

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

31 de dezembro de 2020  
com Relatório do Auditor Independente

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2020

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanços patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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 2020 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 Lago da Pedra Participações S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

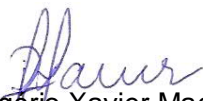
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluimos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 19 de março de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais

31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>2.189</b>	1.327	<b>3.906</b>	1.431
Aplicações financeiras	-	<b>3.009</b>	854	<b>3.009</b>	854
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	<b>56.899</b>	28.951
Estoques	5	-	-	<b>43.627</b>	148.812
Partes relacionadas	6	<b>53.945</b>	25.854	<b>4</b>	5
Tributos a recuperar	-	<b>3</b>	3	<b>166</b>	139
Outros créditos	-	<b>2.474</b>	2.460	<b>3.058</b>	3.161
Total do ativo circulante		<b>61.620</b>	30.498	<b>110.669</b>	183.353
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	<b>24.633</b>	23.131
Estoques	5	-	-	<b>443</b>	442
Partes relacionadas	6	<b>35.380</b>	92.218	-	-
Imobilizado	-	-	-	<b>14</b>	6
Investimentos	7	<b>42.849</b>	73.291	-	-
Total do ativo não circulante		<b>78.229</b>	165.509	<b>25.090</b>	23.579
Total do ativo		<b>139.849</b>	196.007	<b>135.759</b>	206.932

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	-	-	-	-
Fornecedores	-	13	5	375	621
Obrigações trabalhistas	-	-	-	12	29
Obrigações tributárias	10	5	11	2.763	1.651
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	4.593	5.013
Partes relacionadas	6	5.184	25.854	5.189	25.858
Outras contas a pagar	-	15.078	3.785	403	779
Total do passivo circulante		<b>20.280</b>	29.655	<b>13.335</b>	33.951
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	66.475	63.952	66.475	63.952
Fornecedores	-	-	-	45	20
Provisão para garantia	-	-	-	35	4
Obrigações tributárias	10	-	-	1.062	937
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	1.715	5.593
Partes relacionadas	6	-	13.223	-	13.223
Total do passivo não circulante		<b>66.475</b>	77.175	<b>69.332</b>	83.729
Patrimônio líquido:					
Capital social	11	63.177	96.912	63.177	96.912
Prejuízos acumulados	-	(10.083)	(7.735)	(10.083)	(7.735)
		<b>53.094</b>	89.177	<b>53.094</b>	89.177
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	(2)	75
		<b>53.094</b>	89.177	<b>53.092</b>	89.252
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>					
		<b>139.849</b>	196.007	<b>135.759</b>	206.932

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita líquida	12	-	(1)	111.877	31.437
Custo da venda de imóveis	13	-	-	(110.283)	(31.737)
Resultado bruto		-	(1)	1.594	(300)
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	13	(154)	(242)	(230)	(241)
Despesas comerciais	13	-	-	(6.130)	(6.040)
Resultado com equivalência patrimonial	7	(7.415)	(5.408)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	70	213	(217)	2.316
		(7.499)	(5.437)	(6.577)	(3.965)
Despesas financeiras	14	(2.616)	(5.438)	(2.864)	(5.634)
Receitas financeiras	14	42	102	57	130
Resultado financeiro	14	(2.574)	(5.336)	(2.807)	(5.504)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(10.073)	(10.774)	(7.790)	(9.769)
Imposto de renda e contribuição social	-	(10)	(24)	(2.293)	(1.033)
Resultado líquido do exercício		(10.083)	(10.798)	(10.083)	(10.802)
Resultado líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	-	(4)
Lago da Pedra Participações S.A.		(10.083)	(10.798)	(10.083)	(10.798)

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Resultado líquido do exercício	<b>(10.083)</b>	(10.798)	<b>(10.083)</b>	(10.802)
Total de resultado abrangente do exercício	<b>(10.083)</b>	(10.798)	<b>(10.083)</b>	(10.802)
Atribuível a				
Acionista da Companhia			<b>(10.083)</b>	(10.798)
Participação dos acionistas não controladores			-	(4)
			<b>(10.083)</b>	(10.802)

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora					
	Notas	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2018		212.167	(32.191)	179.976	80	180.056
Redução de capital	11	(115.255)	35.254	(80.001)	(1)	(80.001)
Resultado do exercício		-	(10.798)	(10.798)	(4)	(10.802)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		96.912	(7.735)	89.177	75	89.252
Redução de capital	11	<b>(33.735)</b>	<b>7.735</b>	<b>(26.000)</b>	-	<b>(26.000)</b>
Redução de capital por não controladores		-	-	-	<b>(77)</b>	<b>(77)</b>
Resultado do exercício		-	<b>(10.083)</b>	<b>(10.083)</b>	-	<b>(10.083)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<b>63.177</b>	<b>(10.083)</b>	<b>53.094</b>	<b>(2)</b>	<b>53.092</b>

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	30/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(10.073)</b>	(10.774)	<b>(7.790)</b>	(9.769)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	<b>97</b>	151
Resultado de equivalência patrimonial	<b>7.415</b>	5.408	-	-
Provisão para garantia	-	-	<b>31</b>	-
Juros sobre encargos e financiamentos	<b>2.523</b>	5.166	<b>12.541</b>	5.166
Ajuste ao valor realizável líquido de estoque concluído	-	-	<b>(310)</b>	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	(25)
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	<b>(556)</b>	523
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	<b>(28.894)</b>	84.178
Estoques	-	-	<b>95.268</b>	24.015
Créditos diversos	<b>(14)</b>	(1.424)	<b>(6.954)</b>	(1.203)
Partes relacionadas	<b>34.274</b>	(97)	<b>1</b>	(4)
Depósitos judiciais	-	-	-	57
Tributos a recuperar	-	(1)	<b>(27)</b>	(112)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	<b>8</b>	6	<b>(227)</b>	242
Obrigações trabalhistas	-	-	<b>(17)</b>	(17)
Obrigações tributárias	<b>(3)</b>	5	<b>(1.006)</b>	(4.255)
Credores por imóveis compromissados	-	-	<b>(4.142)</b>	(6.966)
Contas a pagar	<b>6.800</b>	260	<b>6.681</b>	(881)
Partes relacionadas	<b>(21.100)</b>	1	<b>(21.099)</b>	(112)
Imposto pagos	<b>(13)</b>	(26)	<b>(50)</b>	(297)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<b>19.817</b>	(1.476)	<b>43.547</b>	90.691
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	<b>(601)</b>	(3.815)	-	-
Redução de Capital das investidas	<b>22.256</b>	96.191	-	-
Dividendos recebidos	<b>338</b>	-	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	<b>(47)</b>	(106)
Aplicações financeiras	<b>(2.155)</b>	(335)	<b>(2.155)</b>	(335)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<b>19.838</b>	92.041	<b>(2.202)</b>	(441)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	<b>(38.793)</b>	(68.654)	<b>(38.793)</b>	(68.654)
Ingressos dos empréstimos	-	63.800	-	63.800
Contas a pagar por aquisição direito de uso	-	-	-	(35)
Amortizações dos empréstimos	-	(78.000)	-	(78.000)
Juros pagos	-	(7.324)	-	(7.324)
Aumento de capital por não controladores	-	-	<b>(77)</b>	(1)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<b>(38.793)</b>	(90.178)	<b>(38.870)</b>	(90.214)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<b>862</b>	387	<b>2.475</b>	36
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>1.327</b>	940	<b>1.431</b>	1.395
No final do exercício	<b>2.189</b>	1.327	<b>3.906</b>	1.431

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2020  
(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 19 de março de 2021, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras 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:

##### 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.

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional--Continuação**

#### **1.1. Análise sobre a COVID-19--Continuação**

##### 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.

#### **1.2. Continuidade Operacional**

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa 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, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

#### 2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo.

#### a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").

#### b) *Demonstrações financeiras individuais*

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora.

#### 2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

#### a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.2. Consolidação--Continuação

##### b) *Transações com participações de não controladores*

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial"

#### 2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

#### 2.1.4. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis").

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.5. Estoques

##### a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

##### b) *Estoque de unidades concluídas*

Os estoques de unidades concluídas correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

#### 2.1.6. Ativos e passivos financeiros

##### a) *Classificação*

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado e valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

##### i) *Ativos financeiros ao custo amortizado*

São classificados como ativos financeiros os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.6. Ativos e passivos financeiros--Continuação

##### a) *Classificação*--Continuação

##### ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

##### iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não possuía ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

##### b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; nesse último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.6. Ativos e passivos financeiros--Continuação

##### c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

##### d) *Impairment de ativos financeiros*

A Companhia avalia, na data de cada balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.6. Ativos e passivos financeiros--Continuação

##### d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

(vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:

- Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
- Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.7. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre Companhias do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

##### a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Para apropriar o resultado da venda de unidades concluídas, a Companhia certifica-se de que o contrato de compra e venda está devidamente assinado e de que o banco também já tenha aprovado o crédito para financiamento do cliente, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

#### 2.1.8. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

#### 2.1.9. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.10. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição
Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.	As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e CPC 48 fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto significativos nas demonstrações financeiras da companhia.
Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios	As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs - entradas de recursos e processos necessários para criar outputs - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da companhia.
Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material	Omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nem se espera que haja algum impacto futuro para o Grupo.
Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro	A pronunciamiento revisado alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.
Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

#### 2.1.11. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	19	28	1.736	132
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	2.170	1.299	2.170	1.299
Total	2.189	1.327	3.906	1.431

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), com remuneração de 100,19% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (91,54% em 31 de dezembro de 2019) e rentabilidade média bruta de 87,33% no ano (97,47% em 31 de dezembro de 2019).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Contas a receber por incorporação de imóveis	82.898	52.892
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.366)	(810)
	<b>81.532</b>	<b>52.082</b>
<b>Circulante</b>	<b>56.899</b>	28.951
<b>Não circulante</b>	<b>24.633</b>	23.131

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

	31/12/2019	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2020
Movimentação PDD	(810)	(1.561)	1.005	(1.366)

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
A vencer		
até 3 meses	44.773	18.134
de 3 a 6 meses	2.464	4.491
de 6 a 9 meses	2.148	2.266
de 9 meses a 1 ano	1.958	2.001
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	<b>51.343</b>	<b>26.892</b>

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vencidos		
Até 1 mês	4.226	618
De 1 a 2 meses	258	315
De 2 a 3 meses	110	174
De 3 a 4 meses	111	355
De 4 a 6 meses	163	165
Acima de 6 meses	688	432
Total do contas a receber a curto prazo vencido	<b>5.556</b>	<b>2.059</b>
Total do contas a receber a curto prazo	<b>56.899</b>	<b>28.951</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Contas a receber--Continuação

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Entre 1 e 2 anos	6.971	6.937
Até 3 anos	5.195	5.412
Até 4 anos	6.375	3.798
Após 4 anos	6.092	6.984
Total do contas a receber a longo prazo	24.633	23.131

### 5. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Estoque de imóveis em construção	-	34.928
Estoque de imóveis concluídos	43.627	113.884
Estoque de terrenos a incorporar	443	442
	44.070	149.254
<b>Circulante</b>	43.627	148.812
<b>Não circulante</b>	443	442

Em 31 de dezembro de 2020, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. Houve uma redução de R\$12.002 no estoque de imóveis concluídos que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido.

	31/12/2019	(-) Ajuste a valor realizável líquido	(+) Reversão de Ajuste a valor realizável líquido	31/12/2020
Controladas	(6.367)	(12.002)	12.311	(6.058)
Consolidado	(6.367)	(12.002)	12.311	(6.058)

O saldo total de ajuste a valor recuperável em dezembro de 2020 é de R\$6.058 (R\$6.367 em dezembro de 2019).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Estoques--Continuação

#### 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 dezembro de 2020 e em 2019 não foram capitalizados juros, e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$4.682 (R\$14.700 em 31 de dezembro de 2019), referente às unidades não vendidas.

### 6. Partes relacionadas

#### Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Conta corrente com empreendimentos (a)	89.325	118.072	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	4	5
	<b>89.325</b>	<b>118.072</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Circulante</b>	<b>53.945</b>	<b>25.854</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Não circulante</b>	<b>35.380</b>	<b>92.218</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	-	4
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	5.184	39.077	5.189	39.077
	<b>5.184</b>	<b>39.077</b>	<b>5.189</b>	<b>39.081</b>
<b>Circulante</b>	<b>5.184</b>	<b>25.854</b>	<b>5.189</b>	<b>25.858</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>13.223</b>	<b>-</b>	<b>13.223</b>

(a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e as distribuições de dividendos das investidas.

(b) Passivos juntos a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2020:

<b>Empresas Controladas</b>	<b>Participação</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Dividendos/ Amortização</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>Subscrição (redução) de capital/AFAC</b>	<b>31/12/2020</b>
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	31.100	-	(7.905)	3.043	26.238
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.963	-	188	(48)	3.103
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,72%	26.463	-	(7.117)	(19.346)	-
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	5.393	(3.414)	1.979
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	(42)	45	3
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	-	-	(200)	200	-
DIRECIONAL CORURIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	460	(298)	162
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,99%	1.089	-	1.389	(2.038)	440
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	4.406	(338)	500	(497)	4.071
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	5.633	-	906	(2.322)	4.217
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	1.637	-	(987)	1.986	2.636
<b>Total Controlada</b>		<b>73.291</b>	<b>(338)</b>	<b>(7.415)</b>	<b>(22.689)</b>	<b>42.849</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2020:

Companhias Controladas	Balço Patrimonial - 31/12/2020					
	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
DIRECIONAL ZIRCONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	22.758	8.445	3.523	1.443	26.237
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	27.210	6.860	20.424	11.666	1.980
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,72%	28.970	988	25.837	11.787	(7.666)
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,99%	8.084	288	1.682	6.249	441
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	2.264	539	128	38	2.637
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	796	936	1.218	511	3
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	6.540	2.437	5.042	4.268	(333)
DIRECIONAL CORURIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	1.409	1.717	1.518	1.446	162
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	4.263	1.450	1.011	485	4.217
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	4.826	766	1.262	259	4.071
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.934	663	405	86	3.106

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Capital de giro	<b>66.475</b>	63.952	<b>66.475</b>	63.952
Total geral	<b>66.475</b>	63.952	<b>66.475</b>	63.952
Circulante	-	-	-	-
Não circulante	<b>66.475</b>	63.952	<b>66.475</b>	63.952

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.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2020 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2020	
	Individual	Consolidado
janeiro de 2022 a dezembro de 2022	<b>38.968</b>	<b>38.968</b>
janeiro de 2023 a dezembro de 2023	<b>27.507</b>	<b>27.507</b>
	<b>66.475</b>	<b>66.475</b>

### 9. Credores por imóveis comprometidos

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

	31/12/2019	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2020
	10.606	<b>(4.142)</b>	<b>(156)</b>	<b>6.308</b>
	10.606	<b>(4.142)</b>	<b>(156)</b>	<b>6.308</b>
Circulante	5.013			4.593
Não circulante	5.593			1.715
				<b>Consolidado</b>
				<b>31/12/2020</b>
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano				<b>4.593</b>
<b>Total curto prazo</b>				<b>4.593</b>
Entre 1 e 2 anos				<b>485</b>
Entre 2 e 3 anos				<b>362</b>
Entre 3 e 4 anos				<b>444</b>
Após 4 anos				<b>424</b>
<b>Total longo prazo</b>				<b>1.715</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	532	426
IRPJ	1	4	5	20
CSLL	1	2	3	12
Outros	3	5	23	46
	<b>5</b>	11	<b>563</b>	504
<hr/>				
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	-	-	307	196
COFINS	-	-	1.418	904
IRPJ	-	-	1.045	666
CSLL	-	-	547	349
Outros	-	-	(55)	(31)
	-	-	<b>3.262</b>	2.084
	<b>5</b>	11	<b>3.825</b>	2.588
<hr/>				
Circulante	5	11	2.763	1.651
Não circulante	-	-	1.062	937

### 11. Patrimônio líquido

#### 11.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$63.177, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 112.827.086 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 30 de outubro de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram a redução do capital social da Lago da Pedra, no valor de R\$33.735. Em razão da redução de capital social por ser este excessivo em relação ao objeto social ora aprovado, o acionista MAC FII receberá R\$26.000 em moeda corrente nacional, a serem pagos em até 24 meses contados da presente data. No período findo em 31 de dezembro de 2020 foram absorvidos prejuízos no valor de R\$7.735 no qual compuseram o valor total da redução. (Nota Explicativa 6.b).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 12. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita bruta de vendas	-	(1)	121.909	41.515
Receita bruta total	-	(1)	121.909	41.515
Impostos incidentes sobre vendas	-	-	(2.478)	(765)
Vendas canceladas	-	-	(7.554)	(9.313)
Receita operacional líquida	-	(1)	111.877	31.437

### 13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Juros capitalizados	-	-	(10.018)	(2.909)
Despesas gerais com vendas	-	-	(1.762)	(2.235)
Despesas com pessoal	(5)	-	(26.885)	(6.624)
Comissão de vendas	-	-	(3.132)	(3.117)
Depreciação e amortização	-	-	(97)	(152)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(74)	(100)
Outras Despesas	(8)	(41)	(756)	(47)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(71)	(97)	(73.544)	(22.532)
Serviços de terceiros	(70)	(104)	(374)	(302)
	(154)	(242)	(116.642)	(38.018)
<b>Classificados como</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(110.283)	(31.737)
Despesas com vendas	-	-	(6.130)	(6.040)
Despesas gerais e administrativas	(154)	(242)	(230)	(241)
	(154)	(242)	(116.643)	(38.018)

### 14. 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.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14. Resultado financeiro--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	42	102	42	109
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	15	21
	<b>42</b>	<b>102</b>	<b>57</b>	<b>130</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(2.523)	(5.170)	(2.541)	(5.214)
Despesas bancárias	(93)	(268)	(193)	(420)
Despesas com venda de carteira	-	-	(130)	-
	<b>(2.616)</b>	<b>(5.438)</b>	<b>(2.864)</b>	<b>(5.634)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(2.574)</b>	<b>(5.336)</b>	<b>(2.807)</b>	<b>(5.504)</b>

### 15. 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.

#### 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:

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Risco de liquidez--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020	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)	-	38.968	27.507	-	66.475
Fornecedores	375	45	-	-	420
Partes Relacionadas (Nota 6)	5.189	-	-	-	5.189
Cretores por imóveis compromissados (Nota 9)	4.593	485	362	868	6.308

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 dezembro de 2020 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 2020, 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 individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. 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 31/12/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	-	-	-	-	-
CDI	(61.296)	(1.042)	(1.563)	(2.084)	(2.605)	(3.126)
IPCA	75.224	1.354	2.031	2.708	3.385	4.062
INCC	-	-	-	-	-	-

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,00%	0,00%	<b>0,00%</b>	0,00%	0,00%
CDI	1,70%	2,55%	<b>3,40%</b>	4,25%	5,10%
IPCA	1,80%	2,70%	<b>3,60%</b>	4,50%	5,40%
INCC	1,60%	2,41%	<b>3,21%</b>	4,01%	4,81%

#### 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.

##### *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.

## **Lago da Pedra Participações S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Eventos subsequentes**

Em 22 de janeiro de 2021 a companhia realizou Assembleia Geral Extraordinária e foi aprovada a redução do capital da companhia em R\$14.000. O capital ora reduzido será pago aos acionistas em até 24 meses após o registro da redução. O capital social passou a ser de R\$49.177.

Em 09 de fevereiro de 2021 a companhia realizou Assembleia Geral Extraordinária e foi aprovada a redução do capital da companhia em R\$14.450 para absorção de prejuízos acumulados da Companhia apresentados em 30 de setembro de 2020. Com a transação, o capital social passou a ser de R\$34.727.