

Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas

Lago da Pedra Participações S.A.

30 de setembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

30 de setembro de 2021

Índice

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

Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

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

Relatório 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 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 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 2021, 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, 16 de novembro de 2021.

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 2021 e 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	785	2.189	14.695	3.906
Aplicações financeiras		486	3.009	486	3.009
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	26.223	56.899
Estoques	5	-	-	42.179	43.627
Partes relacionadas	6	114.833	53.945	6.943	4
Tributos a recuperar		42	3	148	166
Outros créditos		1.918	2.474	5.420	3.058
Total do ativo circulante		118.064	61.620	96.094	110.669
Não circulante					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	12.277	24.633
Estoques	5	-	-	19.349	443
Partes relacionadas	6	-	35.380	-	-
Depósitos judiciais		-	-	45	-
Imobilizado		-	-	1.251	14
Investimentos	7	7.658	42.849	-	-
Total do ativo não circulante		7.658	78.229	32.922	25.090
Total do ativo		125.722	139.849	129.016	135.759

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	54.416	-	54.416	-
Fornecedores		14	13	2.663	375
Obrigações trabalhistas		-	-	280	12
Obrigações tributárias	10	57	5	1.496	2.763
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	1.036	4.593
Partes relacionadas	6	18.518	5.184	18.710	5.189
Outras contas a pagar	11	14.962	15.078	5.598	403
Provisão para garantia		-	-	1.212	-
Total do passivo circulante		87.967	20.280	85.411	13.335
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	26.400	66.475	26.400	66.475
Fornecedores		-	-	89	45
Provisão para garantia		-	-	368	35
Obrigações tributárias	10	-	-	491	1.062
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	231	1.715
Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis		-	-	7	-
Total do passivo não circulante		26.400	66.475	27.586	69.332
Patrimônio líquido					
Capital social	12	1	63.177	1	63.177
Adiantamento para futuro aumento de capital		13.804	-	13.804	-
Prejuízos acumulados		(2.450)	(10.083)	(2.450)	(10.083)
		11.355	53.094	11.355	53.094
Participação dos acionistas não controladores			-	4.664	(2)
		11.355	53.094	16.019	53.092
Total do passivo e patrimônio líquido		125.722	139.849	129.016	135.759

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020

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

Nota	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receita líquida	13	-	51.259	68.577
Custo da venda de imóveis	14	-	(39.936)	(75.483)
Resultado bruto		-	11.323	(6.906)
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas gerais e administrativas	14	(118)	(208)	(153)
Despesas comerciais	14	(3)	(3.754)	(4.274)
Resultado com equivalência patrimonial	7	3.969	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais		74	(1.816)	397
		3.922	(5.778)	(4.030)
Despesas financeiras	15	(2.361)	(3.045)	(2.156)
Receitas financeiras	15	290	300	36
Resultado financeiro	15	(2.071)	(2.745)	(2.120)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		1.851	2.800	(13.056)
Imposto de renda e contribuição social		(85)	(1.148)	(1.400)
Resultado líquido do período		1.766	1.652	(14.456)
Resultado líquido atribuível:				
Lago da Pedra Participações S.A.		1.766	1.766	(14.450)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	114	(6)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Resultado líquido do período	1.766	(14.450)	1.652	(14.456)
Total de resultado abrangente do período	1.766	(14.450)	1.652	(14.456)
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			1.766	(14.450)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			(114)	(6)
			1.652	(14.456)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2019		96.912	-	(7.735)	89.177	75	89.252
Resultado do período		-	-	(14.450)	(14.450)	(6)	(14.456)
Transação com não controladores		-	-	-	-	(75)	(75)
Saldos em 30 de setembro de 2020		96.912	-	(22.185)	74.727	(6)	74.721
Saldos em 31 de dezembro de 2020		63.177	-	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Redução de capital	12	(63.176)	-	14.450	(48.726)	4.780	(43.946)
Dividendos propostos	12.2	-	-	(8.583)	(8.583)	-	(8.583)
Aumento de capital por não controladores		-	-	-	-	-	-
Resultado do período		-	-	1.766	1.766	(114)	1.652
Adiantamento p/futuro aumento de capital		-	13.804	-	13.804	-	13.804
Saldos em 30 de setembro de 2021		1	13.804	(2.450)	11.355	4.664	16.019

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	1.851	(14.442)	2.800	(13.056)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	588	74
Resultado de equivalência patrimonial	(3.969)	12.395	-	-
Provisão para garantia	-	-	1.545	36
Juros sobre encargos e financiamentos	2.319	2.023	5.441	8.277
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	7	-
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(390)	(351)
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	-	-	1.934	6.367
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	308	-
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	43.114	(11.894)
Estoques	-	-	(22.714)	58.836
Créditos diversos	556	(88)	(2.362)	(55)
Partes relacionadas	-	23.794	(6.933)	2
Depósitos judiciais	-	-	(45)	-
Tributos a recuperar	(39)	(1)	18	(4)
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	1	10	1.964	64
Obrigações trabalhistas	-	-	268	(17)
Obrigações tributárias	(7)	(6)	(2.935)	(1.011)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(5.349)	(2.713)
Contas a pagar	(2.328)	(282)	5.195	(331)
Partes relacionadas	-	-	187	19
Imposto pagos	(26)	(9)	(51)	(42)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(1.642)	23.394	22.590	44.201
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	(68.007)	(1.816)	-	-
Redução de Capital das investidas	81.827	22.256	-	-
Dividendos recebidos	2.044	338	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(938)	(42)
Acréscimo de intangível	-	-	(17)	-
Aplicações financeiras	2.523	(822)	2.523	(822)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(18.149)	19.956	1.568	(864)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para aumento futuro de capital	13.804	-	13.804	-
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	(35.392)	(38.793)	(35.392)	(38.793)
Dividendos pagos	(8.583)	-	(8.583)	-
Ingressos dos empréstimos	49.867	-	49.867	-
Amortizações dos empréstimos	(35.200)	-	(35.200)	-
Juros pagos	(2.645)	-	(2.645)	-
Aumento (redução) de capital por não controladores	-	-	4.780	(75)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(18.149)	(38.793)	(13.369)	(38.868)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.404)	4.557	10.789	4.469
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	2.189	1.327	3.906	1.431
No final do período	785	5.884	14.695	5.900

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
30 de setembro de 2021
(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 agosto de 2021 a companhia realizou uma reorganização do portfólio de empresas sob seu controle. Foi realizada a venda das empresas: Muqui Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mirante Empreendimentos Imobiliários Ltda., Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda. A companhia, ainda, adquiriu as empresas: Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda., Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda., Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda. Todas as operações de compra e venda foi junto à Direcional Engenharia S.A.

Em 16 de novembro de 2021, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a COVID-19

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

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a COVID-19--Continuação

Procedimentos nos canteiros de obra

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

Avaliação dos impactos no negócio

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

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Continuidade operacional

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

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

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2020	30/09/2020	31/12/2020
Caixa e bancos	653	19	13.952	1.736
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	132	2.170	743	2.170
Total	785	2.189	14.695	3.906

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 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). Em 30 de setembro de 2021, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 118,47% do CDI no ano e 117,71% em setembro de 2021.

4. Contas a receber

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

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	27.226	82.898
Unidades não concluídas	12.558	-
(-) Ajuste a valor presente	(308)	-
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(976)	(1.366)
	38.500	81.532
Circulante	26.223	56.899
Não circulante	12.277	24.633

	31/12/2020	(-) Provisão	(+) Reversão	30/09/2021
Movimentação PCLD	(1.366)	(2.760)	3.150	(976)

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.

Em 25 de março de 2021 a Direcional Engenharia celebrou através de suas controladas e da Companhia, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A., pelo valor líquido de R\$40.648. Parte do contas a receber das SPEs da companhia também foram cedidos nesse instrumento, perfazendo um valor líquido de R\$17.120. Em 21 de abril de 2021 o saldo foi integralmente recebido.

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

4. Contas a receber--Continuação

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
A vencer		
Até 90 dias	19.183	44.773
De 91 a 180 dias	1.037	2.464
De 181 a 270 dias	749	2.148
De 271 a 360 dias	832	1.958
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	21.801	51.343

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Vencidos		
Até 30 dias	427	4.226
De 31 a 60 dias	96	258
De 61 a 90 dias	249	110
De 91 a 120 dias	64	111
De 121 a 180 dias	108	163
Acima de 180 dias	3.478	688
Total do contas a receber a curto prazo vencido	4.422	5.556
Total do contas a receber a curto prazo	26.223	56.899

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	7.392	6.971
Até 3 anos	2.292	5.195
Até 4 anos	1.150	6.375
Após 4 anos	1.443	6.092
Total do contas a receber a longo prazo	12.277	24.633

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

5. Estoques

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Estoque de imóveis concluídos	32.482	43.627
Estoque de imóveis a comercializar	9.697	-
Estoque de terrenos a incorporar	19.349	443
	61.528	44.070
Circulante	42.179	43.627
Não circulante	19.349	443

Em 30 de setembro de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em setembro de 2021 é de R\$4.124 (R\$6.058 em dezembro de 2020) que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2020	(-) Ajuste a valor realizável líquido	(+) Reversão - Unidades Vendidas	30/09/2021
Consolidado	6.058	3.976	(5.910)	4.124

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 30 de setembro de 2021 e em dezembro 2020 não foram capitalizados juros, e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$1.351 (R\$4.682 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas.

6. Partes relacionadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	114.833	89.325	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	6.943	4
	114.833	89.325	6.943	4
Circulante	114.833	53.945	6.943	4
Não circulante	-	35.380	-	-

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

6. Partes relacionadas--Continuação

Passivo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	192	-
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	18.518	5.184	18.518	5.189
	18.518	5.184	18.710	5.189
Circulante	18.518	5.184	18.710	5.189
Não circulante	-	-	-	-

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

	31/12/2020	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	(-) Recebimento dividendos	30/09/2021
Individual	89.325	109.379	(81.827)	(2.044)	114.833

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

	31/12/2020	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(-) Pagamento de dividendos	Outros	30/06/2021
Individual	5.184	57.309	(35.392)	(8.583)	-	18.518
Consolidado	5.189	57.309	(35.392)	(8.583)	187	18.710

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 30 de setembro de 2021:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2021
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	26.238	-	943	(26.062)	1.119
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	0,00%	3.103	-	159	(3.262)	-
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	-	-	(2.622)	2.622	-
Arapiraca Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda	100,00%	1.979	-	5.531	(7.510)	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	3	-	87	(90)	-
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	515	(296)	219
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	162	-	(723)	1.015	454
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	440	-	402	1.153	1.995
Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00%	4.071	(1.518)	196	(2.749)	-
Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	0,00%	4.217	(526)	(76)	(3.615)	-
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	0,00%	2.636	-	(93)	(2.543)	-
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	283	3.165	3.448
Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	-	278	145	423
Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	-	197	(197)	-
Leme Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	-	(1.108)	1.108	-
Total Controladas:		42.849	(2.044)	3.969	(37.116)	7.658
Controladas em Conjunto (Consolidado)	-	-	-	-	-	-
Total Controladora		42.849	(2.044)	3.969	(37.116)	7.658

Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Direcional Engenharia S.A, através do qual realizou a aquisição da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617. A aquisição foi realizada a preço de custo do investimento na data do fechamento, e não gerou ganho ou perda.

Em 23 de agosto de 2021, a Companhia vendeu a integralidade das quotas das empresas Muqui, Mirante, Guarinos, Arapiraca, Mar Turmalina e Lagoa para Direcional Engenharia S.A pelo valor de R\$28.163. A venda foi realizada a preço de custo do investimento na data do fechamento, e não gerou ganho ou perda.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
30 de setembro de 2021 e 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 2021:

Companhias Controladas	Balanco Patrimonial - 30/09/2021					
	Participação	Ativo			Passivo	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	6.716	2.147	7.425	317	1.121
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	28.899	21.638	3.338	465	46.734
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	15.280	1.388	23.713	39	(7.084)
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	15.921	2.439	14.761	151	3.448
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.227	546	1.532	22	219
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.456	1.439	2.383	58	454
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	4.045	1.344	3.340	54	1.995
Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	5.448	894	5.893	26	423
Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	13.869	1.087	17.165	56	(2.265)
Leme Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100,00%	-	42.061	42.927	-	(866)

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Capital de giro	30.807	66.475
Debêntures	50.009	-
Total geral	80.816	66.475
Circulante	54.416	-
Não circulante	26.400	66.475

Capital de Giro

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

Debênture

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

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

A parcela não circulante dos empréstimos em 30/09/2021 tem os seguintes vencimentos:

Período	Consolidado
Outubro de 2022 a setembro de 2023	26.400
	26.400

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

9. Credores por imóveis comprometidos

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

	31/12/2020	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	(-) Cancelamentos / Venda SPE	30/09/2021
	6.308	(5.185)	144	-	1.267
	6.308	(5.185)	144	-	1.267
Circulante	1.036				1.036
Não circulante	231				231
					30/09/2021
Entre 1 e 2 anos					139
Até 3 anos					43
Até 4 anos					22
Após 4 anos					27
Total do contas a receber a longo prazo					231

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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	296	532
IRPJ	38	1	47	5
CSLL	16	1	21	3
Outros	3	3	82	23
	57	5	446	563
Impostos diferidos				
PIS	-	-	147	307
COFINS	-	-	680	1.418
IRPJ	-	-	501	1.045
CSLL	-	-	263	547
Outros	-	-	(50)	(55)
	-	-	1.541	3.262
	57	5	1.987	3.825
Circulante	57	5	1.496	2.763
Não circulante	-	-	491	1.062

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

11. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Débitos com clientes	29	12	245	195
Passivo a descoberto (a)	10.203	7.991	-	-
Contas a Pagar por aquisição de cotas (b)	2.650	-	2.650	-
Outros (c)	2.080	7.075	2.703	208
Total	14.962	15.078	5.598	403
Circulante	14.962	15.078	5.598	403

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

(b) Em 20 de agosto de 2021, a Companhia firmou um Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas com a Direcional Engenharia S.A, através do qual realizou a compra da integralidade das quotas das SPEs Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda, Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda, Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda e Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda pelo valor de R\$89.617. O saldo a receber em 30 de setembro de 2021 é de R\$2.650.

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

12. Patrimônio líquido

12.1. Capital social

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

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

12. Patrimônio Líquido--Continuação

12.1. Capital social--Continuação

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

Dessa forma, em 30 de setembro de 2021 a composição acionária da companhia era composta por: 90% - Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário e 10% - Direcional Engenharia S.A.

12.1.1. Adiantamentos para futuros aumentos da capital (AFAC)

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

12.2. Distribuição de dividendos

Em 5 de março de 2021, foi aprovada em assembleia geral extraordinária pelos acionistas da companhia, distribuição antecipada de dividendos da Companhia no valor de R\$5.000 (três milhões e seiscentos mil reais), a ser distribuída proporcionalmente à participação das Acionistas no capital social da Companhia. Em 01 de abril de 2021 foram pagos R\$4.983 (quatro milhões novecentos e oitenta e três mil reais).

Em 5 de maio de 2021, foi aprovada em assembleia geral extraordinária pelos acionistas da companhia, distribuição intermediária de dividendos da Companhia no valor de R\$3.600 (três milhões e seiscentos mil reais), a ser distribuída proporcionalmente à participação das Acionistas no capital social da Companhia. Em 14 de maio de 2021 o valor foi integralmente pago.

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

13. Receita líquida

	Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
Receita bruta de vendas	58.338	75.205
Receita bruta total	58.338	75.205
Ajuste a valor presente	12	-
Impostos incidentes sobre vendas	(1.186)	(1.498)
Vendas canceladas	(5.905)	(5.130)
Receita operacional líquida	51.259	68.577

14. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	(35)	(26.188)	(53.229)
Despesas com pessoal	(3)	(1)	(10.222)	(16.122)
Juros capitalizados	-	-	(3.122)	(6.254)
Comissão de vendas	-	-	(2.425)	(1.856)
Despesas gerais com vendas	-	-	(775)	(1.302)
Depreciação e amortização	-	-	(588)	(74)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(61)	(39)
Serviços de terceiros	(75)	(52)	(326)	(309)
Outras Despesas	(43)	(3)	(191)	(725)
	(121)	(91)	(43.898)	(79.910)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(39.936)	(75.483)
Despesas com vendas	(3)	-	(3.754)	(4.274)
Despesas gerais e administrativas	(118)	(91)	(208)	(153)
	(121)	(91)	(43.898)	(79.910)

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

15. Resultado financeiro

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

	Individual		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	290	34	295	34
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	5	2
	290	34	300	36
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(2.319)	(2.023)	(2.258)	(2.038)
Despesas bancárias	(42)	(36)	(787)	(118)
	(2.361)	(2.059)	(3.045)	(2.156)
Resultado financeiro líquido	(2.071)	(2.025)	(2.745)	(2.120)

16. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

16. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2021	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)	54.416	26.400	-	-	80.816
Fornecedores	2.663	89	-	-	2.752
Partes Relacionadas (Nota 6)	18.710	-	-	-	18.710
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	1.036	139	43	49	1.267

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 2021 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 2021, 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 2021 e 2020

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

16. 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 30/09/2021	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	(80.206)	(3.159)	(4.739)	(6.318)	(7.898)	(9.478)
IPCA	25.950	1.132	1.698	2.264	2.830	3.396
INCC	11.283	771	1.156	1.541	1.926	2.312
Total	(42.973)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	3,94%	5,91%	7,88%	9,85%	11,82%
IPCA	4,36%	6,54%	8,72%	10,91%	13,09%
INCC	6,83%	10,24%	13,66%	17,07%	20,49%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

30 de setembro de 2021 e 2020

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

16. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio--Continuação

Controle da exposição máxima de caixa

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