

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

**Demonstrações financeiras intermediárias  
condensadas individuais e consolidadas em  
31 de março de 2023 e relatório de revisão**



## **Relatório de revisão sobre as demonstrações financeiras intermediárias condensadas individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
Lago da Pedra Participações S.A.

### **Introdução**

Revisamos o balanço patrimonial condensado da Lago da Pedra Participações S.A. (a "Companhia"), em 31 de março de 2023, e as respectivas demonstrações condensadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, bem como o balanço patrimonial consolidado condensado da Lago da Pedra Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado") em 31 de março de 2023, e as respectivas demonstrações consolidadas condensadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e apresentação dessas demonstrações financeiras intermediárias condensadas individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária", contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias condensadas 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.

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas demonstrações financeiras intermediárias condensadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Lago da Pedra Participações S.A.

### **Conclusão**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias condensadas individuais e consolidadas acima referidas não estão elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária", contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04.

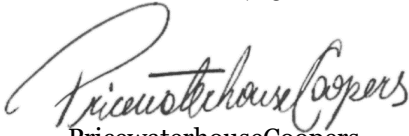
### **Outros assuntos**

#### **Auditoria e revisão das cifras do ano anterior**

As demonstrações financeiras intermediárias condensadas mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa do trimestre findo em 31 de março de 2022, obtidas das demonstrações financeiras intermediárias daquele trimestre, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar essas demonstrações financeiras de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das demonstrações financeiras intermediárias condensadas do trimestre findo em 31 de março de 2022 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, como preparadas originalmente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 10 de agosto de 2022 e 13 de março de 2023, respectivamente, sem ressalvas.

Como parte de nossa revisão das demonstrações financeiras do trimestre findo em 31 de março de 2023, revisamos também os ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras intermediárias do trimestre findo em 31 de março de 2022 e das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. Com base em nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento de que tais ajustes não sejam apropriados ou não foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia referentes as cifras de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguarção sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 15 de maio de 2023.



PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Guilherme Campos e Silva  
Contador CRC 1SP218254/O-1

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Balancos patrimoniais 31 de março de 2023 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/03/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/03/2023	31/12/2022	01/01/2022
Ativo circulante			(Reapresentado – Nota 2.1)	(Reapresentado – Nota 2.1)		(Reapresentado – Nota 2.1)	(Reapresentado – Nota 2.1)
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	10.248	850	6	23.881	12.105	7.471
Aplicações financeiras	3.2	13.563	632	-	14.265	1.256	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	49.117	26.037	16.187
Estoques	5	-	-	-	282.414	285.931	42.188
Partes relacionadas	6	33.206	38.737	114.833	5.692	8.961	6.316
Tributos a recuperar	-	7	36	8	2.182	601	126
Outros créditos	-	318	460	9.024	7.830	5.733	13.352
Total do ativo circulante		57.342	40.715	123.871	385.381	340.624	87.379
Ativo não circulante:							
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	26.835	14.346	18.155
Estoques	5	-	-	-	29.699	28.988	19.360
Depósitos judiciais	-	-	-	-	422	400	42
Tributos a Recuperar	-	3	2	-	50	48	-
Imobilizado	-	-	-	-	2.863	3.207	1.493
Intangível	-	-	-	-	50	54	24
Investimentos	7	207.484	211.103	5.484	-	-	-
Total do ativo não circulante		207.487	211.105	5.484	59.919	47.043	39.074
Total do ativo		264.829	251.820	129.355	445.300	387.667	126.453

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Balancos patrimoniais 31 de março de 2023 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/03/2023	31/12/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)	01/01/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)	31/03/2023	31/12/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)	01/01/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)
<b>Passivo circulante:</b>							
Empréstimos e financiamentos	8	117.228	133.476	56.122	117.271	133.764	56.131
Fornecedores	10	1	12	2	8.110	11.082	3.647
Fornecedores - Risco Sacado	10	-	-	-	366	588	-
Obrigações trabalhistas	11	-	-	-	4.035	3.516	703
Obrigações tributárias	12	11	70	14	3.661	2.546	1.178
Adiantamento de clientes	13	-	-	-	49.167	9.243	-
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	-	9.365	6.578	1.063
Partes relacionadas	6	78	78	8.518	4.543	5.130	8.827
Outras contas a pagar	14	793	716	24.686	3.850	2.299	6.298
Passivo de cessão	14.1	-	-	-	1.213	727	-
Provisão para garantia	15	-	-	-	1.307	1.530	1.321
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>118.111</b>	<b>134.352</b>	<b>89.342</b>	<b>202.888</b>	<b>177.003</b>	<b>79.168</b>
<b>Passivo não circulante:</b>							
Empréstimos e financiamentos	8	26.452	-	26.400	76.117	47.882	28.047
Fornecedores	10	-	-	-	710	856	360
Provisão para garantia	15	-	-	-	2.094	1.410	332
Obrigações tributárias	12	-	-	-	1.073	574	726
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	-	2.801	5.665	222
Adiantamento de clientes	13	-	-	-	4.073	6.326	-
Passivo de cessão	14.1	-	-	-	7.340	3.250	-
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	-	-	-	176	159	7
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>26.452</b>	<b>-</b>	<b>26.400</b>	<b>94.384</b>	<b>66.122</b>	<b>29.694</b>
<b>Patrimônio líquido:</b>							
Capital Social	16	115.604	115.604	1	115.604	115.604	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	13.804	-	-	13.804
Reserva de Lucros	-	4.662	1.864	(192)	4.662	1.864	(192)
		<b>120.266</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>	<b>120.266</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	27.762	27.074	3.978
		<b>120.266</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>	<b>148.028</b>	<b>144.542</b>	<b>17.591</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>264.829</b>	<b>251.820</b>	<b>129.355</b>	<b>445.300</b>	<b>387.667</b>	<b>126.453</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos resultados

Período findo em 31 de março de 2023

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

Nota	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)	31/03/2023	31/03/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)
Receita líquida	17	-	70.230	13.069
Custo da venda de imóveis	18	-	(43.995)	(10.718)
Resultado bruto		-	26.235	2.351
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas gerais e administrativas	18	(97)	(125)	(107)
Despesas comerciais	18	-	(4.139)	(1.599)
Resultado com equivalência patrimonial	7	17.516	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(3.561)	(4.331)	(446)
		13.858	(8.595)	(2.152)
Despesas financeiras	19	(4.130)	(4.760)	(2.376)
Receitas financeiras	19	27	197	72
Resultado financeiro, líquido	19	(4.103)	(4.563)	(2.304)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		9.755	13.077	(2.105)
Imposto de renda e contribuição social	-	(7)	(1.199)	(286)
Resultado líquido do período		9.748	11.878	(2.391)
Resultado líquido atribuível:				
Lago da Pedra Participações S.A.		9.748	9.748	(2.299)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	2.130	(92)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos resultados abrangentes Período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
		(Reapresentado – Nota 2.1)		(Reapresentado – Nota 2.1)
Resultado líquido do exercício	9.748	(2.299)	11.878	(2.391)
Total de resultado abrangente do exercício	9.748	(2.299)	11.878	(2.391)
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			9.748	(2.299)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			2.130	(92)
			11.878	(2.391)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Período findo em 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora									
	Capital Social	AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucro				Lucro / Prejuízo acumulado	Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
			Reserva Legal	Reserva de lucro	Outros resultados abrangentes					
Saldos em 01 de janeiro de 2022	1	13.804	-	-	-	(192)	13.613	3.978	17.591	
Redução de capital	16	(13.804)	-	-	4.634	2.309	(6.861)	(2)	(6.863)	
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		13.804	(13.804)	-	-	-	-	-	-	
Amortização referente antecipação intermediária de dividendos		-	-	-	-	(4.634)	(4.634)	-	(4.634)	
Resultado do período		-	-	-	-	(2.299)	(2.299)	(92)	(2.391)	
Saldos em 31 de março de 2022 (reapresentado)		1	-	-	-	(182)	(181)	3.884	3.703	
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)		115.604	-	493	1.371	-	117.468	27.074	144.542	
Redução de capital	16.1.4	-	-	-	-	-	-	218	218	
Resultado do período		-	-	-	-	9.748	9.748	2.130	11.878	
Dividendos intermediários	16.2	-	-	-	-	(6.950)	(6.950)	(1.660)	(8.610)	
Saldos em 31 de março de 2023		115.604	-	493	1.371	2.798	120.266	27.762	148.028	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa Período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)	31/03/2023	31/03/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>9.755</b>	<b>(2.298)</b>	<b>13.077</b>	<b>(2.105)</b>
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	18	-	-	<b>518</b>	547
Resultado de equivalência patrimonial	17	(17.516)	-	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(5)	-	(27)	(37)
Provisão para garantia	15.1	-	-	464	(12)
Juros sobre encargos e financiamentos		4.117	2.215	4.268	2.721
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	-	-	174	-
Resultado com permuta física	13	-	-	1.331	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4	-	-	2.604	(320)
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	5	-	-	40	(726)
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	1.433	425
Acréscimos (decrécimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(39.606)	5.908
Estoques		-	-	4.957	1.915
Créditos diversos		142	302	(2.097)	(7.515)
Partes relacionadas		649	-	3.228	(516)
Depósitos judiciais		-	-	(22)	(15)
Tributos a recuperar		28	3	(1.583)	(96)
(Decrécimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		(11)	2	(3.284)	134
Obrigações trabalhistas		-	-	519	548
Obrigações tributárias		(50)	(4)	1.571	(60)
Credores por imóveis compromissados		-	-	(4.719)	(28)
Adiantamento de clientes		-	-	39.924	-
Garantia de Obra	15.1	-	-	(3)	-
Contas a pagar		31	(372)	1.551	2.718
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	-	-	(157)	-
Partes relacionadas		-	572	(587)	(7)
Imposto pagos		(16)	(5)	(1.156)	(403)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		<b>(2.876)</b>	<b>415</b>	<b>22.418</b>	<b>3.076</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa Período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/03/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)	31/03/2023	31/03/2022 (Reapresentado – Nota 2.1)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	7	(3.016)	(2.467)	-	-
Redução de Capital das investidas		4.882	13.282	-	-
Dividendos recebidos	7	24.197	-	-	-
Acréscimo do imobilizado		-	-	(66)	(1)
Acréscimo de intangível		-	-	(41)	(14)
Aplicações financeiras		(12.926)	-	(12.982)	989
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		13.137	10.815	(13.089)	974
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos		-	(9.000)	-	(9.000)
Dividendos pagos	16.1.3	(6.950)	-	(6.950)	-
Ingressos dos empréstimos		39.540	-	56.210	3.375
Amortizações dos empréstimos		(26.400)	-	(41.345)	(299)
Passivo de cessão		-	-	4.576	-
Juros pagos		(7.053)	(2.176)	(8.602)	(2.422)
Aumento de capital por não controladores		-	-	(1.442)	(2)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(863)	(11.176)	2.447	(8.348)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		9.398	54	11.776	(4.298)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		850	6	12.105	7.471
No final do período		10.248	60	23.881	3.173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias condensadas.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 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. Análise sobre a COVID-19

A Companhia continua atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para poder se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios. Apesar de ainda se manter o estado de pandemia da COVID-19, não mais existe restrições de circulações ou de funcionamento de atividades, sendo que muito se deve as medidas de segurança adotadas e principalmente a vacinação. Atualmente a pandemia de COVID-19 já não produz efeitos significativos na economia, dessa forma não tem causado impacto nos negócios da Companhia.

#### 1.2. Análise sobre os impactos do conflito entre Rússia e Ucrânia

Desde fevereiro de 2022 começamos a acompanhar atentamente o conflito entre Rússia e Ucrânia, em especial pela tensão que tem causada nos mercados e por uma consequência direta no aumento de preços de alguns insumos afetados diretamente pelo conflito, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta da guerra, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de escassez de produtos e aumento de preços resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e também global.

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos nossos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter nossas margens estáveis, confirmando o quão bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de dificuldades, sempre com muita humildade e pés no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores.

#### 1.3. 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 foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023** (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1.4. Aprovação das demonstrações financeiras intermediárias**

Em 15 de maio de 2023, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

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

As demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, 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.

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias, da controladora e consolidadas, são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 13 de março de 2023. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

### **2.1. Reapresentação das informações contábeis**

Em 31 de março de 2023, a Companhia revisou os critérios de apropriação ao resultado dos encargos financeiros decorrentes de cessões de recebíveis realizadas entre dezembro de 2020 e dezembro de 2022, capitalizados aos empreendimentos em andamento no mesmo período. A Companhia revisou e aprimorou os critérios de apropriação desses encargos financeiros, que antes eram reconhecidos ao resultado de acordo com o prazo de liquidação da carteira cedida e, após a revisão, passou a considerar o mesmo critério dos demais componentes dos estoques.

Além da cessão de recebíveis, a companhia reavaliou o prazo de realização e o prazo de exigibilidade de outros créditos e do passivo de cessão de recebíveis, respectivamente, e julgou necessário alterar a segregação entre circulante e não circulante desses itens.

Os efeitos dessas mudanças nas demonstrações financeiras comparativas, agora reapresentadas, estão apresentados abaixo:

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (a) Balanços Patrimoniais

#### Controladora

	31/12/2020			31/12/2021				31/12/2022			
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresentado
Ativo circulante											
Outros créditos	2.474	-	2.474	9.024	-	-	9.024	460	-	-	460
Tributos a Recuperar	-	-	-	8	-	-	8	38	(2)	-	36
Outros ativos circulantes	59.146	-	59.146	114.839	-	-	114.839	40.219	-	-	40.219
Total do ativo circulante	61.620	-	61.620	123.871	-	-	123.871	40.717	(2)	-	40.715
Ativo não circulante											
Tributos a Recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Investimentos	42.849	-	42.849	5.484	-	-	5.484	213.399	(2.104)	(192)	211.103
Outros ativos não circulantes	35.380	-	35.380	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do ativo não circulante	78.229	-	78.229	5.484	-	-	5.484	213.399	(2.102)	(192)	211.105
Total do ativo	139.849	-	139.849	129.355	-	-	129.163	254.116	(2.104)	(192)	251.820

	Controladora			Controladora			Controladora				
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado		
Passivo circulante											
Outras contas a pagar	15.078	188	15.266	24.494	4	188	24.686	716	-	716	
Outros Passivos Circulantes	5.202	-	5.202	64.656	-	-	64.656	133.636	-	133.636	
Total do passivo circulante	20.280	188	20.468	89.150	4	188	89.342	134.352	-	134.352	
Passivo não circulante											
Outros Passivos Circulantes	66.475	-	66.475	26.400	-	-	26.400	-	-	-	
Total do passivo não circulante	66.475	-	66.475	26.400	-	-	26.400	-	-	-	
Patrimônio líquido											
Reservas de lucros	-	(188)	(188)	-	(4)	(188)	(192)	4.160	(2.104)	(192)	1.864
Demais contas do Patrimônio Líquido	53.094	-	53.094	13.805	-	-	13.805	115.604	-	-	115.604
	53.094	(188)	52.906	13.805	(4)	(188)	13.613	119.764	(2.104)	(192)	117.468
Total do passivo e patrimônio líquido	139.849	-	139.849	129.355	-	-	129.355	254.116	(2.104)	(192)	251.820

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Consolidado

	31/12/2020			31/12/2021				31/12/2022			
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (c)	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresentado
Ativo circulante											
Estoques	43.627	45	43.672	42.187	(44)	45	42.188	284.926	1.004	1	285.931
Tributos a recuperar	166	-	166	126	-	-	126	649	(48)	-	601
Outros créditos	3.058	(254)	2.804	13.566	40	(254)	13.352	9.122	(3.175)	(214)	5.733
Outros ativos circulantes	63.818	-	63.818	31.713	-	-	31.713	48.359	-	-	48.359
Total do ativo circulante	110.669	(209)	110.460	87.592	(4)	(209)	87.379	343.056	(2.219)	(213)	340.624
Ativo não circulante											
Tributos a recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-	48
Outros ativos não circulantes	25.090	-	25.090	39.074	-	-	39.074	46.995	-	-	46.995
Total do ativo não circulante	25.090	-	25.090	39.074	-	-	39.074	46.995	48	-	47.043
Total do ativo	135.759	(209)	135.550	126.666	(4)	(209)	126.453	390.051	(2.171)	(213)	387.667
Passivo circulante											
Passivo de cessão	-	-	-	-	-	-	-	3.977	(3.250)	-	727
Outros Passivos Circulantes	13.335	-	13.335	79.168	-	-	79.168	176.276	-	-	176.276
Total do passivo circulante	13.335	-	13.335	79.168	-	-	79.168	180.253	(3.250)	-	177.003
Passivo não circulante											
Passivo de cessão	-	-	-	-	-	-	-	-	3.250	-	3.250
Outros Passivos Circulantes	69.332	-	69.332	29.694	-	-	29.694	62.872	-	-	62.872
Total do passivo não circulante	69.332	-	69.332	29.694	-	-	29.694	62.872	3.250	-	66.122
Patrimônio líquido											
Reservas de lucros	(10.083)	(188)	(10.271)	-	(4)	(188)	(192)	4.160	(2.104)	(192)	1.864
Demais contas do Patrimônio Líquido	63.177	-	63.177	13.805	-	-	13.805	115.604	-	-	115.604
	53.094	(188)	52.906	13.805	(4)	(188)	13.613	119.764	(2.104)	(192)	117.468
Participação dos não controladores	(2)	(21)	(23)	3.999	-	(21)	3.978	27.162	(67)	(21)	27.074
	53.092	(209)	52.883	17.804	(4)	(209)	17.591	146.926	(2.171)	(213)	144.542
Total do passivo e patrimônio líquido	135.759	(209)	135.550	126.666	(4)	(209)	126.453	390.051	(2.171)	(213)	387.667

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (b) DRE

	Controladora			31/03/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(10.719)	1	(10.718)
Lucro bruto	-	-	-	2.350	1	2.351
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	(10)	10	-	-	-	-
	(89)	10	(79)	(2.152)	-	(2.152)
Despesas financeiras	(2.222)	-	(2.222)	(2.386)	10	(2.376)
Resultado financeiro	(2.219)	-	(2.219)	(2.314)	10	(2.304)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.308)	10	(2.298)	(2.116)	11	(2.105)
Resultado líquido do período	(2.309)	10	(2.299)	(2.402)	11	(2.391)
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	(2.309)	10	(2.299)	(2.309)	10	(2.299)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	(93)	1	(92)

	Controladora			31/12/2022 Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(88.998)	(2.577)	(91.575)
Lucro bruto	-	-	-	40.265	(2.577)	37.688
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	22.759	(2.104)	20.655	-	-	-
	21.104	(2.104)	19.000	(14.932)	-	(14.932)
Despesas financeiras	(11.384)	-	(11.384)	(12.402)	406	(11.996)
Resultado financeiro	(11.199)	-	(11.199)	(11.902)	406	(11.496)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado líquido do período	9.851	(2.104)	7.747	10.760	(2.171)	8.589
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	9.851	(2.104)	7.747	9.851	(2.104)	7.747
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	909	(67)	842

### (c) DMPL

	Atribuível aos acionistas da Controladora							
	Capital social	AFAC	Legal	Reservas de Lucro	Lucros/prejuízos acumulados	Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (original)	63.177	-	-	-	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Ajustes (a)	-	-	-	-	(188)	(188)	(21)	(209)
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)	63.177	-	-	-	(10.271)	52.906	(23)	52.883
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (original)	1	13.804	-	-	-	13.805	3.999	17.804
Ajustes 2020 (a)	-	-	-	-	(188)	(188)	(21)	(209)
Ajustes (b)	-	-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	1	13.804	-	-	(192)	13.613	3.978	17.591
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (original)	115.604	-	493	3.667	-	119.764	27.162	146.926
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	-	-	-	(192)	-	(192)	(21)	(213)
Ajustes (c)	-	-	-	(2.104)	-	(2.104)	(67)	(2.171)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	115.604	-	493	1.371	-	117.468	27.074	144.542
Saldos em 31 de março de 2022 (original)	1	-	-	-	-	1	3.904	3.905
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	-	-	-	-	(192)	(192)	(21)	(213)
Ajustes (d)	-	-	-	-	10	10	1	11
Saldos em 31 de Março de 2022 (reapresentado)	1	-	-	-	(182)	(181)	3.884	3.703

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (d) DFC

	31/03/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.308)	10	(2.298)	(2.116)	11	(2.105)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(10)	-	-	-	-
Créditos diversos	302	-	302	(7.504)	(11)	(7.515)

	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado de equivalência patrimonial	(22.759)	2.104	(20.655)	-	-	-
Créditos diversos	3.930	-	3.930	(190)	2.171	1.981

### 2.2. Comparabilidade

A demonstração dos resultados para o período de três meses findo em 31 de março de 2023 inclui os resultados integrais de todas as investidas do Grupo. A demonstração dos resultados para o período findo em 31 de março de 2022 não inclui os resultados integrais das investidas Canário Engenharia Ltda., Bella Carioca Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda. e Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passaram a ser consolidados a partir de 30 de novembro de 2022.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	10.187	834	11.000	1.133
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	61	16	12.881	10.972
Total	10.248	850	23.881	12.105

#### 3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	12.365	397	12.883	926
Letras financeiras (Títulos Privados)	1.198	235	1.382	330
Total	13.563	632	14.265	1.256

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com remuneração que varia entre 94,95% e 100,07% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2023, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 98,02% do CDI no ano (104,53% no ano de 2022) e 98,46% em março de 2023 (100,91% em março de 2022).

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
intermediárias condensadas 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 4. Contas a receber

<b>Contas a receber por incorporação de imóveis</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Unidades concluídas	12.445	12.604
Unidades não concluídas	71.526	31.761
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(3.401)	(1.968)
(-) Ajuste a valor presente	(4.618)	(2.014)
	<u>75.952</u>	<u>40.383</u>
<b>Circulante</b>	49.117	26.037
<b>Não circulante</b>	26.835	14.346

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>(-) Provisão</b>	<b>(+) Reversão</b>	<b>31/03/2023</b>
Movimentação PCLD	(1.968)	(1.603)	170	(3.401)

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.

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 6,98%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos descontada do IPCA.

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em março de 2023 é de R\$14.485 (R\$15.360 em dezembro de 2022). Em março de 2023, a taxa para perda esperada foi de 11,20% (8,94% em dezembro de 2022).

#### Cessão de carteira de crédito

Em 31 de março de 2022, a Lago da Pedra celebrou um Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da cessão de contas a receber das SPEs da Companhia foi de R\$5.344. O valor da cessão foi integralmente liquidado na data do instrumento, não restando valor a receber referente a operação.

Em 23 de junho de 2022, houve a celebração de um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários, dessa vez junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão de contas a receber das SPEs da Companhia foi de R\$2.034. Em 31 de março de 2023 o saldo a receber dessa operação era de R\$43.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 13.

Em 14 de fevereiro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra foi de R\$5.077. Em 31 de março de 2023 o saldo a receber da Direcional dessa operação era de R\$106.

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
A vencer		
Até 3 meses	8.196	10.880
De 3 a 6 meses	18.627	3.178
De 6 a 9 meses	10.994	6315
De 9 meses a 1 ano	8.164	3.078
	<u>45.981</u>	<u>23.451</u>
Vencidos		
Até 1 mês	364	173
entre 1 e 2 meses	187	96
entre 2 e 3 meses	85	81
entre 3 e 4 meses	140	76
entre 4 e 6 meses	143	156
Acima 6 meses	2.217	2.004
	<u>3.136</u>	<u>2.586</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>49.117</u>	<u>26.037</u>

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	20.181	3.797
Até 3 anos	1.919	7.145
Até 4 anos	1.380	1.176
Após 4 anos	3.355	2.228
Total do contas a receber a longo prazo	<u>26.835</u>	<u>14.346</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 5. Estoques

	Consolidado		
	31/03/2023	31/12/2022	01/01/2022
Imóveis concluídos	6.954	6.783	8.354
Imóveis em construção	275.460	279.149	33.833
Terrenos a incorporar	29.699	28.987	19.361
	<u>312.113</u>	<u>314.919</u>	<u>61.548</u>
<b>Circulante</b>	282.414	285.931	42.188
<b>Não circulante</b>	29.699	28.988	19.360

Em 31 de março de 2023, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em março de 2023 é de R\$3.113 (R\$3.073 em dezembro de 2022) 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:

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2023
Controladas	(3.073)	(40)	-	(3.113)
Consolidado	<u>(3.073)</u>	<u>(40)</u>	<u>-</u>	<u>(3.113)</u>

#### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de março de 2023 foram capitalizados, nas contas de estoque, juros no montante de R\$2.033 (R\$6.681 em dezembro 2022), e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$5.417 (R\$3.202 em 31 de dezembro de 2022), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 14,28% em março de 2023 (13,83% no exercício findo em dezembro de 2022).

#### 6. Partes relacionadas

##### Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	33.206	38.737	-	3.469
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.692	5.492
<b>Total / Circulante</b>	<u>33.206</u>	<u>38.737</u>	<u>5.692</u>	<u>8.961</u>

##### Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	8	8	4.473	5.059
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	70	70	70	71
<b>Total / Circulante</b>	<u>78</u>	<u>78</u>	<u>4.543</u>	<u>5.130</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- (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.
- (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.

	<b>31/12/2022</b>	<b>(+) Redução de capital/ dividendos</b>	<b>(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos</b>	<b>Outros</b>	<b>31/03/2023</b>
Controladora	38.737	-	(4.882)	(649)	33.206
Consolidado	8.961	-	-	(3.269)	5.692

	<b>31/12/2022</b>	<b>(+) Redução de capital/ dividendos</b>	<b>(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos</b>	<b>Outros</b>	<b>31/03/2023</b>
Controladora	78	6.950	(6.950)	-	78
Consolidado	5.130	6.950	(6.950)	(587)	4.543

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
intermediárias condensadas 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de março de 2023 e 2022:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2023
Canario Engenharia Ltda. (i)	80,00%	137.960	(6.642)	8.433	(3.444)	136.307
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (i)	100,00%	23.922	-	(402)	989	24.509
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	60,00%	15.963	-	17	(87)	15.893
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.739	(11.118)	7.615	(718)	8.518
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.088	-	82	5.446	11.616
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.143	(1.145)	148	(429)	4.717
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.301	(5.292)	2.421	(136)	294
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.801	-	(88)	631	2.344
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	1.510	-	(548)	601	1.563
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	1.493	-	5	(22)	1.476
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183	-	(117)	181	247
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(50)	50	-
<b>Total Controladas:</b>		<b>211.103</b>	<b>(24.197)</b>	<b>17.516</b>	<b>3.062</b>	<b>207.484</b>

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2022
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.196	-	(99)	(178)	919
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	-	(493)	493	-
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(88)	88	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(83)	83	-
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	-	(20)	2.137	2.117
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.753	-	719	445	2.917
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(31)	120	89
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.535	-	923	(3.458)	-
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(828)	838	10
<b>Total Controladas:</b>		<b>5.484</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>568</b>	<b>6.052</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras  
intermediárias condensadas 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(i) Em 30 de novembro de 2022 a Companhia realizou aquisição 3 empresas conforme abaixo:

80% das cotas da empresa Canário Engenharia Ltda., foram adquiridas da Direcional Engenharia S.A., pelo valor de R\$140.456. Na data da transação os 80% do patrimônio líquido era de R\$75.214. A diferença entre o valor pago e o valor do patrimônio adquirido foi classificado como estoque de imóveis em construção, pois, na data de aquisição o estoque representava 95,17% dos ativos totais.

60% das cotas da empresa Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda. foram adquiridas da Direcional Engenharia S.A. pelo valor de R\$15.996. Na data da transação os 60% do patrimônio líquido era de R\$7.924. A diferença entre o valor pago e o valor do patrimônio adquirido foi classificado como estoque de terrenos, pois, na data de aquisição o terreno representava 96,45% dos ativos totais.

100% das cotas da Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foram adquiridas da Riva Incorporadora S.A. pelo valor de R\$24.150. Na data da transação os 100% do patrimônio líquido era de R\$14.588. A diferença entre o valor pago e o valor do patrimônio adquirido foi classificado como estoque de terrenos, pois, na data de aquisição o terreno representava 94,85% dos ativos totais.

A Companhia ainda possui saldo de mais valia sobre a aquisição das SPEs Canário, Bella Carioca e Sobralia. Em 31 de março de 2023 o saldo era de R\$78.276 (R\$81.917 em 31 de dezembro de 2022). O valor amortizado no período findo em 31 de março de 2023 foi de R\$3.641.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de março de 2023 e 2022:

	Ativo				Passivo	
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
<b>Companhias Controladas</b>						
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	197.239	9.170	57.606	54.402	94.401
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	20.544	22.797	4.406	1.959	36.976
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	14.732	935	641	32	14.994
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.922	9.786	12.841	3.123	9.744
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	8.862	8.326	3.979	29	13.180
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17	33.279	20.862	-	12.434
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.140	2.147	2.870	436	4.981
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.630	4.810	10.769	377	294
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.582	959	5.982	215	2.344
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	5.104	470	4.010	1	1.563
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.473	53	48	2	1.476
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	909	405	1.051	16	247
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	250	11	307	-	(46)
<b>Balanco Patrimonial - 31/03/2022</b>						
	Ativo				Passivo	
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
<b>Companhias Controladas</b>						
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.140	1.792	7.775	238	919
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	131	58	670	6	(487)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	10.477	1.297	23.462	35	(11.723)
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	16.445	1.450	11.907	3.070	2.918
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	697	516	1.562	21	(370)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	253	26	1.791	1	(1.513)
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,00%	987	1.185	6	47	2.119
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.627	771	5.270	39	89
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	17.619	877	20.671	178	(2.353)
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	35.139	38.114	-	(2.975)

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Financiamento à construção (d)	-	-	49.708	48.170
Capital de giro (a)	-	33.013	-	33.013
Notas comerciais (c)	39.593	-	39.593	-
Debêntures (b)	104.087	100.463	104.087	100.463
Total geral	143.680	133.476	193.388	181.646
Circulante	117.228	133.476	117.271	133.764
Não circulante	26.452	-	76.117	47.882

##### (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, é 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, 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 19 de julho de 2022, a Companhia realizou a repactuação programada 1ª Emissão de Debêntures, para postergar a data de vencimento em 12 (doze) meses adicionais à data previamente pactuada na Escritura de Debêntures. Assim sendo, observado o disposto na Escritura de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2023. Com a repactuação, 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 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano.

Em 16 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a 2ª 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 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, 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 1,35% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. O contrato está sujeito a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., fiadora dessa debênture. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março de 2023, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (c) Notas Comerciais

Em 30 de 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 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais). 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 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março de 2023 tem os seguintes vencimentos:

<u>Período</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Abril de 2024 a Março de 2024	26.452	26.454
Abril de 2025 a Março de 2025	-	4.204
Abril de 2026 a Março de 2026	-	14.507
A partir de Abril de 2027	-	30.952
	<u>26.452</u>	<u>76.117</u>

### (d) Financiamento a 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 entre 8,3% e 8,91% ao ano, com correção pela TR, e entre 127% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

## 9. Credores por imóveis compromissados

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>(+) Aquisições</u>	<u>(-) Pagamentos</u>	<u>(+/-) Revisões</u>	<u>31/03/2023</u>
	12.243	-	(4.720)	4.643	12.166
	<u>12.243</u>				<u>12.166</u>
Circulante	6.578				9.365
Não circulante	5.665				2.801
					<u>31/03/2023</u>
Entre 1 e 2 anos					2.106
Até 3 anos					200
Até 4 anos					144
Após 4 anos					351
<b>Total longo prazo</b>					<u>2.801</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	-	-	8.420	11.567
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	280	482
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	-	-	-	3
Outros Insumos	1	12	486	474
Total geral	1	12	9.186	12.526
Fornecedores	1	12	8.820	11.938
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	-	-	366	588
Total geral	1	12	9.186	12.526
Circulante	1	12	8.476	11.670
Não circulante	-	-	710	856

(a) 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 31 de março de 2023 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 28 dias (34 em 31 de dezembro de 2022).

#### 11. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	893	743
Encargos trabalhistas e previdenciários	625	627
Provisões trabalhistas	2.484	2.100
Outros	33	46
	4.035	3.516

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 12. 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	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	1.159	911
IRPJ	4	34	32	69
CSLL	2	14	19	33
Outros	5	22	486	492
	11	70	1.696	1.505
<b>Impostos correntes com recolhimentos diferidos</b>				
PIS	-	-	311	163
COFINS	-	-	1.438	759
AVP	-	-	(185)	(81)
IRPJ	-	-	1.056	559
CSLL	-	-	555	293
Outros	-	-	(137)	(78)
	-	-	3.038	1.615
	11	70	4.734	3.120
Circulante	11	70	3.661	2.546
Não circulante	-	-	1.073	574

#### 13. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2022	(+) aquisições/ recebimentos		(-) amortizações		31/03/2023
					(+/-) revisões	
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	6.326	-	1.331	(3.584)	4.073	
Adiantamento por recebimento (ii)	9.243	40.529	(605)		49.167	
Total adiantamentos	15.569	40.529	726	(3.584)	53.240	
Circulante	9.243				49.167	
Não circulante	6.326				4.073	

(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 trimestre de 2023 a Companhia celebrou um aditivo 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.

#### 14. Outras contas a pagar

	Controladora			Consolidado		
	31/03/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/03/2023	31/12/2022	01/01/2022
Débitos com clientes	727	625	132	2.466	735	195
Passivo a descoberto (a)	46	34	21.024	-	-	-
Outros	20	57	3.530	1.384	1.564	208
Total / Circulante	793	716	24.686	3.850	2.299	403

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 14.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	8.553	3.977
Circulante	-	-	1.213	727
Não circulante	-	-	7.340	3.250

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. Consequentemente, 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.

#### 15. Provisões

##### 15.1. 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:

	<u>Consolidado</u>
Saldo 31/12/2022	2.940
(+) Provisões	464
(-) Pagamentos	(3)
<b>Saldo 31/03/2023</b>	<b>3.401</b>

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante	1.307	1.530
Não circulante	2.094	1.410
	<u>3.401</u>	<u>2.940</u>

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 1,34% em 31 de março de 2023 (1,07% em dezembro de 2022).

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 15.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	113	7	39	159
Provisões	-	30	167	197
Reversões	(23)	-	-	(23)
Pagamentos	-	(30)	(127)	(157)
Saldo em 31/03/2023	90	7	79	176

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas 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 31 de março de 2023, os valores consolidados são: R\$467 tributário, R\$915 trabalhista e R\$19.136 cível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

#### 16. Patrimônio líquido

##### 16.1. Capital social

O capital social da Companhia, subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens móveis suscetíveis de avaliação patrimonial, era de R\$1 em 31 de dezembro de 2021, dividido em 39.033.255 (Trinta e nove milhões, trinta e três mil e duzentos e cinquenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

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.

Desta forma o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2022 passou a ser de R\$115.604 dividido 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, não havendo alterações até 31 de março de 2023. A Direcional detém 10% das ações e o Lago da Pedra – Fundo de Investimento imobiliário, 90%.

##### 16.2. Reserva de Lucro

###### 16.1.1. 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. Em 31 de março de 2023, o valor da reserva legal foi de R\$ 493 (R\$ 493 em 31 de dezembro de 2022).

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 16.1.2. 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).

#### 16.1.3. Distribuição de dividendos

Em 06 de janeiro de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$2.400, referente ao lucro apurado no balanço intermediário levantado para este fim.

Em 06 de fevereiro de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$2.450, referente ao lucro apurado no balanço intermediário levantado para este fim.

Em 06 de março de 2023, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$2.100, referente ao lucro apurado no balanço intermediário levantado para este fim.

#### 16.1.4. Participação de não controladores

No exercício findo em 31 de março 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$1.442 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$2.130.

Não houveram aquisições de participações junto aos acionistas não controladores.

### 17. Receita líquida

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita bruta de vendas	74.569	13.766
Receita bruta total	74.569	13.766
Ajuste a valor presente	(2.605)	319
Impostos incidentes sobre vendas	(1.255)	(292)
Vendas canceladas	(479)	(724)
Receita operacional líquida	70.230	13.069

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.

A Companhia reconheceu também como receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção o montante de R\$1.331 em 31 de março 2023 (não houve em 31 de março de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 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 31 de março de 2023, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

<b>I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	210.239
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Receita de Vendas Contratadas</b>	551.910
<b>b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	341.671
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	347.347
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(5.676)
<b>II) Receitas de Indenizações por distratos</b>	627
<b>III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas</b>	121.632
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	331.514
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	213.129
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	2.232
<b>c) Distratos - Custo de Construção</b>	(3.247)
<b>Distratos - Encargos Financeiros</b>	(40)
<b>Drive CI / CO (sem encargos financeiros)</b>	63,31%
<b>IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>	156.449
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	424.246
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	267.797
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	3.438
<b>Unidades Vendidas</b>	3.246

#### (b) Resultado apropriado

	31/03/2023		31/03/2022	
Resultado apropriado de	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	70.452	(43.168)	782	(1.702)
Incorporação - imóveis concluídos	(222)	(827)	12.287	(9.017)
Total Controladas	70.230	(43.995)	13.069	(10.719)

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(36.052)	(7.973)
Despesas com pessoal	-	-	(7.186)	(1.992)
Juros capitalizados	-	-	(848)	(509)
Depreciação e amortização	-	-	(518)	(547)
Comissão de vendas	-	-	(1.824)	(491)
Despesas gerais com vendas	-	-	(1.542)	(726)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(60)	(17)
Serviços de terceiros	(14)	(11)	(84)	(84)
Outras Despesas	(83)	(67)	(145)	(85)
	(97)	(78)	(48.259)	(12.424)
<b>Classificados como</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(43.995)	(10.718)
Despesas com vendas	-	-	(4.139)	(1.599)
Despesas gerais e administrativas	(97)	(78)	(125)	(107)
	(97)	(78)	(48.259)	(12.424)

#### 19. 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.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	27	3	74	66
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	123	6
	27	3	197	72
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(4.118)	(2.218)	(4.229)	(88)
Despesas bancárias	(12)	(4)	(119)	(2.233)
Despesas com venda de carteira	-	-	(412)	(55)
	(4.130)	(2.222)	(4.760)	(2.376)
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(4.103)</b>	<b>(2.219)</b>	<b>(4.563)</b>	<b>(2.304)</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 20. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	9.755	(2.298)	13.077	(2.105)
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	3.317	(781)	4.446	(716)
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	19	2	1.461	51
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	7	1	476	17
Despesa com imposto diferido	-	-	21	-
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	-	-	36.554	14.010
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	809	430
Despesa com imposto diferido	-	-	(107)	(161)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	7	1	1.199	286
<b>Alíquota efetiva</b>	0,07%	-0,01%	9,17%	-13,52%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março de 2023 e 2022 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.

#### 21. 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 condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 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:

<b>Em 31 de março de 2023</b>					<b>Consolidado</b>
	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e três anos</b>	<b>Acima de três anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	117.271	26.454	4.204	45.459	193.388
Fornecedores (Nota 10)	8.110	710	-	-	8.820
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	366	-	-	-	366
Partes Relacionadas (Nota 6)	7.283	-	-	-	7.283
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	9.365	2.106	200	495	12.166
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	49.167	-	-	-	49.167

Não é esperado que fluxos de caixa incluídos nas análises de maturidade da Companhia e suas controladas possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de março de 2023 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 2023, 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 condensadas 31 de março de 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:

<b>Ativos e Passivos Líquidos</b>	<b>Saldo Líquido em 31/03/2023</b>	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
TR	(49.511)	(498)	(746)	(995)	(1.244)	(1.493)
CDI	(117.254)	(8.003)	(12.004)	(16.005)	(20.006)	(24.008)
IPCA	9.881	230	345	459	574	689
INCC	53.905	1.787	2.681	3.575	4.469	5.362
<b>Total</b>	<b>(102.979)</b>					

	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
	-50%	-25%		25%	50%

<b>Indexador</b>	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
TR	1,01%	1,51%	<b>2,01%</b>	2,51%	3,02%
CDI	6,83%	10,24%	<b>13,65%</b>	17,06%	20,48%
IPCA	2,33%	3,49%	<b>4,65%</b>	5,81%	6,98%
INCC	3,32%	4,97%	<b>6,63%</b>	8,29%	9,95%

#### 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.

## 22. Transações que não afetam o caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período findo em 31 de março de 2023, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Atividades operacionais	-	(4.634)	-	(4.634)
Créditos diversos	-	(4.634)	-	(4.634)

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

#### 23. 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 31 de março de 2023, está demonstrada a seguir:

<b>Itens</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Importância segurada</b>
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	347.925
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	6.852
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	43.852
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	31.108

\* \* \*