

Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas

Lago da Pedra Participações S.A.

31 de março de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

31 de março de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias 1

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais 3

Demonstrações dos resultados 5

Demonstrações dos resultados abrangentes 6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 7

Demonstrações dos fluxos de caixa 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas 9

Relatório sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Lago da Pedra Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. (“Companhia”), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018 relacionado à aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão. Uma revisão de demonstrações financeiras intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão


Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia, em 31 de março de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os fluxos de caixa individuais e consolidados de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1.7, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Belo Horizonte, 10 de agosto de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

Lago da Pedra Participações S.A.

Balancos patrimoniais
31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	60	6	3.173	7.471
Aplicações financeiras	-	-	-	787	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	19.688	16.187
Estoques	5	-	-	40.841	42.187
Partes relacionadas	6	101.551	114.833	6.315	6.316
Tributos a recuperar	-	5	8	222	126
Outros créditos	-	4.088	9.024	16.436	13.566
Total do ativo circulante		105.704	123.871	87.462	87.592
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	8.641	18.155
Estoques	5	-	-	19.466	19.360
Depósitos judiciais	-	-	-	57	42
Imobilizado	-	-	-	1.485	1.493
Intangível	-	-	-	30	24
Investimentos	7	6.042	5.484	-	-
Total do ativo não circulante		6.042	5.484	29.679	39.074
Total do ativo		111.746	129.355	117.141	126.666

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	82.561	56.122	82.648	56.131
Fornecedores	-	4	2	4.151	3.647
Obrigações trabalhistas	-	-	-	1.251	703
Obrigações tributárias	10	6	14	1.381	1.178
Adiantamento de clientes	-	-	-	2.367	-
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	1.113	1.063
Partes relacionadas	6	6.951	8.518	6.681	8.827
Outras contas a pagar	11	22.223	24.494	6.649	6.298
Provisão para garantia	-	-	-	1.080	1.321
Total do passivo circulante		111.745	89.150	107.321	79.168
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	-	26.400	4.654	28.047
Fornecedores	-	-	-	180	360
Provisão para garantia	-	-	-	561	332
Obrigações tributárias	10	-	-	346	726
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	167	222
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	7	7
Total do passivo não circulante		-	26.400	5.915	29.694
Patrimônio líquido:					
Capital social	12	1	1	1	1
Adiantamento p/aumento futuro de capital	-	-	13.804	-	13.804
Prejuízos acumulados	-	-	-	-	-
		1	13.805	1	13.805
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	3.904	3.999
		1	13.805	3.905	17.804
Total do passivo e patrimônio líquido		111.746	129.355	117.141	126.666

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receita líquida	13	-	-	13.069	28.242
Custo da venda de imóveis	14	-	-	(10.719)	(19.654)
Resultado bruto		-	-	2.350	8.588
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	14	(78)	(23)	(107)	(59)
Despesas comerciais	14	-	-	(1.599)	(1.537)
Resultado com equivalência patrimonial	7	(10)	4.991	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(1)	3	(446)	(752)
		(89)	4.971	(2.152)	(2.348)
Despesas financeiras	15	(2.222)	(513)	(2.386)	(1.210)
Receitas financeiras	15	3	20	72	21
Resultado financeiro	15	(2.219)	(493)	(2.314)	(1.189)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(2.308)	4.478	(2.116)	5.051
Imposto de renda e contribuição social	16	(1)	(5)	(286)	(574)
Resultado líquido do período		(2.309)	4.473	(2.402)	4.477
Resultado líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	(93)	4
Lago da Pedra Participações S.A.		(2.309)	4.473	(2.309)	4.473

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Resultado líquido do período	(2.309)	4.473	(2.402)	4.477
Outros Resultados Abrangentes				
Total de resultado abrangente do período	(2.309)	4.473	(2.402)	4.477
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			(2.309)	4.473
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			(93)	4
			(2.402)	4.477

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

Notas	Capital Social	AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízo acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio líquido individual	Participação de não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020	63.177	-	(10.083)	-	53.094	(2)	53.092
Redução de capital	12 (28.450)	-	14.450	-	(14.000)	(4)	(14.004)
Resultado do período	-	-	4.473	-	4.473	4	4.477
Saldos em 31 de março de 2021	<u>34.727</u>	-	<u>8.840</u>	-	<u>43.567</u>	<u>(2)</u>	<u>43.565</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1	13.804	-	-	13.805	3.999	17.804
Redução de capital	12 (13.804)	-	2.309	4.634	(6.861)	(2)	(6.863)
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.804	(13.804)	-	-	-	-	-
Amortização referente a antecipação intermediária de dividendos	-	-	-	(4.634)	(4.634)	-	(4.634)
Resultado do período	-	-	(2.309)	-	(2.309)	(93)	(2.402)
Saldos em 31 de março de 2022	<u>1</u>	-	-	-	<u>1</u>	<u>3.904</u>	<u>3.905</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.308)	4.478	(2.116)	5.051
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	547	13
Resultado de equivalência patrimonial	10	(4.991)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	(37)	-
Provisão para garantia	-	-	(12)	(2)
Juros sobre encargos e financiamentos	2.215	507	2.721	2.520
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(320)	-
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	-	-	(726)	(1.387)
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	425	41
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	5.908	4.702
Estoques	-	-	1.915	18.719
Créditos diversos	302	(4.724)	(7.504)	(23.229)
Partes relacionadas	-	(1)	(516)	(1)
Depósitos judiciais	-	-	(15)	-
Tributos a recuperar	3	(1)	(96)	(6)
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	2	(4)	134	(56)
Obrigações trabalhistas	-	-	548	(12)
Obrigações tributárias	(4)	(1)	(60)	(335)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(28)	(1.632)
Contas a pagar	(372)	(4.928)	2.718	2.811
Partes relacionadas	572	-	(7)	22
Imposto pagos	(5)	(4)	(403)	(2)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	415	(9.669)	3.076	7.217
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	(2.467)	801	-	-
Redução de Capital das investidas	13.282	15.495	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(1)	-
Acréscimo de intangível	-	-	(14)	-
Aplicações financeiras	-	1.001	989	1.001
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	10.815	17.297	974	1.001
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	(9.000)	(5.183)	(9.000)	(5.183)
Ingressos dos empréstimos	-	-	3.375	-
Amortizações dos empréstimos	-	-	(299)	-
Juros pagos	(2.176)	-	(2.422)	-
Aumento de capital por não controladores	-	-	(2)	(4)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(11.176)	(5.183)	(8.348)	(5.187)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	54	2.445	(4.298)	3.031
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	6	2.189	7.471	3.906
No final do período	60	4.634	3.173	6.937

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
31 de março de 2022

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

1. Contexto operacional

A Lago da Pedra Participações S.A. (“Lago da Pedra”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital fechado, foi constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e comercialização de bens imóveis.

A Companhia tem como foco a participação em Companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

Em 10 de agosto de 2022, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a COVID-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Todas as ações tomadas visam ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços. Em linhas gerais, essas medidas de segurança são:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a COVID-19--Continuação

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPIs de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico. A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo quatro vezes por dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição a fim de evitar aglomerações.

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente.

Estamos monitorando e avaliando os possíveis impactos do efeito COVID-19 nas nossas vendas, nos distratos, na inadimplência, enfim, no negócio em geral. Visto que nossas unidades estão concentradas em projetos concluídos, em que o repasse para o agente financiador acontece no momento da venda, entendemos que os impactos na geração de caixa do negócio não são relevantes.

Estamos cientes da gravidade da situação e tomando todas as medidas cabíveis de forma tempestiva visando à continuidade dos negócios, tendo como prioridade a saúde de nossos colaboradores.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

A administração avaliou a capacidade da Companhia em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, as demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas e políticas contábeis e declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	59	6	2.740	6.711
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	1	-	433	760
Total	60	6	3.173	7.471

3. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de março de 2022, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 104,53% do CDI no ano e 100,91% em março de 2022.

4. Contas a receber

A companhia reconhece provisão para perda sobre o grupo do contas a receber, cuja movimentação é apresentada abaixo:

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	18.425	20.099
Unidades não concluídas	11.266	15.500
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.109)	(684)
(-) Ajuste a valor presente	(253)	(573)
	28.329	34.342
Circulante	19.688	16.187
Não circulante	8.641	18.155

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2022
Movimentação PCLD	(684)	(548)	123	(1.109)

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,04%, conforme apresentado no cupom de NTN-B.

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cuja o financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em de março

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

de 2022 é de R\$6.036 (R\$11.237 em dezembro de 2021). Em março de 2021 a taxa para perda esperada foi de 12,54% (7,15% em dezembro de 2021).

Em 30 de março de 2021 a Direcional Engenharia celebrou através de suas controladas e da Companhia, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A., pelo valor líquido de R\$40.648. Parte do contas a receber das SPEs da Companhia também foram cedidos nesse instrumento, perfazendo um valor líquido de R\$17.120. Em 21 de abril de 2021 o saldo foi integralmente recebido.

Em 31 de março de 2022, a Direcional Engenharia celebrou, através de suas controladas e da Lago da Pedra, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da cessão de contas a receber das SPEs da Companhia foi de R\$5.344. O valor da cessão foi integralmente liquidado na data do instrumento, não restando valor a receber referente a operação.

O vencimento do contas a receber a curto prazo tem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
A vencer		
Até 3 meses	11.199	10.875
De 3 a 6 meses	804	900
De 6 a 9 meses	1128	780
De 9 meses a 1 ano	4553	1675
	17.684	14.230
Vencidos		
Até 1 mês	117	301
entre 1 e 2 meses	95	97
entre 2 e 3 meses	92	94
entre 3 e 4 meses	88	84
entre 4 e 6 meses	163	153
Acima 6 meses	1.449	1.228
	2.004	1.957
Total do contas a receber a curto prazo	19.688	16.187

O vencimento do contas a receber a longo prazo tem os seguintes vencimentos:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

4. Contas a receber--Continuação

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Entre 1 e 2 anos	5.686	13.093
Até 3 anos	1.179	2.686
Até 4 anos	572	989
Após 4 anos	1.204	1.387
Total do contas a receber a longo prazo	8.641	18.155

5. Estoques

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	7.265	8.354
Imóveis em construção	33.576	33.832
Terrenos a incorporar	19.466	19.361
	60.307	61.547
Circulante	40.841	42.187
Não circulante	19.466	19.360

Em 31 de março de 2022, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em março de 2022 é de R\$3.114 (R\$3.840 em dezembro de 2021) que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2021	(-) Ajuste a valor realizável líquido	(+) Reversão - Unidades Vendidas	31/03/2022
Consolidado	3.840	1	(727)	3.114

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2022 foram capitalizados nas contas de estoque juros no montante de R\$259 (R\$17 em dezembro 2021), e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$962

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

(R\$1.424 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas.

6. Partes relacionadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Conta corrente com empreendimentos (a)	101.551	114.833	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	6.315	6.316
	101.551	114.833	6.315	6.316
Circulante	101.551	114.833	6.315	6.316
Não circulante	-	-	-	-

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Conta corrente com empreendimentos (a)	5.741	852	5.741	1.161
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	1.210	7.666	940	7.666
	6.951	8.518	6.681	8.827
Circulante	6.951	8.518	6.681	8.827
Não circulante	-	-	-	-

(a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e as distribuições de dividendos das investidas. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

	31/12/2021	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	Outros	31/03/2022
Individual	114.833	-	(13.282)	-	101.551
Consolidado	6.316	-	(1)	-	6.315

(b) Passivos juntos a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>(+) Redução de capital/ dividendos</u>	<u>(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos</u>	<u>Outros</u>	<u>31/03/2022</u>
Individual	8.518	6.861	(9.000)	572	6.951
Consolidado	8.827	6.861	(9.000)	(7)	6.681

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de março de 2022:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2022
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.196	-	(99)	(178)	919
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	-	(493)	493	-
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(88)	88	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(83)	83	-
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	-	(20)	2.137	2.117
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.753	-	719	445	2.917
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(31)	120	89
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.535	-	923	(3.458)	-
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(838)	838	-
Total Controladas:		5.484	-	(10)	568	6.042

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
31 de março de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de março de 2022:

Companhias Controladas	Balço Patrimonial - 31/03/2022					
	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	7.140	1.792	7.775	238	919
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	131	58	670	6	(487)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	10.477	1.297	23.462	35	(11.723)
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.445	1.450	11.907	3.070	2.918
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	697	516	1.562	21	(370)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	253	26	1.791	1	(1.513)
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	987	1.185	6	47	2.119
Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	4.627	771	5.270	39	89
Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	17.619	877	20.671	178	(2.353)
Leme Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	-	35.139	38.114	-	(2.975)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	4.742	1.656
Capital de giro	32.311	31.461	32.311	31.461
Debêntures	50.250	51.061	50.249	51.061
Total geral	82.561	82.522	87.302	84.178
Circulante	82.561	56.122	82.648	56.131
Não circulante	-	26.400	4.654	28.047

Capital de Giro

Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de Notas Promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 100% da Taxa DI + 1,15% ao ano.

Debênture

Em 15 de setembro de 2021, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2022. Foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano. O contrato está sujeito a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite.

$$\frac{\text{Dívida líquida corporativa}}{\text{Patrimônio líquido}} < 0,5$$

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março de 2022 tem os seguintes vencimentos:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

Período	Consolidado
Abril de 2023 a março de 2024	823
Abril de 2024 a março de 2025	1.153
Abril de 2025 a março de 2026	1.025
A partir de abril de 2026	1.653
	<u>4.654</u>

9. Credores por imóveis compromissados

O saldo de credores por imóveis compromissados são contas a pagar pela aquisição do terreno destinado à incorporação.

	31/12/2021	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamentos / Venda SPE	31/03/2022
	1.285	(28)	23	-	1280
	<u>1.285</u>	<u>(28)</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>1.280</u>
Circulante	1.063				1.113
Não circulante	222				167
					<u>31/03/2022</u>
Entre 1 e 2 anos					120
Até 3 anos					25
Até 4 anos					9
Após 4 anos					13
Total do contas a receber a longo prazo					<u>167</u>

10. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	463	381
IRPJ	-	5	11	17
CSLL	-	3	6	10
Outros	6	6	114	123

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

	6	14	594	531
Impostos diferidos				
PIS	-	-	110	132
COFINS	-	-	508	609
AVP	-	-	(10)	(23)
IRPJ	-	-	374	449
CSLL	-	-	196	235
Outros	-	-	(45)	(29)
-	-	-	1.133	1.373
	6	14	1.727	1.904
Circulante	6	14	1.381	1.178
Não circulante	-	-	346	726

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

11. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	257	132	511	319
Passivo a descoberto (a)	18.933	20.832	-	-
Outros (b)	3.033	3.530	6.138	5.979
Total	22.223	24.494	6.649	6.298
Circulante	22.223	24.494	6.649	6.298

(a) Está representado nessa rubrica o saldo de investimentos com resultado negativo.

(b) Refere-se a redução de capital em andamento.

12. Patrimônio líquido

12.1. Capital social

Em 22 de janeiro de 2021, foi aprovado em assembleia, redução desproporcional do capital social da Companhia, por ser excessivo ao objeto social, sem cancelamento de ações, e restituição de valores ao acionista, no valor de R\$14.000. Em 09 de fevereiro de 2021, foi aprovado uma nova redução no valor de R\$14.450 para absorção de prejuízos. A redução total do capital social no primeiro trimestre de 2021 foi de R\$28.450.

Em 15 de março de 2021, foi aprovado em assembleia e registrada na data de 04 de junho de 2021 a redução desproporcional do capital social da Companhia, por ser excessivo ao objeto social, sem cancelamento de ações, e restituição de valores ao acionista, no valor de R\$34.726.

O capital social da Companhia, subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens móveis suscetíveis de avaliação patrimonial, passa a ser de R\$1, dividido em 39.033.245 (Trinta e nove milhões, trinta e três mil e duzentos e quarenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

12. Patrimônio líquido--Continuação

12.1. Capital social--Continuação

Em 19 de agosto de 2021 o MAC Fundo de Investimentos Imobiliários, alienou a integralidades das ações que detinha da Companhia para a Direcional Engenharia S.A. Em 20 de agosto de 2021 a Direcional alienou para o Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário 90% das ações da companhia.

Em 31 de março de 2022 a composição acionária da Companhia era composta por: 90% - Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário e 10% - Direcional Engenharia S.A.

Em 06 de março de 2022 a companhia realizou o aumento do Capital Social em R\$13.804 mediante a capitalização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), passando o capital de R\$1 para R\$ 13.805. No mesmo ato aprovou a redução do Capital Social da Sociedade em 13.804 para adequá-lo ao seu objeto, por ser considerado excessivo, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, proporcionalmente as suas respectivas participações no capital social da Companhia, descontados R\$2.309 para amortização do prejuízo acumulado no 1º trimestre de 2022 e R\$4.634 para amortização de antecipações realizadas no exercício de 2021. Desta forma o capital social da Companhia em 31 de março de 2022 é de R\$1.

12.1.1. Adiantamentos para futuros aumentos da capital (AFAC)

Em 23 de agosto de 2021 a Direcional Engenharia S.A, acionista da companhia a época, aportou R\$13.804 para manutenção do caixa da companhia. Este aporte está classificado como Adiantamento para futuro aumento de capital da companhia.

Em 06 de março de 2022 conforme ATA de assembleia geral a administração da companhia aprovou o aumento do capital mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no valor de R\$13.804. Dessa forma em 31 de março de 2022 a companhia não possuía saldo de AFAC.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

13. Receita líquida

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Receita bruta de vendas	13.766	30.146
Receita bruta total	13.766	30.146
Ajuste a valor presente	319	-
Impostos incidentes sobre vendas	(292)	(617)
Vendas canceladas	(724)	(1.287)
Receita operacional líquida	13.069	28.242

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras.

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de março de 2022, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	73.802
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	144.915
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	71.113
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>72.876</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(1.763)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	102
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	43.903
<i>Empreendimentos em Construção</i>	

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	95.415
b) Custo de Construção Incorrido	52.212
Encargos Financeiros Apropriados	279
c) Distratos - Custo de Construção	(700)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	53,99%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	68.512
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	102.088
b) Custo de Construção Incorrido	33.564
Encargos Financeiros Apropriados	12
Unidades Vendidas	671
b) <u>Resultado apropriado</u>	

Resultado apropriado de	31/03/2022	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas		
Incorporação - imóveis em construção	782	(1.702)
Incorporação - imóveis concluídos	12.287	(9.017)
Total Controladas	13.069	(10.719)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

14. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(7.973)	(11.859)
Despesas com pessoal	-	(1)	(1.992)	(5.797)
Juros capitalizados	-	-	(510)	(2.013)
Comissão de vendas	-	-	(491)	(963)
Despesas gerais com vendas	-	-	(726)	(413)
Depreciação e amortização	-	-	(547)	(13)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(17)	(19)
Serviços de terceiros	(11)	(19)	(84)	(93)
Outras Despesas	(67)	(3)	(85)	(80)
	(78)	(23)	(12.425)	(21.250)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(10.719)	(19.654)
Despesas com vendas	-	-	(1.599)	(1.537)
Despesas gerais e administrativas	(78)	(23)	(107)	(59)
	(78)	(23)	(12.425)	(21.250)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

15. Resultado financeiro

Os saldos abaixo representam os rendimentos líquidos da Companhia oriundos das aplicações, e cobrança de juros decorrentes de contratos, apresentam também os custos financeiros decorrentes de algumas linhas das linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3	20	66	20
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	6	1
	3	20	72	21
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(2.218)	(506)	(88)	(688)
Despesas bancárias	(4)	(7)	(2.233)	(508)
Despesas com venda de carteira	-	-	(65)	(14)
	(2.222)	(513)	(2.386)	(1.210)
Resultado financeiro líquido	(2.219)	(493)	(2.314)	(1.189)

16. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(2.308)	4.478	(2.116)	5.051
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	(2.360)	1.523	(2.295)	1.717
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	2	14	51	14
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	1	5	17	5
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	14.010	29.644
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	430	660
Despesa com imposto diferido	-	-	(161)	(91)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	1	5	286	574
Alíquota efetiva	-0,01%	0,11%	-13,52%	11,36%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

31 de março de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

17. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Lago da Pedra e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, e juros de empréstimos de CRI atrelados ao CDI.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

17. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

Em 31 de março de 2022	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	82.648	823	1.153	2.678	87.302
Fornecedores	4.151	180	-	-	4.331
Partes Relacionadas (Nota 6)	8.989	-	-	-	8.989
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	1.113	120	25	22	1.280

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de março de 2022 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

17. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Ativos e passivos líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/03/2022	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(1.656)	-	-	-	-	-
CDI	(84.575)	(5.764)	(8.647)	(11.529)	(14.411)	(17.293)
IPCA	17.033	640	960	1.280	1.600	1.920
INCC	10.016	370	565	754	942	1.131
Total	(59.182)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CDI	6,82%	10,22%	13,63%	17,04%	20,45%
IPCA	3,76%	5,64%	7,52%	9,39%	11,27%
INCC	3,76%	5,65%	7,53%	9,41%	11,29%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

17. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio--Continuação

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para cada empreendimento programado em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Essa projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

18. Transações que não afetam o caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período findo em 31 de março de 2022, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 31 de março de 2022 e período findo em 31 de dezembro de 2021:

	Individual		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2021	31/12/2021
Atividades operacionais	(4.634)	-	(4.634)	-
Créditos diversos	(4.634)	-	(4.634)	-

19. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	137.962

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

31 de março de 2022 e 2021

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

Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	2.652
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	14.493
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	11.832