

Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas

Lago da Pedra Participações S.A.

31 de março de 2020
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras intermediárias

31 de março de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias.....	1
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.....	9



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
11º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente 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 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, aplicável 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 2020, 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.

Belo Horizonte, 29 de maio de 2020.

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 março de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ativo circulante:					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.881	1.327	2.178	1.431
Aplicações financeiras	-	663	854	663	854
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	34.691	28.951
Estoques	5	-	-	130.409	148.812
Partes relacionadas	6	33.206	25.854	1	5
Tributos a recuperar	-	3	3	139	139
Outros créditos	-	2.354	2.460	3.089	3.161
Total do ativo circulante		38.107	30.498	171.170	183.353
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	22.019	23.131
Estoques	5	-	-	442	442
Partes relacionadas	6	78.330	92.218	-	-
Imobilizado	-	-	-	6	6
Investimentos	7	67.348	73.291	-	-
Total do ativo não circulante		145.678	165.509	22.467	23.579
Total do ativo		183.785	196.007	193.637	206.932

	Nota	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	15.636	-	15.636	-
Fornecedores	-	9	5	341	621
Obrigações trabalhistas	-	-	-	13	29
Obrigações tributárias	10	3	11	1.545	1.651
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	3.883	5.013
Partes relacionadas	6	27.256	25.854	27.262	25.858
Outras contas a pagar	-	2.716	3.785	394	779
Total do passivo circulante		45.620	29.655	49.074	33.951
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	49.146	63.952	49.146	63.952
Fornecedores	-	-	-	37	20
Provisão para garantia	-	-	-	4	4
Obrigações tributárias	10	-	-	921	937
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	5.373	5.593
Partes relacionadas	6	-	13.223	-	13.223
Total do passivo não circulante		49.146	77.175	55.481	83.729
Patrimônio líquido:					
Capital social	11	96.912	96.912	96.912	96.912
Prejuízos acumulados	-	(7.893)	(7.735)	(7.893)	(7.735)
		89.019	89.177	89.019	89.177
Participação dos acionistas não controladores					
	-	-	-	63	75
		89.019	89.177	89.082	89.252
Total do passivo e patrimônio líquido		183.785	196.007	193.637	206.932

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

31 de março de 2020 e 2019

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receita líquida	12	-	-	23.144	11.528
Custo da venda de imóveis	13	-	-	(20.260)	(14.509)
Resultado bruto		-	-	2.884	(2.981)
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	13	(38)	(32)	(80)	(26)
Despesas comerciais	13	-	-	(1.471)	(1.392)
Resultado com equivalência patrimonial	7	720	(3.883)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	-	2	(156)	1.051
		682	(3.913)	(1.707)	(367)
Despesas financeiras	14	(847)	(1.521)	(880)	(1.557)
Receitas financeiras	14	9	30	9	49
Resultado financeiro	14	(838)	(1.491)	(871)	(1.508)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(156)	(5.404)	306	(4.856)
Imposto de renda e contribuição social	-	(2)	(7)	(465)	(555)
Resultado líquido do período		(158)	(5.411)	(159)	(5.411)
Resultado líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	1	-
Lago da Pedra Participações S.A.		(158)	(5.411)	(158)	(5.411)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Resultado líquido do período	(158)	(5.411)	(159)	(5.411)
Total de resultado abrangente do período	(158)	(5.411)	(159)	(5.411)
Atribuível a				
Acionista da Companhia			(158)	(5.411)
Participação dos acionistas não controladores			(1)	-
			(159)	(5.411)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

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

	Notas	Atribuível aos acionistas da controladora				Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Acumulados prejuízos	Patrimônio líquido controladora	Participação não controladores	
Saldos em 31 de dezembro de 2018		212.167	(32.191)	179.976	80	180.056
Resultado do período	-	-	(5.411)	(5.411)	-	(5.411)
Saldos em 31 de março de 2019		212.167	(37.602)	174.565	80	174.645
Saldos em 31 de dezembro de 2019	11	96.912	(7.735)	89.177	75	89.252
Resultado do período	-	-	(158)	(158)	(1)	(159)
Transações com não controladores	-	-	-	-	(11)	(11)
Saldos em 31 de março de 2020		96.912	(7.893)	89.019	63	89.082

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(156)	(5.404)	306	(4.857)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	45	55
Resultado de equivalência patrimonial	(720)	3.883	-	-
Juros sobre encargos e financiamentos	830	1.475	2.403	1.475
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	(25)
Impostos	-	-	-	385
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	199	312
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	(4.827)	27.054
Estoques	-	-	16.585	13.318
Créditos diversos	104	(2.157)	72	(2.186)
Partes relacionadas	(1)	28.767	4	(8)
Depósitos judiciais	-	-	-	4
Tributos a recuperar	-	(1)	-	(57)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	4	4	(263)	(141)
Obrigações trabalhistas	-	-	(16)	(21)
Obrigações tributárias	(4)	-	(549)	-
Credores por imóveis compromissados	-	-	(1.114)	(1.972)
Contas a pagar	(283)	1.639	(385)	1.044
Partes relacionadas	-	(16.218)	2	(16.334)
Impostos sobre a renda pagos	(6)	(7)	(38)	(1.974)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(232)	11.981	12.424	16.072
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	4.211	2.209	-	-
Redução de Capital das investidas	8.205	-	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(36)	(44)
Aplicações financeiras	191	(322)	191	(322)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	12.607	1.887	155	(366)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	(11.821)	-	(11.821)	-
Contas a pagar por aquisição direito de uso	-	-	-	(13)
Amortizações dos empréstimos	-	(12.000)	-	(12.000)
Juros pagos	-	(455)	-	(455)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(11)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(11.821)	(12.455)	(11.832)	(12.468)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	554	1.413	747	3.238
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	1.327	940	1.431	1.395
No final do período	1.881	2.353	2.178	4.633

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias
31 de março 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 29 de maio de 2020, a Diretoria da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias Individuais e Consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre o COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo corona-vírus, o 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, estas 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 EPI's 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 4 vezes ao 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 afim de evitar aglomerações.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--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 a continuidade dos negócios, tendo como prioridade a saúde de nossos colaboradores.

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, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	160	28	461	132
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	1.721	1.299	1.717	1.299
Total	1.881	1.327	2.178	1.431

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

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 19,52% do CDI em 31 de março de 2020.

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Contas a receber por incorporação de imóveis	57.719	52.892
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.009)	(810)
	56.710	52.082
Circulante	34.691	28.951
Não circulante	22.019	23.131

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	
	31/03/2020	31/12/2019
A vencer		
até 90 dias	26.248	18.134
de 91 a 180 dias	2.766	4.491
de 181 a 270 dias	2.155	2.266
de 271 a 360 dias	1.894	2.001
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	33.063	26.892

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Vencidos		
Até 30 dias	445	618
De 31 a 60 dias	321	315
De 61 a 90 dias	151	174
De 91 a 120 dias	75	355
De 121 a 180 dias	167	165
Acima de 180 dias	469	432
Total do contas a receber a curto prazo vencido	1.628	2.059
Total do contas a receber a curto prazo	34.691	28.951

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação
31 de março 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	
	31/03/2020	31/12/2019
Entre 1 e 2 anos	6.816	6.937
Até 3 anos	5.125	5.412
Até 4 anos	3.604	3.798
Após 4 anos	6.474	6.984
Total do contas a receber a longo prazo	22.019	23.131

5. Estoques

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Estoque de imóveis em construção	33.237	34.928
Estoque de imóveis concluídos	97.172	113.884
Estoque de terrenos a incorporar	442	442
	130.851	149.254
Circulante	130.409	148.812
Não circulante	442	442

6. Partes relacionadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Conta corrente com empreendimentos (a)	111.536	118.072	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	1	5
	111.536	118.072	1	5
Circulante	33.206	25.854	1	5
Não circulante	78.330	92.218	-	-

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias--Continuação

31 de março de 2020

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	-	4
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	27.256	39.077	27.262	39.077
	27.256	39.077	27.262	39.081
Circulante	27.256	25.854	27.262	25.858
Não circulante	-	13.223	-	13.223

(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 informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de março de 2020

Empresas Controladas	Participação	31/12/2019	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2020
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	31.100	(220)	(491)	30.389
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.963	12	(18)	2.957
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,72%	26.463	(917)	(3.517)	22.029
Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	-	489	(489)	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	2	(2)	-
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	-	258	(258)	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	(18)	18	-
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	1.089	609	(28)	1.670
Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	4.406	192	(27)	4.571
Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	5.633	240	(2.118)	3.755
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1.637	73	267	1.977
Total Controladas:		73.291	720	(6.663)	67.348
Controladas em Conjunto (Consolidado)	-	-	-	-	-
Total Controladora		73.291	720	(6.663)	67.348

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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 março de 2020.

Companhias Controladas	Balço Patrimonial - 31/03/2020					
	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	37.135	10.349	9.394	7.701	30.389
Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	38.567	1.465	5.482	35.076	(526)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,72%	41.205	991	6.325	13.838	22.033
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	13.531	85	6.017	5.929	1.670
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.270	1.018	4.072	2.239	1.977
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.218	1.125	1.098	2.953	(1.708)
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.321	2.481	1.021	11.001	(220)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.655	1.686	1.700	1.900	(259)
Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	7.505	1.626	3.008	2.368	3.755
Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	5.474	906	1.036	773	4.571
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.387	674	210	894	2.957

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Capital de giro	64.782	63.952	64.783	63.952
Total geral	64.782	63.952	64.783	63.952
Circulante	15.636	-	15.637	-
Não circulante	49.146	63.952	49.146	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.

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	31/03/2020
	10.606	(1.114)	(236)	9.256
	10.606	(1.114)	(236)	9.256
Circulante	5.013			3.883
Não circulante	5.593			5.373

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:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações tributárias--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Regime especial de tributação	-	-	172	426
IRPJ	1	4	1	20
CSLL	1	2	1	12
Outros	1	5	22	46
	3	11	196	504
Impostos diferidos				
PIS	-	-	211	196
COFINS	-	-	987	904
IRPJ	-	-	730	666
CSLL	-	-	381	349
Outros	-	-	(39)	(31)
	-	-	2.270	2.084
	3	11	2.466	2.588
Circulante	3	11	1.545	1.651
Não circulante	-	-	921	937

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$96.912, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 112.827.086 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 30 de abril de 2019 e 20 de agosto de 2019, os acionistas da Companhia aprovaram a redução do capital social da Lago da Pedra, no valor total de R\$115.255. Durante o exercício de 2019 foram absorvidos prejuízos no valor de R\$35.254. Em razão do cancelamento das ações, ficou acordado o acionista MAC FII receberá a título de redução de capital um total de R\$80.001 a serem pagos em até 24 meses das datas de aprovação das atas, tendo um total de R\$ 27.256 a ser pago em 31 de março de 2020 (Nota explicativa 6 (b)).

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Receita líquida

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita bruta de vendas	24.270	14.266
Receita bruta total	24.270	14.266
Impostos incidentes sobre vendas	(494)	(273)
Vendas canceladas	(632)	(2.465)
Receita operacional líquida	23.144	11.528

13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Juros capitalizados	-	-	(1.573)	-
Despesas gerais com vendas	-	-	(387)	(361)
Despesas com pessoal	-	-	(4.736)	(19)
Comissão de vendas	-	-	(546)	(755)
Depreciação e amortização	-	-	(45)	(55)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(11)	(35)
Outras Despesas	(2)	(19)	(412)	(20)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(14)	(9)	(13.990)	(14.644)
Serviços de terceiros	(22)	(4)	(111)	(38)
	(38)	(32)	(21.811)	(15.927)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(20.260)	(14.509)
Despesas com vendas	-	-	(1.471)	(1.392)
Despesas gerais e administrativas	(38)	(32)	(80)	(26)
	(38)	(32)	(21.811)	(15.927)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	9	30	9	34
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	-	15
	9	30	9	49
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(832)	(1.475)	(836)	(1.481)
Despesas bancárias	(15)	(46)	(44)	(76)
	(847)	(1.521)	(880)	(1.557)
Resultado financeiro líquido	(838)	(1.491)	(871)	(1.508)

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.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. 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:

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de março 2020					
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	15.636	49.146	-	-	64.782
Fornecedores	341	37	-	-	378
Partes Relacionadas (Nota 6)	27.262	-	-	-	27.262
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	3.883	1.663	1.251	2.459	9.256

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 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 à 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. 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 informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março 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:

<u>Variável de risco</u>		<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
CDI (%)		2,90%	3,63%	4,35%
<u>Variável de risco</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
CDI	Efeito Negativo para a Companhia em:	-1.810	-2.262	-2.714
Despesas financeiras adicionais se confirmando os cenários:		-	-452	-905

<u>Variável de risco</u>		<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
IPCA (%)		3,00%	3,75%	4,50%
<u>Variável de risco</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
IPCA	Efeito Positivo para a Companhia em:	1.227	1.533	1.840
Receitas financeiras adicionais se confirmando os cenários:		-	307	613

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.