6 (seis) notas promissórias da primeira série da segunda emissão; e (b) 10 (dez) notas promissórias da segunda série da segunda emissão (em conjunto, “Notas Promissórias da Segunda Emissão”; e (ii) para a aquisição de cotas de sociedades empresárias cujo o objeto seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que serão adquiridas pela Emissora.

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 6 (seis) meses contados da data de Emissão, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2021.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Fiança

Valor:
R\$1.299.877,00

Porcentagem: 2,53%

Fiança prestada por DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.614.075/0001-00, formalizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, datado de 08 de setembro de 2021. Foram apresentadas as seguintes comprovações para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 1º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 3.684.664 de 14/09/2021; (ii) registro do referido contrato no 2º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de Belo Horizonte - BH, sob o nº 1356039 de 14/09/2021. O valor atribuído a esta garantia considera o patrimônio líquido do fiador, conforme última informação patrimonial disponibilizada pelo fiador ao Agente Fiduciário, do exercício encerrado em 31/12/2021. Esta garantia pode ser afetada pela existência de passivos contra o fiador, tanto em razão de assunção de dívidas, como de natureza fiscal e trabalhista. A análise aqui descrita não contempla análise de todo o passivo do fiador.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2021
R\$1.299.877,00	2,53%	R\$51.206.261,10

10. Covenants financeiros

Foram estabelecidos nos documentos da operação o acompanhamento dos seguintes indicadores financeiros

 [DEB - 1EUS - LAGO DA PEDRA - Covenants 2021.pdf](#)

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Não aplicável.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

** Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

14. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário