

# **Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas**

**Lago da Pedra Participações S.A.**

30 de setembro de 2020  
com Relatório do Auditor Independente

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

### Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

30 de setembro de 2020

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas .....	1
Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais .....	3
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas .....	9



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 individuais e consolidadas**

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 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras 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 30 de setembro 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, 13 de novembro de 2020.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rogério'.

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais

30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	<b>5.884</b>	1.327	<b>5.900</b>	1.431
Aplicações financeiras	-	<b>1.676</b>	854	<b>1.676</b>	854
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	<b>42.316</b>	28.951
Estoques	5	-	-	<b>77.059</b>	148.812
Partes relacionadas	6	<b>23.934</b>	25.854	<b>3</b>	5
Tributos a recuperar	-	<b>4</b>	3	<b>143</b>	139
Outros créditos	-	<b>2.548</b>	2.460	<b>3.216</b>	3.161
Total do ativo circulante		<b>34.046</b>	30.498	<b>130.313</b>	183.353
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	<b>22.011</b>	23.131
Estoques	5	-	-	<b>442</b>	442
Partes relacionadas	6	<b>75.871</b>	92.218	-	-
Imobilizado	-	-	-	<b>9</b>	6
Investimentos	7	<b>40.765</b>	73.291	-	-
Total do ativo não circulante		<b>116.636</b>	165.509	<b>22.462</b>	23.579
Total do ativo		<b>150.682</b>	196.007	<b>152.775</b>	206.932

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>38.675</b>	-	<b>38.675</b>	-
Fornecedores	-	<b>15</b>	5	<b>659</b>	621
Obrigações trabalhistas	-	-	-	<b>12</b>	29
Obrigações tributárias	10	<b>4</b>	11	<b>2.031</b>	1.651
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	<b>4.861</b>	5.013
Partes relacionadas	6	<b>284</b>	25.854	<b>307</b>	25.858
Outras contas a pagar	-	<b>9.677</b>	3.785	<b>453</b>	779
Total do passivo circulante		<b>48.655</b>	29.655	<b>46.998</b>	33.951
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>27.300</b>	63.952	<b>27.300</b>	63.952
Fornecedores	-	-	-	<b>46</b>	20
Provisão para garantia	-	-	-	<b>35</b>	4
Obrigações tributárias	10	-	-	<b>904</b>	937
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	<b>2.771</b>	5.593
Partes relacionadas	6	-	13.223	-	13.223
Total do passivo não circulante		<b>27.300</b>	77.175	<b>31.056</b>	83.729
Patrimônio líquido:					
Capital social	11	<b>96.912</b>	96.912	<b>96.912</b>	96.912
Prejuízos acumulados	-	<b>(22.185)</b>	(7.735)	<b>(22.185)</b>	(7.735)
		<b>74.727</b>	89.177	<b>74.727</b>	89.177
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	<b>(6)</b>	75
		<b>74.727</b>	89.177	<b>74.721</b>	89.252
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>					
		<b>150.682</b>	196.007	<b>152.775</b>	206.932

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

30 de setembro de 2020 e 2019

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Receita líquida	12	-	-	<b>68.577</b>	22.145
Custo da venda de imóveis	13	-	-	<b>(75.483)</b>	(22.339)
Resultado bruto		-	-	<b>(6.906)</b>	(194)
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	13	<b>(91)</b>	(114)	<b>(153)</b>	(107)
Despesas comerciais	13	-	-	<b>(4.274)</b>	(4.281)
Resultado com equivalência patrimonial	7	<b>(12.395)</b>	(3.639)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	<b>69</b>	117	<b>397</b>	1.830
		<b>(12.417)</b>	(3.636)	<b>(4.030)</b>	(2.558)
Despesas financeiras	14	<b>(2.059)</b>	(4.178)	<b>(2.156)</b>	(4.323)
Receitas financeiras	14	<b>34</b>	76	<b>36</b>	99
Resultado financeiro	14	<b>(2.025)</b>	(4.102)	<b>(2.120)</b>	(4.224)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>(14.442)</b>	(7.738)	<b>(13.056)</b>	(6.976)
Imposto de renda e contribuição social	-	<b>(8)</b>	(19)	<b>(1.400)</b>	(784)
Resultado líquido do período		<b>(14.450)</b>	(7.757)	<b>(14.456)</b>	(7.760)
Resultado líquido atribuível					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	<b>(6)</b>	(3)
Lago da Pedra Participações S.A.		<b>(14.450)</b>	(7.757)	<b>(14.450)</b>	(7.757)

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
30 de setembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Resultado líquido do período	<b>(14.450)</b>	(7.757)	<b>(14.456)</b>	(7.760)
Total de resultado abrangente do período	<b>(14.450)</b>	(7.757)	<b>(14.456)</b>	(7.760)
Atribuível a				
Acionista da Companhia			<b>(14.450)</b>	(7.757)
Participação dos acionistas não controladores			<b>(6)</b>	(3)
			<b>(14.456)</b>	(7.760)

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
30 de setembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da controladora			Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido controladora		
Saldos em 31 de dezembro de 2018		212.167	(32.191)	179.976	80	180.056
Redução de capital	11	(75.255)	35.254	(40.001)	(2)	(40.003)
Resultado do período	-	-	(7.757)	(7.757)	(3)	(7.760)
Saldos em 30 de setembro de 2019		136.912	(4.694)	132.218	75	132.293
Saldos em 31 de dezembro de 2019		<b>96.912</b>	<b>(7.735)</b>	<b>89.177</b>	<b>75</b>	<b>89.252</b>
Resultado do período	-	-	<b>(14.450)</b>	<b>(14.450)</b>	<b>(6)</b>	<b>(14.456)</b>
Transações com não controladores	-	-	-	-	<b>(75)</b>	<b>(75)</b>
Saldos em 30 de setembro de 2020		<b>96.912</b>	<b>(22.185)</b>	<b>74.727</b>	<b>(6)</b>	<b>74.721</b>

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
30 de setembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(14.442)</b>	(7.738)	<b>(13.056)</b>	(6.976)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	<b>74</b>	120
Resultado de equivalência patrimonial	<b>12.395</b>	3.639	-	-
Provisão para garantia	-	-	<b>36</b>	-
Juros sobre encargos e financiamentos	<b>2.023</b>	4.064	<b>8.277</b>	4.527
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	(25)
Ajuste a valor recuperável do estoque de unidades imobiliárias concluídas	-	-	<b>6.367</b>	-
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	<b>(351)</b>	547
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	<b>(11.894)</b>	67.254
Estoques	-	-	<b>58.836</b>	16.865
Créditos diversos	<b>(88)</b>	(3.029)	<b>(55)</b>	(2.784)
Partes relacionadas	<b>23.794</b>	-	<b>2</b>	(5)
Depósitos judiciais	-	-	-	2
Tributos a recuperar	<b>(1)</b>	(1)	<b>(4)</b>	(99)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	<b>10</b>	-	<b>64</b>	233
Obrigações trabalhistas	-	-	<b>(17)</b>	(18)
Obrigações tributárias	<b>(6)</b>	2	<b>(1.011)</b>	(3.664)
Credores por imóveis compromissados	-	-	<b>(2.713)</b>	(5.796)
Contas a pagar	<b>(282)</b>	1.968	<b>(331)</b>	781
Partes relacionadas	-	-	<b>19</b>	(109)
Imposto pagos	<b>(9)</b>	(21)	<b>(42)</b>	(272)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<b>23.394</b>	(1.116)	<b>44.201</b>	70.581
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	<b>(1.816)</b>	1.029	-	-
Redução de Capital das investidas	<b>22.256</b>	70.645	-	-
Dividendos recebidos	<b>338</b>	-	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	<b>(42)</b>	(80)
Acréscimo de intangível	-	-	-	1
Aplicações financeiras	<b>(822)</b>	11	<b>(822)</b>	11
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<b>19.956</b>	71.685	<b>(864)</b>	(68)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	<b>(38.793)</b>	(50.108)	<b>(38.793)</b>	(50.108)
Contas a pagar por aquisição direito de uso	-	-	-	(35)
Amortizações dos empréstimos	-	(20.000)	-	(20.000)
Juros pagos	-	(939)	-	(939)
Aumento de capital por não controladores	-	-	<b>(75)</b>	(2)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<b>(38.793)</b>	(71.047)	<b>(38.868)</b>	(71.084)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>4.557</b>	(478)	<b>4.469</b>	(571)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	<b>1.327</b>	940	<b>1.431</b>	1.395
No final do período	<b>5.884</b>	462	<b>5.900</b>	824

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas  
30 de setembro 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 13 de novembro de 2020, 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro 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.

### **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.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	3	28	14	132
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	5.881	1.299	5.886	1.299
Total	5.884	1.327	5.900	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 91,64% do CDI em 30 de setembro de 2020 (91,54% em 31 de dezembro de 2019) e rentabilidade média bruta de 83,19% no ano (97,47% em 31 de dezembro de 2019).

### 4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Contas a receber por incorporação de imóveis	64.786	52.892
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(459)	(810)
	64.327	52.082
<b>Circulante</b>	<b>42.316</b>	28.951
<b>Não circulante</b>	<b>22.011</b>	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	
	30/09/2020	31/12/2019
A vencer		
até 3 meses	28.096	18.134
de 3 a 6 meses	3.549	4.491
de 6 a 9 meses	2.119	2.266
de 9 meses a 1 ano	2.135	2.001
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	35.899	26.892

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 4. Contas a receber--Continuação

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Vencidos		
Até 1 mês	4.896	618
De 1 a 2 meses	301	315
De 2 a 3 meses	216	174
De 3 a 4 meses	115	355
De 4 a 6 meses	172	165
Acima de 6 meses	717	432
Total do contas a receber a curto prazo vencido	6.417	2.059
Total do contas a receber a curto prazo	42.316	28.951

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Entre 1 e 2 anos	7.121	6.937
Até 3 anos	5.249	5.412
Até 4 anos	3.579	3.798
Após 4 anos	6.062	6.984
Total do contas a receber a longo prazo	22.011	23.131

### 5. Estoques

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Estoque de imóveis em construção	24.877	34.928
Estoque de imóveis concluídos	52.182	113.884
Estoque de terrenos a incorporar	442	442
	77.501	149.254
<b>Circulante</b>	<b>77.059</b>	<b>148.812</b>
<b>Não circulante</b>	<b>442</b>	<b>442</b>

Em 30 de setembro de 2020, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. Houve uma redução de R\$6.975 no estoque de imóveis concluído que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Recuperável.

O saldo total de ajuste a valor recuperável em setembro de 2020 é de R\$12.282 (R\$6.367 em dezembro de 2019).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 6. Partes relacionadas

#### Ativo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Conta corrente com empreendimentos (a)	<b>99.805</b>	118.072	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	<b>3</b>	5
	<b>99.805</b>	118.072	<b>3</b>	5
<b>Circulante</b>	<b>23.934</b>	25.854	<b>3</b>	5
<b>Não circulante</b>	<b>75.871</b>	92.218	-	-

#### Passivo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	<b>21</b>	4
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	<b>284</b>	39.077	<b>286</b>	39.077
	<b>284</b>	39.077	<b>307</b>	39.081
<b>Circulante</b>	<b>284</b>	25.854	<b>307</b>	25.858
<b>Não circulante</b>	-	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 demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 30 de setembro 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>30/09/2020</b>
DIRECIONAL ZIRCONI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	31.100	-	(7.041)	1.432	25.491
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.963	-	78	(8)	3.033
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,72%	26.463	-	(7.361)	(19.102)	-
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	1.747	(936)	811
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	62	139	201
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	-	-	(746)	746	-
DIRECIONAL CORURUPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	-	-	235	(165)	70
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,99%	1.089	-	586	(1.675)	-
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	4.406	(338)	201	6	4.275
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	5.633	-	587	(1.843)	4.377
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	1.637	-	(743)	1.613	2.507
<b>Total Controladora</b>		<b>73.291</b>	<b>(338)</b>	<b>(12.395)</b>	<b>(19.793)</b>	<b>40.765</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 30 de setembro de 2020:

Companhias Controladas	Balço Patrimonial - 30/09/2020					
	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	25.475	9.057	7.053	1.987	25.492
ARAPIRACA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	31.586	3.076	7.016	26.834	812
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,72%	29.356	930	5.932	32.720	(8.366)
COLINA DE SANTANA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,99%	8.790	47	3.059	6.051	(273)
GUARINOS EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	2.015	936	404	40	2.507
LAGOA EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	881	1.063	724	1.019	201
CAJUEIRO EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	7.448	2.722	3.261	7.952	(1.043)
DIRECIONAL CORURIFE EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	1.380	1.651	1.431	1.529	71
MIRANTE EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	5.237	1.604	1.567	897	4.377
MUQUI EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	5.161	748	1.261	374	4.274
MAR TURMALINA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	2.867	632	217	246	3.036

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Capital de giro	65.975	63.952	65.975	63.952
Total geral	65.975	63.952	65.975	63.952
Circulante	38.675	-	38.675	-
Não circulante	27.300	63.952	27.300	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.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos em 30/09/2020 tem os seguintes vencimentos:

Período	30/09/2020	
	Individual	Consolidado
Outubro de 2021 a setembro de 2022	27.300	27.300
	<u>27.300</u>	<u>27.300</u>

### 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	30/09/2020
	10.606	(2.713)	(261)	7.632
	<u>10.606</u>	<u>(2.713)</u>	<u>(261)</u>	<u>7.632</u>
Circulante	5.013			4.861
Não circulante	5.593			2.771
				<u>Consolidado</u>
				<u>30/09/2020</u>
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano				4.861
<b>Total curto prazo</b>				<u>4.861</u>
Entre 1 e 2 anos				896
Entre 2 e 3 anos				661
Entre 3 e 4 anos				451
Após 4 anos				<u>763</u>
<b>Total longo prazo</b>				<u>2.771</u>

### 10. Obrigações tributárias

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 10. Obrigações tributárias--Continuação

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	325	426
IRPJ	2	4	5	20
CSLL	2	2	3	12
Outros	-	5	28	46
	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>361</b>	<b>504</b>
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	-	-	240	196
COFINS	-	-	1.108	904
IRPJ	-	-	816	666
CSLL	-	-	428	349
Outros	-	-	(18)	(31)
	-	-	<b>2.574</b>	<b>2.084</b>
		<b>11</b>	<b>2.935</b>	<b>2.588</b>
Circulante	4	11	2.031	1.651
Não circulante	-	-	904	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 26 de fevereiro de 2019, os acionistas da Companhia aprovaram a redução do capital social da Lago da Pedra, no valor de R\$75.255. No período findo em 30 de junho de 2019 foram absorvidos prejuízos no valor de R\$35.254 e R\$40.001 por ser excessivo em relação ao objeto social e para o qual houve o cancelamento de 46.082.949 ações ordinárias, nominativas de titularidade do acionista MAC Fundo de Investimento Imobiliário. Em razão do cancelamento das ações, ficou acordado que o acionista MAC FII receberá a título de redução de capital um total de R\$40.001 a serem pagos em até 24 meses das datas de aprovação das atas, tendo um total de R\$ 284 a ser pago em 30 de setembro de 2020 (Nota Explicativa 6.b).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 12. Receita líquida

	Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019
Receita bruta de vendas	75.205	28.937
Receita bruta total	75.205	28.937
Impostos incidentes sobre vendas	(1.498)	(524)
Vendas canceladas	(5.130)	(6.268)
Receita operacional líquida	68.577	22.145

### 13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	35	50	53.229	22.569
Despesas com pessoal	1	-	16.122	95
Juros capitalizados	-	-	6.254	-
Comissão de vendas	-	-	1.856	2.096
Despesas gerais com vendas	-	-	1.302	1.545
Depreciação e amortização	-	-	74	120
Energia elétrica, água e telefone	-	-	39	83
Serviços de terceiros	52	42	309	198
Outras Despesas	3	22	725	21
	91	114	79.910	26.727
<b>Classificados como</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	75.483	22.339
Despesas com vendas	-	-	4.274	4.281
Despesas gerais e administrativas	91	114	153	107
	91	114	79.910	26.727

### 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 intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 14. Resultado financeiro--Continuação

	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	34	76	34	82
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	2	17
	<b>34</b>	76	<b>36</b>	99
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(2.023)	(4.066)	(2.038)	(4.091)
Despesas bancárias	(36)	(112)	(118)	(232)
	<b>(2.059)</b>	(4.178)	<b>(2.156)</b>	(4.323)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(2.025)</b>	(4.102)	<b>(2.120)</b>	(4.224)

### 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 intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2020

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

### 15. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Risco de liquidez--Continuação

Em 30 de setembro 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)	38.675	27.300	-	-	65.975
Fornecedores	659	46	-	-	705
Partes Relacionadas (Nota 6)	307	-	-	-	307
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	4.861	896	661	1.214	7.632

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 30 de setembro 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 intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro 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)	Ativo financeiro exposto	Passivo Financeiro Exposto	Saldo Líquido em 30/09/2020	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	-	-	-	-	-	-	-	-
CDI	14	(65.975)	(65.961)	(709)	(1.064)	(1.418)	(1.773)	(2.127)
IPCA	64.327	(7.632)	56.695	836	1.254	1.671	2.089	2.507
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	1,07%	1,61%	<b>2,15%</b>	2,69%	3,22%
IPCA	1,47%	2,21%	<b>2,95%</b>	3,69%	4,42%
INCC	2,41%	3,62%	<b>4,83%</b>	6,03%	7,24%

#### 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.