

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias individuais e
consolidadas

Em 30 de setembro de 2024

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2024

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

RELATÓRIO DE REVISÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações 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 sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

A auditoria das demonstrações contábeis, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2023 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, apresentados para fins de comparação foram conduzidas sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram os relatórios de auditoria e de revisão, sem modificação, datados em 28 de março de 2024 e 11 de janeiro de 2024, respectivamente.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 MG 009485/F-0

Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9 - S - MG

Balanços patrimoniais intermediários individuais e consolidados
 Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
 (Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	122.677	12.062	142.232	26.521
Aplicações financeiras	3.2	20.378	1.397	25.145	20.055
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	178.945	119.730
Estoques	5	-	-	376.538	416.670
Partes relacionadas	6	95.204	78.468	5.676	5.472
Tributos a recuperar	-	63	27	2.550	2.522
Outros créditos	4.1	524	605	30.315	32.757
Total do ativo circulante		238.846	92.559	761.401	623.727
Ativo não circulante					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	99.447	76.865
Estoques	5	-	-	56.117	22.551
Depósitos judiciais	-	-	-	728	505
Tributos a recuperar	-	4	3	222	41
Outros créditos	4.1	172	213	4.656	395
Investimentos	8	365.578	282.037	-	-
Imobilizado	-	-	-	5.287	5.767
Intangível	7	-	-	4.907	18.522
Total do ativo não circulante		365.754	282.253	171.364	124.646
Total do ativo		604.600	374.812	932.765	748.373

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Balanços patrimoniais intermediários individuais e consolidados
Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	32.118	52.415	32.833	52.727
Fornecedores	11	11	12	15.760	18.000
Fornecedores - Risco Sacado	11	-	-	890	1.371
Obrigações trabalhistas	12	-	-	5.729	6.799
Obrigações tributárias	13	116	32	10.571	14.845
Adiantamento de clientes	14	-	-	12.087	57.778
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	6.468	10.088
Partes relacionadas	6	49.335	27.735	72.951	58.819
Outras contas a pagar	15	4.187	3.756	3.772	3.406
Passivo de cessão	15.1	-	-	14.307	13.041
Provisão para garantia	16.1	-	-	2.610	1.390
Total do passivo circulante		85.767	83.950	177.978	238.264
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	321.683	140.048	408.604	284.476
Fornecedores	11	-	-	2.351	2.610
Provisão para garantia	16.1	-	-	6.045	5.922
Obrigações tributárias	13	-	-	6.227	9.040
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	14.201	8.743
Adiantamento de clientes	14	-	-	47.949	189
Passivo de cessão	15.1	-	-	40.157	21.125
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	573	154
Total do passivo não circulante		321.683	140.048	526.107	332.259
Patrimônio Líquido					
Capital Social	17	183.989	148.435	183.989	148.435
Reserva de Lucros	-	13.161	2.379	13.161	2.379
		197.150	150.814	197.150	150.814
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	31.530	27.036
		197.150	150.814	228.680	177.850
Total do passivo e patrimônio líquido		604.600	374.812	932.765	748.373

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado
Em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Receita líquida	18	-	-	-	-	443.388	129.348	305.405	146.151
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	-	-	(276.855)	(78.985)	(197.259)	(96.386)
Resultado bruto		-	-	-	-	166.533	50.363	108.146	49.765
Receitas/(despesas) operacionais									
Despesas gerais e administrativas	19.1	(1.291)	(296)	(990)	(639)	(1.842)	(486)	(1.329)	(841)
Despesas comerciais	19.1	-	-	-	-	(26.931)	(9.900)	(17.275)	(8.811)
Resultado com equivalência patrimonial	8	101.124	28.088	69.170	31.369	-	-	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(39.730)	(11.612)	(21.959)	(25.433)	(52.795)	(13.923)	(22.785)	(24.147)
		60.103	16.180	46.221	5.297	(81.568)	(24.309)	(41.389)	(33.799)
Despesas financeiras	20	(19.249)	(6.389)	(15.688)	(6.352)	(24.521)	(9.717)	(20.146)	(10.178)
Receitas financeiras	20	488	45	490	70	1.686	283	1.372	604
Resultado financeiro	20	(18.761)	(6.344)	(15.198)	(6.282)	(22.835)	(9.434)	(18.774)	(9.574)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		41.342	9.836	31.023	(985)	62.130	16.620	47.983	6.392
Imposto de renda e contribuição social	21	(102)	20	5.509	5.643	(4.218)	(2.349)	(720)	2.992
Resultado líquido do período		41.240	9.856	36.532	4.658	57.912	14.271	47.263	9.384
Resultado líquido atribuível									
Lago da Pedra Participações S.A.		41.240	9.856	36.532	4.658	41.240	9.856	36.532	4.658
Participantes não controladores em SPes e SCPs		-	-	-	-	16.672	4.415	10.731	4.726

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Resultado líquido do período	41.240	9.856	36.532	4.658	57.912	14.271	47.263	9.384
Total de resultado abrangente do período	41.240	9.856	36.532	4.658	57.912	14.271	47.263	9.384
Atribuível a:								
Lago da Pedra Participações S.A.					41.240	9.856	36.532	4.658
Participantes não controladores em SPEs e SCPs					16.672	4.415	10.731	4.726
					57.912	14.271	47.263	9.384

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

Em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora						Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
		Capital Social	Reserva Legal	Reserva de lucro		Patrimônio líquido Controladora			
				Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado	Lucro/Prejuízo acumulado				
Saldos em 31 de dezembro de 2022		115.604	493	1.371	-	117.468	27.074	144.542	
Redução de capital	17.1	(30.000)	-	-	-	(30.000)	-	(30.000)	
Aumento de capital	17.1	92.831	-	-	-	92.831	-	92.831	
Dividendos propostos	17	-	-	(1.371)	(24.318)	(25.689)	-	(25.689)	
Resultado do período		-	-	-	36.532	36.532	10.731	47.263	
Redução de capital por não controladores		-	-	-	-	-	(12.502)	(12.502)	
Saldos em 30 de setembro de 2023		178.435	493	-	12.214	191.142	25.303	216.445	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		148.435	2.341	38	-	150.814	27.036	177.850	
Redução de capital	17.1	(30.000)	-	-	-	(30.000)	(12.178)	(42.178)	
Aumento de capital	17.1	65.554	-	-	-	65.554	-	65.554	
Dividendos propostos	17.2	-	-	(38)	(30.420)	(30.458)	-	(30.458)	
Resultado do período		-	-	-	41.240	41.240	16.672	57.912	
Saldos em 30 de setembro de 2024		183.989	2.341	-	10.820	197.150	31.530	228.680	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto

Em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Das atividades operacionais					
Lucro líquido antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		41.342	31.023	62.130	47.983
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	-	-	3.658	4.233
Resultado de equivalência patrimonial	8	(101.124)	(69.170)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(1)	-	(482)	(134)
Provisão para garantia	16.1	-	-	2.092	2.034
Juros sobre encargos e financiamentos		19.112	15.649	30.074	22.910
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	1.100	306
Resultado com permuta física	18	-	-	(1.352)	1.198
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	-	(609)	3.605
Despesas com cessão de recebíveis		-	-	(2.750)	162
Correção do passivo de cessão		-	-	3.277	-
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído		-	-	(661)	91
Ganho com vantajosa de participações societárias	2.3.2	-	(6.636)	-	(6.636)
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	2.080	(465)
Realização de mais valia de ativos	19.2	39.735	28.673	43.734	28.673
Acréscimos/(decréscimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(69.625)	(72.078)
Estoques		-	-	(21.311)	(7.980)
Créditos diversos		122	323	(1.819)	(2.618)
Partes relacionadas		(24.781)	(29.264)	1.099	4.972
Depósitos judiciais		-	-	(223)	(74)
Tributos a recuperar		(37)	8	(209)	(1.789)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos					
Fornecedores		(1)	(9)	(2.216)	2.260
Obrigações trabalhistas		-	-	(1.070)	3.053
Obrigações tributárias		(9)	(121)	(4.642)	2.701
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(18.185)	(10.764)
Adiantamento de clientes		-	-	3.421	43.585
Garantia de Obra	16.1	-	-	(794)	(205)
Outros Contas a pagar		(2.441)	248	366	265
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(681)	(304)
Partes relacionadas		114.644	67.469	184.775	91.844
Imposto pagos		(9)	(72)	(6.663)	(7.070)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		86.552	38.121	128.510	149.758
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)		1.567	(11.853)	-	-
Redução de Capital das investidas		60.162	8.765	-	-
Dividendos recebidos		48.495	117.967	-	-
Aquisição de participações societárias		(121.459)	(167.827)	-	(150.718)
Acréscimo do imobilizado		-	-	(1.656)	(1.614)
Acréscimo de intangível		-	-	(52)	(121)
Aplicações financeiras		(18.980)	(938)	(4.608)	(499)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(30.215)	(53.886)	(6.316)	(152.952)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para aumento futuro de capital		-	-	-	-
Integralização/(redução) de capital, líquido de gastos		(57.490)	-	(77.598)	-
Dividendos pagos		(30.458)	(25.689)	(30.458)	(25.689)
Ingressos dos empréstimos	9	204.517	89.472	290.916	166.698
Ingresso de Cessão de recebíveis		-	-	30.043	5.091
Pagamento de Cessão de recebíveis		-	-	(10.272)	(1.692)

Demonstrações intermediárias dos fluxos de caixa individuais e consolidados - método indireto

Em 30 de setembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Amortizações dos empréstimos	9	(43.667)	(26.400)	(187.152)	(81.300)
Juros pagos	9	(18.624)	(16.486)	(28.297)	(20.721)
Aumento de capital por não controladores		-	-	(12.178)	(24.575)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		54.278	20.897	(6.483)	17.812
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		110.615	5.132	115.711	14.618
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		12.062	850	26.521	12.105
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		122.677	5.982	142.232	26.723
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		110.615	5.132	115.711	14.618

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

(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.

1.1. Continuidade operacional

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

1.2. Aprovação das informações trimestrais

Em 25 de novembro de 2024, a Diretoria da Companhia aprovou as Informações trimestrais e autorizou sua divulgação.

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

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

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias, da controladora e consolidada, são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, divulgadas em 28 de março de 2024. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

2.1. Combinação de negócios

Em 27 de março de 2024, a Companhia adquiriu junto à Direcional Engenharia S.A., por meio de contrato de compra e venda de participação societária, o controle das seguintes empresas: Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários e Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 30 junho de 2024, a Companhia exerceu a opção de compra da SPE Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda., prevista no contrato assinado em março de 2024.

O valor pago e a mais-valia alocadas estão evidenciadas na NE 8a.

2.1.1. Valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos

A Companhia e seus consultores estão realizando apuração dos ativos e passivos a valores justos e, conseqüentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar para 31 de março de 2024 e 30 de junho de 2024. Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

Descrição	Rio Vermelho 31/03/2024	Riachuelo 31/03/2024	Novo Caparaó 30/06/2024	Valor contábil Total
Ativo	21.693	11.068	21.796	54.558
Circulante	16.498	6.896	15.879	39.274
Caixa e Equivalentes de Caixa	157	94	14	265
Contas a receber	2.383	-	66	2.449
Estoques	13.958	6.561	15.789	36.308
Outros Ativos Circulantes	-	241	10	252
Não Circulante	5.195	4.172	5.917	15.284
Contas a receber	5.108	-	1.334	6.442
Estoques	-	4.148	4.359	8.507
Imobilizado	87	24	213	324
Outros Ativos não Circulantes	-	-	11	11
Passivo	21.693	11.068	21.923	54.684
Circulante	509	74	1.009	1.592
Fornecedores	284	65	154	503
Outros Passivos Circulantes	225	9	855	1.089
Não Circulante	14.935	312	55	15.302
Terrenos a pagar	14.799	312	0	15.111
Outros Passivos Não Circulantes	136	-	55	191

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

Descrição	Rio Vermelho 31/03/2024	Riachuelo 31/03/2024	Novo Caparaó 30/06/2024	Valor contábil Total
Patrimônio Líquido	6.249	10.682	20.859	37.790
Capital Social	3.557	10.687	20.799	35.043
Resultado do período	2.692	(5)	60	2.747

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	9.648	12.006	10.393	12.466
Bancos	113.029	56	131.839	14.055
Total	122.677	12.062	142.232	26.521

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB que acompanham o CDI, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	18.548	106	20.490	3.064
Letras financeiras (Títulos Privados)	1.830	1.291	4.655	16.991
Total	20.378	1.397	25.145	20.055

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 99,29% e 102,95% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 102,25% (94,73% em 31 de dezembro de 2023).

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	28.866	12.472
Unidades não concluídas	262.781	194.948
(-) Perdas de crédito esperadas	(4.886)	(2.806)
(-) Ajuste a valor presente	(8.369)	(8.019)
	278.392	196.595
Circulante	178.945	119.730
Não circulante	99.447	76.865

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
A vencer		
Até 3 meses	98.433	50.475
De 3 a 6 meses	39.578	33.517
De 6 a 9 meses	19.892	6.201
De 9 meses a 1 ano	13.350	22.417
	<u>171.253</u>	<u>112.610</u>
Vencidos		
Até 1 mês	1.958	4.018
entre 1 e 2 meses	587	274
entre 2 e 3 meses	684	206
entre 3 e 4 meses	404	229
entre 4 e 6 meses	548	353
Acima 6 meses	3.511	2.040
	<u>7.692</u>	<u>7.120</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>178.945</u>	<u>119.730</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Entre 1 e 2 anos	42.377	48.196
Até 3 anos	20.947	7.870
Até 4 anos	11.533	6.313
Após 4 anos	24.590	14.486
Total do contas a receber a longo prazo	<u>99.447</u>	<u>76.865</u>

A Companhia registra a perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora de caráter pró-soluto. O valor a receber de referente a essas parcelas em setembro de 2024 é de R\$79.048 (R\$48.460 em dezembro de 2023). Em setembro de 2024, a taxa para perda esperada foi de 5% (3,59% em dezembro de 2023). Abaixo a movimentação do saldo da PECLD:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/09/2024
Movimentação PECLD	(2.806)	(2.986)	906	-	(4.886)

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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,68%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos de 2024 descontada do IGPM. Abaixo a movimentação do AVP:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/09/2024
Movimentação AVP	(8.019)	(25.442)	24.872	220	(8.369)

Cessão de carteira de crédito

A Companhia celebra, através de suas controladas e por intermediação da Direcional Engenharia S.A., instrumentos de Cessão de Crédito imobiliário para melhor gestão de recursos de forma a antecipar recebíveis. A seguir destacamos as operações realizadas:

Securizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em		Passivo vinculado	
			30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
True Securitizadora S.A.	13/12/2021	3.573	36	36	-	-
True Securitizadora S.A.	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
Banco XP S.A. (i)	31/12/2022	4.068	-	-	6.552	7.483
Banco XP S.A. (ii)	21/03/2023	5.090	-	-	6.033	7.125
True Securitizadora S.A. (iii)	29/12/2023	19.558	138	139	16.035	19.558
True Securitizadora S.A. (iv)	14/06/2024	13.468	-	-	13.342	-
True Securitizadora S.A. (v)	19/09/2024	13.594	-	-	12.503	-
			<u>189</u>	<u>190</u>	<u>54.465</u>	<u>34.166</u>

- (i) No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$4.068, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15;
- (ii) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$5.090, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15;
- (iii) Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$19.558, em 31 de março de 2024 o saldo a receber é de R\$138. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15;
- (iv) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.468, em 30 de junho de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15;

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

- (v) Em 19 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.593, em 30 de setembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.

4.1. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Créditos junto a cliente (i)	672	794	13.268	6.681
Débito com cessão de recebíveis (ii)	-	-	13.724	19.608
Despesas comerciais antecipadas	-	-	7.261	6.287
Demais créditos	24	24	718	576
Total	696	818	34.971	33.152
Circulante	524	605	30.315	32.757
Não Circulante	172	213	4.656	395

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 30 de setembro de 2024 foi reconhecido a título de PECLD o valor de R\$23 (R\$19 em 31 de dezembro de 2023).
- (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

5. Estoques

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	5.866	6.847
Imóveis em construção	352.610	371.011
Terrenos a incorporar	74.179	61.363
	432.655	439.221
Circulante	376.538	416.670
Não circulante	56.117	22.551

Em 30 de setembro de 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em setembro de 2024 é de R\$2.462 (R\$3.124 em dezembro de 2023) que foi registrado no resultado da Companhia em Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2023	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/09/2024
Consolidado	(3.124)	(29)	690	(2.463)

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos 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. Até 30 de setembro 2024 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$10.086 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$12.509 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.716 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$5.793 referentes às operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$7.268 (R\$8.151 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 11,64% em setembro de 2024 (12,72% no exercício findo em dezembro de 2023).

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	95.204	78.468	371	162
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.305	5.310
Total/Circulante	<u>95.204</u>	<u>78.468</u>	<u>5.676</u>	<u>5.472</u>
Passivo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	22.335	4.354	45.949	35.438
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	27.000	23.381	27.002	23.381
Total/Circulante	<u>49.335</u>	<u>27.735</u>	<u>72.951</u>	<u>58.819</u>

- (a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital, as distribuições de dividendos das investidas e aportes realizados pela controladora e que não serão integralizados ao capital 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;
- (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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

Resultado

A Direcional Engenharia S.A, acionista da Companhia, presta serviços de gestão à Companhia. No período findo em 30 de setembro de 2024, esses serviços totalizaram R\$642 (R\$225 no mesmo período de 2023).

Movimentação dos saldos de ativo

	31/12/2023	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	(+) Combinação de Negócios	Aportes em investidas	Outros	30/09/2024
Individual	78.468	52.117	(60.162)	-	-	24.781	95.204
Consolidado	5.472	52.117	(60.162)	-	241	8.008	5.676

Movimentação dos saldos de passivo

	31/12/2023	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	30/09/2024
Controladora	27.735	57.410	(57.490)	-	21.680	49.335
Consolidado	58.819	138.743	(135.089)	-	20.478	72.951

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada a seguir:

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Taxas de amortização	20%	-	-
Custo			
Saldo em 31 de dezembro de 2022	112	-	112
Adições	-	29.526	29.526
Combinação de negócios	78	-	78
Saldo em 31 de dezembro de 2023	190	29.526	29.716
Adições	-	-	-
Saldo em 30 de setembro de 2024	190	29.526	29.716

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Amortização			
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(58)	-	(58)
Depreciação/amortização do período	(19)	(11.062)	(11.081)
Combinação de negócios	(55)	-	(55)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(132)	(11.062)	(11.194)
Amortização do período	(17)	(13.598)	(13.615)
Saldo em 30 de setembro de 2024	<u>(149)</u>	<u>(24.660)</u>	<u>(24.809)</u>
Valor contábil			
Em 31 de dezembro de 2023	58	18.464	18.522
Em 30 de setembro de 2024	41	4.866	4.907

- (i) Alocação de mais valia de contratos com clientes em aquisição de participações societárias. A amortização ocorre em função da construção e venda dos empreendimentos adquiridos.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 30 de setembro de 2024

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Alienação de participação societária	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2024
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	95.227	-	-	(10.266)	(5.947)	34.140	-	113.154
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	20.859	25.669	(261)	-	334	-	46.601
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	6.249	33.519	(5.261)	(3.000)	7.199	-	38.706
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	10.682	24.480	(1.627)	-	1.919	-	35.454
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	24.799	-	-	(234)	-	(288)	-	24.277
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	27.843	-	-	(547)	-	435	(5.332)	22.399
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	25.411	-	-	(3.847)	(6.300)	12.642	(9.213)	18.693
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	15.293	-	-	(2.577)	(4.757)	14.395	(5.743)	16.611
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	17.082	-	-	(1.690)	(3.000)	5.089	(3.991)	13.490
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.083	-	-	-	-	(364)	-	9.719
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.148	-	-	(4.878)	-	(167)	(8.096)	8.007
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.188	-	-	-	(2.807)	6.798	-	6.179
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.183	-	-	(3.789)	(5.000)	7.559	(2.414)	5.539
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	16.954	-	-	(4.758)	(11.327)	15.594	(11.620)	4.843
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	642	-	-	-	-	113	-	755
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	-	-	-	(600)	154	-	569
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.139	-	-	-	-	(802)	-	337
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.492	-	-	-	(1.250)	3	-	245
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(529)	529	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	3	(3)	-
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.267	-	-	-	(2.500)	(3.844)	77	-
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	6.270	-	-	-	(2.007)	741	(5.004)	-
Outras Controladas		1	-	-	-	-	-	(1)	-
Total Controladas:		282.037	37.790	83.668	(39.735)	(48.495)	101.124	(50.811)	365.578

(i) Aquisição das sociedades conforme demonstrado na Nota Explicativa 2.1.1.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir a composição dos saldos das controladas em 30 de setembro de 2024:

	Balanco Patrimonial - 30/09/2024						Resultado Lucro (Prejuízo)
	Participação	Ativo		Passivo			
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Empresas Controladas							
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	216.417	20.852	59.349	84.794	93.126	42.675
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	9.130	25.547	4.527	821	29.329	(401)
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	48.290	2.815	18.369	19.180	13.556	8.482
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	29.571	5.877	9.882	6.519	19.047	14.046
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.953	7.797	1.439	118	21.193	334
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	30.059	7.194	11.902	7.541	17.810	15.994
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	14.810	3.335	2.557	461	15.127	(288)
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.038	3.377	5.946	4.402	5.067	7.559
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.862	6.371	3.183	449	12.601	1.914
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	29.130	15.636	9.867	32.286	2.613	17.328
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.443	26.396	19.120	-	9.719	(364)
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.460	12.970	6.703	19.279	10.448	7.199
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	22.811	4.083	13.744	6.436	6.714	(167)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.394	3.340	6.289	4.266	6.179	6.798
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	14.437	3.037	11.320	129	6.025	483
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.659	5.705	9.162	5.279	(77)	(3.844)
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.158	1.121	1.081	629	569	154
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	585	432	245	17	755	113
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	585	15	355	-	245	3
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.407	969	4.024	15	337	(802)
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	4.821	7.005	2.469	10.058	(701)	741
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	250	13	1.092	-	(829)	3
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.067	596	7.759	169	(1.265)	(529)
Total controladas		516.337	164.483	210.384	202.848	267.588	117.431

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Financiamento à construção (d)	-	-	87.636	144.740
Notas comerciais (c)	114.047	142.089	114.047	142.089
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	240.848	51.584	240.848	51.584
Total dívida	354.895	193.673	442.531	338.413
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(862)	(851)	(862)	(851)
Notas comerciais (c)	(232)	(359)	(232)	(359)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.094)	(1.210)	(1.094)	(1.210)
Total geral	353.801	192.463	441.437	337.203
Circulante	32.118	52.415	32.833	52.727
Não circulante	321.683	140.048	408.604	284.476

A seguir a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2024:

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora					30/09/2024
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	51.584	205.003	7.273	(17.000)	(6.012)	240.848
Notas Comerciais (c)	142.089	-	11.237	(26.667)	(12.612)	114.047
Total da dívida	193.673	205.003	18.510	(43.667)	(18.624)	354.895
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(850)	(399)	387	-	-	(862)
Notas Comerciais (c)	(360)	(87)	215	-	-	(232)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(486)	602	-	-	(1.094)
Total geral	192.463	204.517	19.112	(43.667)	(18.624)	353.801

	Consolidado					30/09/2024
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	51.584	205.003	7.273	(17.000)	(6.012)	240.848
Notas Comerciais (c)	142.089	-	11.237	(26.667)	(12.612)	114.047
Financiamento à construção (d)	144.740	86.399	9.655	(143.485)	(9.673)	87.636
Total da dívida	338.413	291.402	28.165	(187.152)	(28.297)	442.531
Custo de emissão/estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(851)	(399)	388	-	-	(862)
Notas Comerciais (c)	(359)	(87)	214	-	-	(232)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(486)	602	-	-	(1.094)
Total geral	337.203	290.916	28.767	(187.152)	(28.297)	441.437

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir a movimentação em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora					31/12/2023
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)	51.584
Debêntures (b)	100.563	-	13.308	(100.000)	(13.871)	-
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-
Notas Comerciais (c)	-	140.000	5.024	-	(2.935)	142.089
Total da dívida	133.576	191.000	21.053	(126.400)	(25.556)	193.673
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-	(850)
Notas Comerciais (c)	-	(506)	146	-	-	(360)
Debêntures (b)	(99)	(66)	165	-	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.589)	478	-	-	(1.210)
Total geral	133.477	189.411	21.531	(126.400)	(25.556)	192.463

	Consolidado					31/12/2023	
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros		(+) Combinação de negócios
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)	-	51.584
Debêntures (b)	100.563	-	13.308	(100.000)	(13.871)	-	-
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-	-
Notas Comerciais (c)	-	140.000	5.024	-	(2.935)	-	142.089
Financiamento à construção (d)	48.170	145.432	7.758	(80.066)	(6.727)	30.173	144.740
Total da dívida	181.746	336.432	28.811	(206.466)	(32.283)	30.173	338.413
Custo de emissão/estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-	-	(851)
Notas Comerciais (c)	-	(506)	147	-	-	-	(359)
Debêntures (b)	(99)	(66)	165	-	-	-	-
Total dos custos com emissão/estruturação	(99)	(1.589)	479	-	-	-	(1.210)
Total geral	181.647	334.843	29.290	(206.466)	(32.283)	30.173	337.203

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

(a) 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 era composta por juros remuneratórios de 100% da taxa DI + 1,15% ao ano. As notas promissórias foram liquidadas em sua totalidade em fevereiro de 2023, pelo valor de R\$ 33.453.349,77 (Trinta e três milhões quatrocentos e cinquenta e três mil trezentos e quarenta e nove reais e setenta e sete centavos).

(b) Debêntures

Em 16 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As debêntures possuíam prazo de vencimento de doze meses, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em dezembro de 2023. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$ 1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidiram sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,35% ao ano. A liquidação ocorreu em seu vencimento.

(c) Notas Comerciais

Em março de 2023, a Companhia realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuem prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão é de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% ao ano.

Em dezembro de 2023, a Companhia realizou a 2ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A. no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de trinta e seis meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em dezembro de 2026. Incidem sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,30% ao ano.

(d) Financiamento à Construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, (i) entre 8,30% e 9,91% ao ano, com correção pela TR; ou (ii) entre 125% e 127% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

(e) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

- 199ª Série: operação realizada em junho de 2023, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O vencimento dessa emissão ocorre em junho de 2026;
- 302ª Série: operação realizada em março de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 55.000 (cinquenta e cinco mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 1,35% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorre em setembro de 2025;
- 348ª Série: operação realizada em setembro de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures. O valor total da emissão de debêntures foi de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que em 30/09/2024 ocorreu o desembolso à companhia no valor de R\$ 150.002.704,00 (cento e cinquenta milhões dois mil setecentos e quatro reais) e em 01/10/2024 ocorreu o desembolso de R\$ 99.997.296,00 (noventa e nove milhões novecentos e noventa e sete mil duzentos e noventa e seis reais). A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 0,8% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorre em setembro de 2029.

 Análise das cláusulas contratuais restritivas (“*covenants* financeiros”)

Os instrumentos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avalista das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de setembro de 2024, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicações)	< 0,5
Patrimônio líquido	

Onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total da Direcional Engenharia S.A. (Avalista), menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Direcional Engenharia S.A., excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2024 tem os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
Outubro de 2025 a setembro de 2026	146.693	161.190
Outubro de 2026 a setembro de 2027	74.988	101.131
Outubro de 2027 a setembro de 2028	50.001	83.874
A partir de outubro de 2028	50.001	62.409
	<u>321.683</u>	<u>408.604</u>

10. Credores por imóveis compromissados

O saldo de credores por imóveis compromissados são contas a pagar pela aquisição do terreno destinado à incorporação. Esses contratos são corrigidos pelas variações dos preços de venda das unidades dos respectivos empreendimentos:

	31/12/2023	(+) Combinação de negócios	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	30/09/2024
	<u>18.831</u>	15.112	(18.185)	469	4.442	<u>20.669</u>
	<u>18.831</u>					<u>20.669</u>
Circulante	10.088					6.468
Não circulante	8.743					14.201

	31/12/2022	(+) Combinação de negócios	(-) Alocação de mais valia	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2023
	<u>12.243</u>	12.226	(519)	(13.820)	8.701	<u>18.831</u>
	<u>12.243</u>					<u>18.831</u>
Circulante	6.578					10.088
Não circulante	5.665					8.743

	30/09/2024
Entre 1 e 2 anos	6.051
Até 3 anos	2.991
Até 4 anos	1.647
Após 4 anos	3.512
Total não circulante	<u>14.201</u>

11. Fornecedores e risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fornecedores de insumos de obra	-	-	17.858	20.490
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	572	704
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	11	12	97	78

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Outros Insumos	-	-	474	709
Total geral	11	12	19.001	21.981
Fornecedores	11	12	18.111	20.610
Fornecedores - Risco sacado (a)	-	-	890	1.371
Total geral	11	12	19.001	21.981
Circulante	11	12	16.650	19.371
Não circulante	-	-	2.351	2.610

A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 30 de setembro de 2024 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 16 dias (20 dias em dezembro de 2023).

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Salários e retiradas a pagar	693	1.421
Encargos trabalhistas e previdenciários	733	1.338
Provisões trabalhistas	4.285	3.957
Outros	18	83
	5.729	6.799

13. 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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	2.070	1.478
IRPJ	73	14	141	71
CSLL	29	10	64	45
Outros	14	8	730	910
	116	32	3.005	2.504

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Impostos diferidos				
PIS	-	-	1.020	767
COFINS	-	-	4.718	3.547
IRPJ	-	-	3.473	2.613
CSLL	-	-	1.819	1.369
IRPJ e CSLL sobre alocação de preço de compra	-	-	3.293	13.517
AVP	-	-	(335)	(321)
Outros	-	-	(195)	(111)
	-	-	13.793	21.381
	<u>116</u>	<u>32</u>	<u>16.798</u>	<u>23.885</u>
Circulante	116	32	10.571	14.845
Não circulante	-	-	6.227	9.040

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2023	(+)		(+/-) revisões	30/09/2024
		aquisições/recebimentos	(-) amortizações		
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	2.948	-	(1.806)	454	1.596
Adiantamento por recebimento (ii)	55.019	15.135	(11.714)	-	58.440
Total adiantamentos	<u>57.967</u>	<u>15.135</u>	<u>(13.520)</u>	<u>454</u>	<u>60.036</u>
Circulante	57.778				12.087
Não circulante	189				47.949

Consolidado	31/12/2022	(+)		(+/-) revisões	(+)	31/12/2023
		aquisições/recebimentos	(-) amortizações / (+) Reversão			
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	6.326	-	874	(6.464)	2.212	2.948
Adiantamento por recebimento (ii)	9.243	56.267	(12.153)	-	1.662	55.019
Total adiantamentos	<u>15.569</u>	<u>56.267</u>	<u>(11.279)</u>	<u>(6.464)</u>	<u>3.874</u>	<u>57.967</u>
Circulante	9.243					57.778
Não circulante	6.326					189

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir. No 1º e no 3º trimestre de 2023 a Companhia celebrou aditivos no contrato de aquisição de terreno da SPE Canário, em que foi modificado parcialmente o valor da permuta. Isso gerou reversão da aquisição, assim como da amortização;
- (ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Débitos com clientes	1.098	1.273	1.678	1.184
Passivo a descoberto (a)	2.872	1.568	-	-
Outros	217	915	2.094	2.222
Total / Circulante	4.187	3.756	3.772	3.406

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

15.1. Passivo de cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	54.464	34.166
Circulante	-	-	14.307	13.041
Não circulante	-	-	40.157	21.125

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	30/09/2024
Cessão de recebíveis	34.166	30.043	(10.272)	(2.750)	3.277	54.464

Consolidado	31/12/2022	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Combinação de negócios	31/12/2023
Cessão de recebíveis	3.977	24.649	(3.714)	257	8.997	34.166

A Companhia realizou Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por, ainda, participar dos riscos envolvidos na operação. Conseqüentemente, a Companhia registrou um passivo de cessão.

Desde a data da cessão, o cessionário usufrui de seus benefícios e já possui o direito de receber os valores de acordo com o fluxo acordado. A Companhia não reteve nenhum benefício do contas a receber objeto da cessão.

Como os recebíveis ora cedidos ainda não estão performados, não foi possível transferir todos os riscos para a cessionária. Dessa forma, a Companhia está exposta a um pequeno risco em caso de uma eventual inadimplência ou distrato da unidade, sendo obrigada a ressarcir a cessionária do respectivo valor. Esse risco se extingue no momento em que as unidades forem alienadas a favor do cessionário.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, após a entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída. Abaixo a movimentação do saldo da provisão:

	Consolidado
Saldo 31 de dezembro de 2022	2.940
(+) Provisões	3.127
(+) Combinação de negócios	1.566
(-) Pagamentos	(321)
Saldo 31 de dezembro de 2023	7.312
(+) Provisões	2.939
(+) Combinação de negócios	45
(-) Reversões	(847)
(-) Pagamentos	(794)
Saldo 30 de setembro de 2024	2.939

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Circulante	2.610	1.390
Não circulante	6.045	5.922
	8.655	7.312

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 0,83% em 30 de setembro de 2024 (0,83% em dezembro de 2023).

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	113	7	39	159
Provisões	-	112	374	486
Reversões	(23)	-	(40)	(63)
Pagamentos	-	(112)	(316)	(428)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	90	7	57	154

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Provisões	-	71	1.092	1.163
Reversões	-	(7)	(56)	(63)
Pagamentos	-	(57)	(624)	(681)
Saldo em 30 de setembro de 2024	90	14	469	573

A Companhia está envolvida em outros processos tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo), cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de setembro de 2024, os valores consolidados são: R\$23 tributário, R\$2.551 trabalhista e R\$6.455 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia possui capital subscrito de R\$183.989, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

Nota	Instrumento	Deliberação	Data	Movimentação no capital social	Capital Subscrito	Capital a Integralizar	Capital Social Integralizado	Emissão de ações (unitário)	Quantidade de ações (unitário)
-	-	-	31/12/2021	-	1	-	1	39.033.255	39.033.255
(i)	AGE	Aumento de Capital	30/11/2022	115.603	115.604	-	115.604	115.603.217	154.636.472
(ii)	AGE	Redução de Capital	17/03/2023	(30.000)	85.604	-	85.604	-	154.636.472
(iii)	AGE	Aumento de Capital	30/09/2023	92.831	178.435	(70.608)	107.827	92.830.038	247.466.510
(iii)	-	Integralização de capital	25/09/2023	-	-	70.608	178.435	-	247.466.510
(iv)	AGE	Redução de capital	10/10/2023	(30.000)	148.435	-	148.345	-	247.466.510
(v)	AGE	Redução de capital	26/01/2024	(30.000)	118.435	-	118.435	-	247.466.510
(vi)	AGE	Aumento de capital	04/04/2024	65.554	183.989	-	183.989	65.554.581	313.021.091

- (i) Em 30 de novembro de 2022, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$115.603, mediante a emissão de 115.603.217 (cento e quinze milhões, seiscentas e três mil, duzentas e dezessete) ações, sendo, 11.560.321 (onze milhões, quinhentas e sessenta mil, trezentas e vinte e uma) ações totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pela Direcional Engenharia S.A. e 104.042.896 (cento e quatro milhões, quarenta e duas mil, oitocentas e noventa e seis) ações totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pela Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (ii) Em 17 de março de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Assim, o capital social passou a ser R\$85.604 divididos em 154.636.472 (cento e cinquenta e quatro milhões, seiscentas e trinta e seis mil, quatrocentas e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal;
- (iii) Em 30 de junho de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$92.830, mediante emissão de 92.830.038 (noventa e dois milhões, oitocentos e trinta mil e trinta e oito) novas ações subscritas e integralizadas, sendo R\$22.222 em 30 de junho de 2023 e R\$70.608 em 25 de setembro de 2023. Dessa forma, o capital da Companhia passou a ser de R\$178.434 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações;

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

- (iv) Em 10 de outubro de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, era de R\$148.435 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações;
- (v) Em 26 de janeiro de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de março de 2024, é de R\$118.435 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações;
- (vi) Em 04 de abril de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$65.554, mediante a emissão de 65.554.581 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, subscritas pelos acionistas da Companhia na proporção de sua participação, passando o capital social a ser no valor de R\$183.989.

17.2. Reserva de Lucro

17.2.1. Reserva legal

A reserva legal é constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

17.2.2. Reserva para retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso. Adicionalmente, a Assembleia Geral Ordinária deliberará a respeito da destinação do montante excedente de reservas de lucros em relação ao total do capital social, nos termos descritos no artigo 199 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 11.638/2007).

17.3. Distribuição de dividendos

A Companhia periodicamente levanta balanços intermediários, a fim de distribuir dividendos aos seus acionistas.

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do período/exercício	41.240	36.967
Constituição da reserva legal (5%)	-	(1.848)
Base de cálculo dos dividendos	<u>41.240</u>	<u>35.119</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	30/09/2024	31/12/2023
Dividendo sobre reserva de lucros	-	(1.371)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	(8.780)
Dividendo Intermediários aprovados	(30.420)	(26.301)
Total de dividendos distribuídos	<u>(30.420)</u>	<u>(36.452)</u>

17.4. Participação de não controladores

No exercício findo em 30 de setembro 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$12.178 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$16.672.

Não houve aquisições de participações no período junto aos acionistas não controladores.

18. Receita líquida

	Consolidado			
	01/01/2024	01/07/2024	01/01/2023	01/07/2023
	a	a	a	a
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Receita bruta de vendas	452.937	131.896	318.682	150.652
Receita bruta total	452.937	131.896	318.682	150.652
Ajuste a Valor Presente	608	1.107	(3.606)	(672)
Impostos incidentes sobre vendas	(8.515)	(2.466)	(6.525)	(2.739)
Vendas canceladas	(1.642)	(1.189)	(3.146)	(1.090)
Receita operacional líquida	<u>443.388</u>	<u>129.348</u>	<u>305.405</u>	<u>146.151</u>

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

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia reconheceu a receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$1.806 (reversão de R\$1.198 no mesmo período de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

(a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 30 de setembro de 2024, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

	<u>Valor</u>
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	332.340
Empreendimento sem Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.503.408
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.171.068
Receitas de Vendas Apropriadas	1.234.416
Distratos - Receitas estornadas	(63.347)
II) Receitas de Indenizações por distratos	(328)
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	190.324
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	890.198
b) Custo de Construção Incorrido	699.875
Encargos Financeiros Apropriados	23.073
c) Distratos - Custo de Construção	(35.066)
Distratos - Encargos Financeiros	(1.051)
DriveCI/CO(semencargosfinanceiros)	78.62%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	106.539
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	452.675
b) Custo de Construção Incorrido	346.136
Encargos Financeiros Apropriados	6.474
Unidades Vendidas	4.202

(b) Resultado apropriado

	<u>01/01/2024 a 30/09/2024</u>		<u>01/07/2024 a 30/09/2024</u>	
	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>
Resultado apropriado de Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	408.759	(255.557)	120.675	(74.458)
Incorporação - imóveis concluídos	34.629	(21.298)	8.673	(4.527)
Total Controladas	<u>443.388</u>	<u>(276.855)</u>	<u>129.348</u>	<u>(78.985)</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

Resultado apropriado de:	01/01/2023 a 30/09/2023		01/07/2023 a 30/09/2023	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	302.983	(191.461)	146.426	(95.098)
Incorporação - imóveis concluídos	2.422	(5.798)	(275)	(1.288)
Total Controladas	<u>305.405</u>	<u>(197.259)</u>	<u>146.151</u>	<u>(96.386)</u>

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Despesas com pessoal	-	-	(33)	-
Serviços de terceiros	(550)	(60)	(616)	(570)
Outras Despesas	(741)	(236)	(341)	(69)
	<u>(1.291)</u>	<u>(296)</u>	<u>(990)</u>	<u>(639)</u>
Classificados como Despesas gerais e administrativas	<u>(1.291)</u>	<u>(296)</u>	<u>(990)</u>	<u>(639)</u>
	<u>(1.291)</u>	<u>(296)</u>	<u>(990)</u>	<u>(639)</u>
Descrição	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(217.965)	(61.960)	(154.519)	(75.374)
Despesas com pessoal	(46.287)	(13.911)	(31.001)	(15.155)
Juros capitalizados	(10.969)	(2.922)	(9.200)	(3.739)
Depreciação e amortização	(3.658)	(996)	(4.233)	(2.724)
Comissão de vendas	(14.314)	(5.209)	(9.006)	(5.140)
Despesas gerais com vendas	(7.919)	(2.692)	(5.784)	(2.585)
Energia elétrica, água e telefone	(206)	(46)	(194)	(81)
Serviços de terceiros	(1.875)	(453)	(1.319)	(1.036)
Outras Despesas	(2.435)	(1.182)	(607)	(204)
	<u>(305.628)</u>	<u>(89.371)</u>	<u>(215.863)</u>	<u>(106.038)</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

Descrição	Consolidado			
	01/01/2024	01/07/2024	01/01/2023	01/07/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Classificados como				
Custo dos imóveis				
vendidos	(276.855)	(78.985)	(197.259)	(96.386)
Despesas com				
vendas	(26.931)	(9.900)	(17.275)	(8.811)
Despesas gerais e				
administrativas	(1.842)	(486)	(1.329)	(841)
	<u>(305.628)</u>	<u>(89.371)</u>	<u>(215.863)</u>	<u>(106.038)</u>

19.2. Outras receitas/(despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Outras				
receitas/(despesas)				
Operacionais				
Amortização de mais				
valia	(39.735)	(28.673)	(43.734)	(28.673)
Contingências e				
despesas Jurídicas	-	-	(2.120)	-
Provisão para perdas	(4)	-	(4.050)	(538)
Obrigações				
Societárias com				
Sócios e Parceiros	-	-	(5)	-
Ganho com Compra				
Vantajosa	-	6.636	-	6.636
Outros	9	78	(2.886)	(210)
Total	<u>(39.730)</u>	<u>(21.959)</u>	<u>(52.795)</u>	<u>(22.785)</u>

20. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora			
	01/01/2024	01/07/2024	01/01/2023	01/07/2023
	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações				
financeiras	263	21	490	70
Atualização monetária e				
juros contratuais	225	24	-	-
	<u>488</u>	<u>45</u>	<u>490</u>	<u>70</u>

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(19.189)	(6.377)	(15.651)	(6.338)
Despesas bancárias	(59)	(12)	(37)	(14)
Despesas com venda de carteira	-	-	-	-
Descontos concedidos	(1)	-	-	-
	<u>(19.249)</u>	<u>(6.389)</u>	<u>(15.688)</u>	<u>(6.352)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(18.761)</u>	<u>(6.344)</u>	<u>(15.198)</u>	<u>(6.282)</u>
	Consolidado			
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2023 a 30/09/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	893	191	832	209
Atualização monetária e juros contratuais	765	64	540	395
Descontos obtidos	28	28	-	-
	<u>1.686</u>	<u>283</u>	<u>1.372</u>	<u>604</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(22.636)	(9.019)	(15.755)	(6.287)
Despesas bancárias	(946)	(288)	(671)	(384)
Despesas com venda de carteira	(751)	(271)	(309)	(96)
Descontos concedidos	(188)	(139)	(3.411)	(3.411)
	<u>(24.521)</u>	<u>(9.717)</u>	<u>(20.146)</u>	<u>(10.178)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(22.835)</u>	<u>(9.434)</u>	<u>(18.774)</u>	<u>(9.574)</u>

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	41.342	31.023	62.130	47.983
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	14.056	10.548	21.124	16.314
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	300	394	538	1.138
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	102	134	351	387
Despesa com imposto diferido	-	-	(167)	-
Realização de imposto diferido - Sobre Mais-valia	-	(5.643)	(3.999)	(5.643)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	418.426	311.263
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Despesa com imposto	-	-	6.789	5.397
Despesa com imposto diferido	-	-	1.245	579
Despesa com IRPJ e CSLL do período	102	(5.509)	4.218	720
Alíquota efetiva	0,25%	-17,76%	6,79%	1,50%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

22. 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:

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 30 de setembro de 2024					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	32.833	161.190	101.131	146.283	441.437
Fornecedores (Nota 11)	15.760	2.351	-	-	18.111
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 11)	890	-	-	-	890
Partes Relacionadas (Nota 6)	72.951	-	-	-	72.951
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	6.468	6.051	2.991	5.158	20.668
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	58.440	-	-	-	58.440
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	14.307	11.547	9.479	19.131	54.464

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.

Risco de crédito

Em 30 de setembro 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

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 2024, 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.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

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	Saldo Líquido em 30/09/2024	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(79.055)	(320)	(480)	(640)	(800)	(961)
CDI	(292.387)	(15.570)	(23.354)	(31.139)	(38.924)	(46.709)
IPCA	(9.817)	(217)	(325)	(434)	(542)	(651)
INCC	231.990	6.357	9.535	12.713	15.891	19.070
Total	<u>(149.259)</u>					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,41%	0,61%	0,81%	1,01%	1,22%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
IPCA	2,21%	3,32%	4,42%	5,53%	6,63%
INCC	2,74%	4,11%	5,48%	6,85%	8,22%

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 Controladora 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.

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

Durante os períodos findos em 30 de setembro de 2024 e de 2023, a Companhia não realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa.

Notas explicativas da Administração às informações trimestrais individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de setembro de 2024 e 2023

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

24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	916.061
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	19.268
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	137.292
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	29.193

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras e, dessa forma, não foram revisadas pelos auditores independentes.

25. Eventos subsequentes

Não ocorreram até a emissão do relatório, quaisquer eventos subsequentes que pudessem alterar de forma significativa as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, bem como as operações da Companhia.