

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações financeiras intermediárias
individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025

Conteúdo

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

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Demonstrações dos valores adicionados individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às informações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Lago das Pedras Participações S.A. ("Companhia"), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras 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 financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras 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 financeiras intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e as informações financeiras intermediárias 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.

São Paulo, 12 de maio de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Thiago Rodrigues Vieira
Contador CRC 1 SP 326288/O-7

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Balanços patrimoniais intermediários individuais e consolidados
Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	17	77.300	39.293	95.594
Aplicações financeiras	3.2	791	7.197	4.432	25.867
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	223.316	217.385
Estoques	5	-	-	450.416	464.033
Partes relacionadas	6	170.021	146.596	1.982	17.384
Tributos a recuperar	-	580	583	3.324	3.154
Outros créditos	4.1	442	354	19.279	17.969
Total do ativo circulante		171.851	232.030	742.042	841.386
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	171.831	149.117
Estoques	5	-	-	107.046	118.798
Depósitos judiciais	-	-	-	1.032	914
Tributos a recuperar	-	19	4	250	211
Outros créditos	4.1	121	172	7.786	6.537
Investimentos	8	523.314	486.749	-	-
Imobilizado	-	-	-	6.190	6.209
Intangível	7	-	-	9.501	10.316
Total do ativo não circulante		523.454	486.925	303.636	292.102
Total do ativo		695.305	718.955	1.045.678	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados
Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	9	45.288	19.193	46.307	20.117
Fornecedores	11	27	65	16.333	18.995
Fornecedores - Risco Sacado	11	-	-	1.618	1.425
Obrigações trabalhistas	12	-	-	7.405	6.621
Obrigações tributárias	13	124	139	9.961	10.923
Adiantamento de clientes	14	-	-	10.132	10.514
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	8.846	12.421
Partes relacionadas	6	48.897	60.146	46.847	85.585
Outras contas a pagar	15	46.095	45.756	5.442	4.079
Passivo de cessão	15.1	-	-	23.229	23.425
Provisão para garantia	16.1	-	-	4.118	4.389
Total do passivo circulante		140.431	125.299	180.238	198.494
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	9	339.387	364.113	415.390	450.304
Fornecedores	11	-	-	3.200	3.612
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.399	3.092
Obrigações tributárias	13	-	-	25.197	26.016
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	25.534	22.153
Adiantamento de clientes	14	-	-	73.372	69.561
Passivo de cessão	15.1	-	-	67.416	71.474
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	2.040	2.589
Total do passivo não circulante		339.387	364.113	615.548	648.801
Patrimônio líquido:					
Capital Social	17	225.100	225.100	225.100	225.100
Ajuste de avaliação patrimonial		(15.084)	-	(15.084)	-
Reserva de Lucros	-	(2.508)	(37.588)	(2.508)	(37.588)
Lucro do período		7.979	42.031	7.979	42.031
		215.487	229.543	215.487	229.543
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	34.405	56.650
		215.487	229.543	249.892	286.193
Total do passivo e patrimônio líquido		695.305	718.955	1.045.678	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receita líquida	18	-	-	146.490	146.232
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	(103.342)	(92.774)
Resultado bruto		-	-	43.148	53.458
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(262)	(399)	(549)	(587)
Despesas comerciais	19.1	-	-	(9.875)	(6.324)
Resultado com equivalência patrimonial	8	35.218	35.614	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(14.856)	(13.299)	(3.437)	(19.611)
		20.100	21.916	(13.861)	(26.522)
Despesas financeiras	20	(12.823)	(5.946)	(16.844)	(6.607)
Receitas financeiras	20	702	318	1.941	724
Resultado financeiro	20	(12.121)	(5.628)	(14.903)	(5.883)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		7.979	16.288	14.384	21.053
Imposto de renda e contribuição social	21	-	(102)	(2.691)	1.202
Lucro líquido do período		<u>7.979</u>	<u>16.186</u>	<u>11.693</u>	<u>22.255</u>
Resultado líquido atribuível:					
Lago da Pedra Participações S.A.		7.979	16.186	7.979	16.186
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	3.714	6.069

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Lucro líquido do período	7.979	16.186	11.693	22.255
Total de resultado abrangente do período	7.979	16.186	11.693	22.255
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			7.979	16.186
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			3.714	6.069
			11.693	22.255

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora								
	Notas	Capital Social	Reserva de lucro			Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido Controladora	Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
			Reserva Legal	Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado	Lucro/Prejuízo acumulado				
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)	(5.105)	(35.105)
Lucro líquido do Período		-	-	-	16.186	-	16.186	6.069	22.255
Dividendos Distribuídos	17	-	-	-	(8.022)	-	(8.022)	-	(8.022)
Saldos em 31 de março de 2024		<u>118.435</u>	<u>2.341</u>	<u>38</u>	<u>8.164</u>	<u>-</u>	<u>128.978</u>	<u>28.000</u>	<u>156.978</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024		225.100	4.443	-	-	-	229.543	56.650	286.193
Redução de Capital	17.1	-	-	-	-	-	-	(23.720)	(23.720)
Lucro líquido do Período		-	-	-	7.979	-	7.979	3.714	11.693
Dividendos Distribuídos	17.3	-	-	-	(6.951)	-	(6.951)	(2.239)	(9.190)
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	(15.084)	(15.084)	-	(15.084)
Saldos em 30 de junho de 2024		<u>225.100</u>	<u>4.443</u>	<u>-</u>	<u>1.028</u>	<u>(15.084)</u>	<u>215.487</u>	<u>34.405</u>	<u>249.892</u>

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações financeiras dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Períodos findos em 31 de março de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		7.979	16.289	14.384	21.053
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	-	-	1.371	1.356
Resultado de equivalência patrimonial	8	(35.218)	(35.614)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(46)	(28)	(332)	(310)
Provisão para garantia	16.1	-	-	622	964
Juros sobre encargos e financiamentos		12.753	5.928	15.709	9.824
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(321)	109
Resultado com permuta física	18	-	-	(178)	(171)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	-	1.500	284
Despesas com cessão de recebíveis		-	-	597	240
Correção do passivo de cessão		-	-	2.218	-
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	2.477	876
Realização de mais valia de ativos	19.2	14.904	13.307	12.395	17.307
Acréscimos (decréscimo) em ativos		-	-	(32.622)	(47.124)
Contas a receber		-	-	17.717	26.701
Estoques		(37)	53	(2.559)	19.611
Créditos diversos		(24.032)	(1.425)	14.694	(214)
Depósitos judiciais		-	-	(118)	(77)
Tributos a recuperar		(12)	(29)	(209)	(398)
(Decréscimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		(38)	(12)	(2.744)	(5.039)
Obrigações trabalhistas		-	-	784	(735)
Obrigações tributárias		(15)	18	(2.383)	776
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(3.813)	(3.190)
Adiantamento de clientes		-	-	3.607	4.800
Garantia de Obra	16.1	-	-	(586)	(242)
Outros Contas a pagar		-	(1.022)	25.081	(1.069)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(228)	(124)
Partes relacionadas		8.300	27.175	(19.189)	15.392
Imposto pagos		-	(9)	(2.089)	(1.916)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(15.462)	24.631	45.785	58.684
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)		-	16.931	-	-
Redução de Capital das investidas		607	18.089	-	-
Dividendos recebidos		7.806	8.065	-	-
Venda de participações societárias		-	-	-	-
Aquisição de participações societárias		(38.802)	(74.931)	(38.802)	(74.931)
Acréscimo do imobilizado		-	-	(713)	(677)
Ativo de direito de Uso		-	-	-	-
Acréscimo de intangível		-	-	(22)	-
Aplicações financeiras		6.452	(1.189)	21.767	15.026
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(23.937)	(33.035)	(17.770)	(60.582)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para aumento futuro de capital		-	-	-	-
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos		(19.549)	(38.100)	(19.549)	(38.100)
Dividendos pagos		(6.951)	(8.022)	(6.951)	(8.022)
Ingressos dos empréstimos	9	(5)	54.528	16.046	91.020
Cessão de recebíveis		-	-	-	(3.655)
Pagamento de Cessão de recebíveis		-	-	(7.069)	-
Amortizações dos empréstimos	9	-	(6.667)	(26.583)	(24.755)
Juros pagos	9	(11.379)	(5.177)	(14.251)	(8.441)
Dividendos pagos a sócios não controladores		-	-	(2.239)	-
Aumento de capital por não controladores		-	-	(23.720)	(5.105)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(37.884)	(3.438)	(84.316)	2.942
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(77.283)	(11.842)	(56.301)	1.044
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		77.300	12.062	95.594	26.521
No final do período		17	220	39.293	27.565

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024

(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 constituída em 14 de fevereiro de 2018.

A Companhia tem como foco a participação em Companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis residenciais.

1.1. Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade da continuidade de seus negócios para o próximo exercício, e, com base em seu plano de negócios e nas informações que são do seu atual conhecimento, está confortável quanto a sua posição financeira e operacional. A administração não possui conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. A Companhia está atenta aos cenários políticos internos, às políticas econômicas, às oscilações de taxa de juros, à inflação e eventuais conflitos externos. Dessa forma, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

1.2. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 12 de maio de 2025, a Diretoria da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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 2024, divulgadas em 26 de fevereiro de 2025. 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
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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras
3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	-	77.280	18.555	77.761
Bancos	17	20	20.738	17.833
Total	17	77.300	39.293	95.594

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira				
Tesouro (Títulos Públicos)	176	1.307	2.065	6.020
Letras financeiras (Títulos Privados)	615	5.890	2.367	19.847
Total	791	7.197	4.432	25.867

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 100,00% e 102,34% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 98,63% (99,32% em 31 de dezembro de 2024).

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	115.062	125.272
Unidades não concluídas (a)	288.418	243.254
Alocação de mais valia	12.704	15.036
(-) Perdas de crédito esperadas	(7.934)	(5.457)
(-) Ajuste a valor presente	(13.103)	(11.603)
	395.147	366.502
Circulante	223.316	217.385
Não circulante	171.831	149.117

(a) Aumento em função das vendas e avanço da execução das obras.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
A vencer		
Até 3 meses	128.409	130.289
De 3 a 6 meses	29.696	27.098
De 6 a 9 meses	30.474	25.339
De 9 meses a 1 ano	28.127	29.244
	<u>216.706</u>	<u>211.970</u>
Vencidos		
Até 1 mês	1.590	5.752
entre 1 e 2 meses	1441	1006
entre 2 e 3 meses	1610	701
entre 3 e 4 meses	5196	1056
entre 4 e 6 meses	1.373	841
Acima 6 meses	6.318	4.784
	<u>17.528</u>	<u>14.140</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>234.234</u>	<u>226.110</u>
	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Entre 1 e 2 anos	98.611	77.865
Até 3 anos	30.504	32.347
Até 4 anos	16.903	15.542
Após 4 anos	35.932	31.698
Total do contas a receber a longo prazo	<u>181.950</u>	<u>157.452</u>
PCE	(7.934)	(5.457)
AVP	(13.103)	(11.603)
Contas a receber total	<u>395.147</u>	<u>366.502</u>

A Companhia registra a perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a incorporadora de caráter pró-soluto. O valor a receber de referente a essas parcelas em março de 2025 é de R\$112.964 (R\$ 107.409 em dezembro de 2024). Em março de 2025, a taxa para perda esperada foi de 6,16% (5,32% em dezembro de 2024). Abaixo a movimentação do saldo da PECLD:

	31/12/2024	(-) Constituição	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	31/03/2025
Movimentação PCE	(5.457)	(6.654)	4.177	-	(7.934)

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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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 5,76%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos de 2024 descontada do IPCA. Abaixo a movimentação do AVP:

	31/12/2024	(-) Constituição	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	31/03/2025
Movimentação AVP	(11.603)	(10.740)	9.240	-	(13.103)

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:

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em		Passivo vinculado	
			31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
True Securitizadora S.A.	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
True Securitizadora S.A. (ii)	29/12/2023	19.558	139	139	16.640	17.999
True Securitizadora S.A. (iii)	14/06/2024	13.468	-	-	12.029	12.761
True Securitizadora S.A. (iv)	19/09/2024	13.594	-	-	14.957	15.882
True Securitizadora S.A. (v)	12/11/2024	12.324	-	-	11.075	11.807
Opea Securitizadora S.A. (vi)	05/12/2024	36.450	-	-	35.944	36.450
			<u>154</u>	<u>154</u>	<u>90.645</u>	<u>94.899</u>

- (i) 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 15.1;
- (ii) 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 2025 o saldo a receber é de R\$139. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (iii) 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 15.1;
- (iv) 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 15.1;

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (v) Em 12 de novembro 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\$12.324, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (vi) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à OPEA Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1.

4.1. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Créditos junto a cliente (i)	539	477	15.281	14.077
Débito com cessão de recebíveis (ii)	-	-	154	154
Despesas comerciais antecipadas	-	-	10.356	9.713
Demais créditos	24	49	1274	562
Total	563	526	27.065	24.506
Circulante	442	354	19.279	17.969
Não Circulante	121	172	7786	6537

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 31 de março de 2025 foi reconhecido a título reversão de PECLD o valor de R\$114 (provisão de R\$130 em 31 de dezembro de 2024).
- (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

5. Estoques

	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	6.528	6.191
Imóveis em construção	203.650	222.128
Terrenos a incorporar	172.940	165.893
Mais-Valia	174.344	188.619
	557.462	582.831
Circulante	450.416	464.033
Não circulante	107.046	118.798

Em 31 de março de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em março de 2025 é de R\$2.412 (mesmo saldo em dezembro de 2024) 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:

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2024	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2025
Consolidado	(2.412)	-	-	(2.412)

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. No período findo em março de 2025 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$6.302 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$20.324 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$12.319 (R\$11.964 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 14,37% em março de 2025 (12,73% no exercício findo em dezembro de 2024).

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	170.021	146.596	1.982	17.384
Total/Circulante	170.021	146.596	1.982	17.384
Passivo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	23.282	16.976	21.230	42.413
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	25.615	43.170	25.617	43.172
Total/Circulante	48.897	60.146	46.847	85.585

(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;

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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.

Resultado

A Direcional Engenharia S.A, acionista da Companhia, presta serviços de gestão à Companhia. Em 31 de março de 2025, esses serviços totalizaram R\$165 (R\$807 no exercício findo em dezembro de 2024).

Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2024	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Aportes em investidas	Outros	31/03/2025
Individual	146.594	(607)	24.032	-	170.021
Consolidado	17.383	(607)	(15.407)	612	1.982

Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2024	(+) Redução de capital/dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	31/03/2025
Controladora	60.146	6.974	(26.500)	-	8.277	48.897
Consolidado	85.585	6.974	(26.500)	-	(19.212)	46.847

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada a seguir:

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Taxas de depreciação	20%	-	
Custo			
Saldo em 31/12/2024	203	11.540	11.743
Adições	-	-	-
Saldo em 31/03/2025	203	11.540	11.743
Amortização			
Saldo em 31/12/2024	(167)	(1.260)	(1.427)
Adições	(5)	(810)	(815)
Saldo em 31/03/2025	(172)	(2.070)	(2.242)
Valor contábil			
Em 31/12/2024	36	10.280	10.316
Em 31/03/2025	31	9.470	9.501

- (i) Ágio na aquisição de participações societárias. A realização ocorre em função da construção e venda dos empreendimentos adquiridos.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 31 de março de 2025

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Alienação de participação societária	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/03/2025
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	130.902	23.719	-	(792)	(74)	11.669	-	165.424
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	86.422	-	-	(2.999)	(3.184)	3.464	-	83.703
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.642	-	-	(1.842)	-	4.039	-	49.839
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.842	-	-	-	-	(194)	-	43.648
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.598	-	-	(4.006)	-	7.304	-	40.896
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	33.589	-	-	(2.251)	(3.500)	3.246	-	31.084
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	22.808	-	-	(640)	-	1.189	-	23.357
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	18.444	-	-	(227)	(219)	755	-	18.753
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	17.305	-	-	(155)	-	(296)	-	16.854
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	11.285	-	-	(579)	-	1.416	-	12.122
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	11.889	-	-	(148)	(616)	(131)	-	10.994
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.090	-	-	-	-	(95)	-	6.995
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.525	-	-	(416)	-	527	-	5.636
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.795	-	-	-	-	42	-	4.837
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.454	-	-	(691)	(214)	2.284	-	4.833
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.095	-	-	(157)	-	103	-	2.041
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	792	-	-	-	-	36	-	828
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	342	-	-	-	-	345	-	687
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	368	-	-	-	-	(20)	-	348
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	244	-	-	-	-	(4)	-	240
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	318	-	-	-	-	(123)	-	195
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(228)	228	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(62)	62	-
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	-	-	-	-	-	(48)	48	-
Total Controladas:		486.749	23.719	-	(14.903)	(7.807)	35.218	338	523.314

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
 Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Abaixo a movimentação da Mais-valia em 31 de março de 2025:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Alienação de participação societária	(-) Amortização de Mais-Valia	31/03/2025
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	36.027	-	(792)	35.234
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	53.249	-	(2.999)	50.250
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.699	-	(1.842)	21.857
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.706	-	(4.006)	15.700
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.391	-	(2.251)	24.140
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	16.536	-	(640)	15.895
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	394	-	(227)	167
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	8.995	-	(155)	8.839
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	5.025	-	(579)	4.446
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	197	-	(148)	49
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	522	-	(416)	106
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	1.158	-	(691)	468
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	259	-	(156)	103
Outras Controladas					
Total Controladas		192.158	-	(14.903)	177.255

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(c) A seguir a composição dos saldos das controladas em 31 de março de 2025:

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial - 31/03/2025					Resultado Lucro (Prejuízo)
		Ativo		Passivo		Patrimônio Liquido	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante		
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	211.738	20.937	16.025	86.461	130.189	11.669
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	71.162	39.346	26.384	28.369	55.755	5.773
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100.955	521	29.752	28.076	43.648	(195)
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.272	22.708	6.980	2.018	27.982	4.040
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.941	25.217	4.469	785	23.904	47
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	24.553	6.219	5.073	5.048	20.651	839
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.120	19.388	11.678	3.633	25.197	7.304
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	16.623	7.346	4.991	6.817	12.161	(145)
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	39.162	3.309	17.766	11.911	12.794	2.360
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	33.640	4.539	28.079	2.086	8.014	(296)
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	31.708	18.327	9.648	33.443	6.944	3.246
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.255	3.393	2.533	1.121	6.994	(96)
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	32.312	7.195	27.567	3.649	8.291	1.322
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	17.981	5.431	12.975	4.908	5.529	526
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.585	21.515	19.263	-	4.837	42
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	21.790	16.720	6.978	26.681	4.851	2.537
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.979	3.481	4.711	2.810	1.939	103
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	720	381	257	16	828	36
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.973	861	1.884	602	348	(20)
Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.077	6.003	15.304	5.089	687	345
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.284	571	3.660	-	195	(123)
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	575	16	350	-	241	(4)
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	6.167	6.353	10.739	2.870	(1.089)	(48)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32	9	1.889	-	(1.848)	(62)
Direcional Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.276	520	8.859	503	(4.566)	(228)
TOTAL CONTROLADAS		860.733	763.757	418.243	596.283	609.964	46.952

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
 Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Financiamento à construção (d)	-	-	77.022	87.115
Notas comerciais (c)	100.950	100.800	100.950	100.800
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	287.382	286.434	287.382	286.434
Total dívida	388.332	387.234	465.354	474.349
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(3.560)	(3.823)	(3.560)	(3.823)
Notas comerciais (c)	(97)	(105)	(97)	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.657)	(3.928)	(3.657)	(3.928)
Total geral	384.675	383.306	461.697	470.421
Circulante	45.288	19.193	46.307	20.117
Não circulante	339.387	364.113	415.390	450.304

A seguir a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2025:

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora					31/03/2025
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	9.174	-	(8.226)	287.382
Notas Comerciais (c)	100.800	-	3.303	-	(3.153)	100.950
Total da dívida	387.234	-	12.477	-	(11.379)	388.332
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	263	-	-	(3.560)
Notas Comerciais (a)	(105)	(5)	13	-	-	(97)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(5)	276	-	-	(3.657)
Total geral	383.306	(5)	12.753	-	(11.379)	384.675
	Consolidado					31/03/2025
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	9.174	-	(8.226)	287.382
Notas Comerciais (a)	100.800	-	3.303	-	(3.153)	100.950
Financiamento à construção (b)	87.115	16.051	3.311	(26.583)	(2.872)	77.022
Total da dívida	474.349	16.051	15.788	(26.583)	(14.251)	465.354
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	263	-	-	(3.560)
Notas Comerciais (a)	(105)	(5)	13	-	-	(97)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(5)	276	-	-	(3.657)
Total geral	470.421	16.046	16.064	(26.583)	(14.251)	461.697

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
A seguir a movimentação em 31 de dezembro de 2024:

	Controladora					31/12/2024
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	51.584	305.000	15.622	(72.000)	(13.772)	286.434
Notas Comerciais (a)	142.089	-	14.349	(40.000)	(15.638)	100.800
Total da dívida	193.673	305.000	29.971	(112.000)	(29.410)	387.234
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(850)	(3.889)	916	-	-	(3.823)
Notas Comerciais (a)	(360)	(93)	348	-	-	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(3.982)	1.264	-	-	(3.928)
Total geral	192.463	301.018	31.235	(112.000)	(29.410)	383.306

	Consolidado						31/12/2024
	31/12/2023	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Combinação de negócios	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	51.584	305.000	15.622	(72.000)	(13.772)	-	286.434
Notas Comerciais (a)	142.089	-	14.349	(40.000)	(15.638)	-	100.800
Financiamento à construção (b)	144.740	113.473	12.860	(176.347)	(11.388)	3.777	87.115
Total da dívida	338.413	418.473	42.831	(288.347)	(40.798)	3.777	474.349
Custo de emissão/estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(850)	(3.889)	916	-	-	-	(3.823)
Notas Comerciais (a)	(360)	(93)	348	-	-	-	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(3.982)	1.264	-	-	-	(3.928)
Total geral	337.203	414.491	44.095	(288.347)	(40.798)	3.777	470.421

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) 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. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$ 13.438.891,80 (treze milhões quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos).

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.

(b) 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, entre 8,30% e 9,91% ao ano, com correção pela TR. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(c) 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 ocorreria em setembro de 2025, porém esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024 no valor total de R\$ 55.449.125,82 (cinquenta e cinco milhões quatrocentos e quarenta e nove mil cento e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos).
- 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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 31 de março de 2025, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

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

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.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março de 2025 tem os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
Abril de 2026 a Março de 2027	91.162	105.036
Abril de 2027 a Março de 2028	82.623	115.675
Abril de 2028 a Março de 2029	82.623	109.452
A partir de Abril de 2029	82.979	85.227
	339.387	415.390

10. Credores por imóveis comprometidos

O saldo de credores por imóveis comprometidos 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:

	31/12/2024	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	31/03/2025
	34.574	(3.813)	20	3.599	34.380
	34.574				34.380
Circulante	12.421				8.846
Não circulante	22.153				25.534

	31/12/2023	(+) Combinação de negócios	(+) Aquisição de ativos	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	31/12/2024
	18.831	21.527	9.312	(19.809)	487	4.226	34.574
	18.831						34.574
Circulante	10.088						12.421
Não circulante	8.743						22.153

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31/03/2025
Entre 1 e 2 anos	13.839
Até 3 anos	4.281
Até 4 anos	2.372
Após 4 anos	5.043
Total não circulante	<u>25.534</u>

11. Fornecedores e risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos de obra	-	-	19.650	22.144
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	835	856
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	27	65	48	162
Outros Insumos	-	-	618	870
Total geral	<u>27</u>	<u>65</u>	<u>21.151</u>	<u>24.032</u>
Fornecedores	27	65	19.533	22.607
Fornecedores - Risco sacado (a)	-	-	1.618	1.425
Total geral	<u>27</u>	<u>65</u>	<u>21.151</u>	<u>24.032</u>
Circulante	27	65	17.951	20.420
Não circulante	-	-	3.200	3.612

(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 março de 2025 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 18 dias (16 dias em dezembro de 2024).

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	1.497	1.274
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.180	1.123
Provisões trabalhistas	4.621	4.103
Outros	107	121
	<u>7.405</u>	<u>6.621</u>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
RET Regime Especial De Tributação	-	-	1.712	1.489
IRPJ	73	73	243	71
CSLL	29	29	112	19
Outros	22	37	773	1.011
	<u>124</u>	<u>139</u>	<u>2.840</u>	<u>2.590</u>
Impostos diferidos				
PIS	-	-	1.293	1.222
COFINS	-	-	5.993	5.659
IRPJ	-	-	4.406	4.163
CSLL	-	-	2.306	2.179
IRPJ e CSLL sobre alocação de preço de compra (a)	-	-	19.277	21.808
AVP	-	-	(640)	(464)
Outros	-	-	(317)	(218)
	-	-	32.318	34.349
	<u>124</u>	<u>139</u>	<u>35.158</u>	<u>36.939</u>
Circulante	124	139	9.961	10.923
Não circulante	-	-	25.197	26.016

(a) Saldo de imposto diferido sobre alocação de mais valia sobre aquisição de investimentos.

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2024	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	31/03/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	19.960	-	(178)	-	19.782
Adiantamento por recebimento (ii)	60.115	5.760	(2.153)	-	63.722
Total adiantamentos	<u>80.075</u>	<u>5.760</u>	<u>(2.331)</u>	<u>-</u>	<u>83.504</u>
Circulante	10.514				10.132
Não circulante	69.561				73.372

Consolidado	31/12/2023	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(+) Aquisição de ativos	(+) Combinação de negócios	31/12/2024
Adiantamento por permuta física de terreno	2.948	-	(2.058)	449	18.621	-	19.960
Adiantamento por recebimento (ii)	55.019	19.486	(15.649)	-	-	1.259	60.115
Total adiantamentos	<u>57.967</u>	<u>19.486</u>	<u>(17.707)</u>	<u>449</u>	<u>18.621</u>	<u>1.259</u>	<u>80.075</u>
Circulante	57.778						10.514
Não circulante	189						69.561

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Débitos com clientes	1.098	1.098	1.147	1.006
Passivo a descoberto (a)	7.503	7.165	-	-
Cessão de recebíveis	37.476	37.476	-	-
Outros	18	17	4.295	3.073
Total / Circulante	46.095	45.756	5.442	4.079

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

15.1. Passivo de cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro 2024:

Consolidado	31/12/2024	(-) Pagamentos/ (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	31/03/2025
Cessão de recebíveis	94.899	(7.069)	597	2.218	90.645

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(+) Combinação de negócios	(-) Pagamentos/(-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	31/12/2024
Cessão de recebíveis	34.166	76.861	8.362	(31.990)	1.626	5.874	94.899

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis				
- Venda de carteira	-	-	90.645	94.899
Circulante	-	-	23.229	23.425
Não circulante	-	-	67.416	71.474

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
 Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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:

	<u>Consolidado</u>
Saldo 31/12/2023	7.312
(+) Provisões	3.735
(+) Combinação de negócios	979
(-) Reversões	(4.180)
(-) Pagamentos	(365)
Saldo 31/12/2024	<u>7.481</u>
(+) Provisões	622
(-) Reversões	-
(-) Pagamentos	(586)
Saldo 31/03/2025	<u><u>7.517</u></u>

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Circulante	4.118	4.389
Não circulante	3.399	3.092
	<u><u>7.517</u></u>	<u><u>7.481</u></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 0,70% em 31 de março de 2025 (0,70% em dezembro de 2024).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
 Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2023	90	7	57	154
Provisões	4	71	3.727	3.802
Reversões	-	(7)	(56)	(63)
Pagamentos	(4)	(57)	(1.243)	(1.304)
Saldo em 31/12/2024	90	14	2.485	2.589
Provisões	-	60	257	317
Reversões	-	-	(638)	(638)
Pagamentos	-	-	(228)	(228)
Saldo em 31/03/2025	90	74	1.876	2.040

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 31 de março de 2025, os valores consolidados são: R\$23 tributário, R\$2.737 trabalhista e R\$8.615 cível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Patrimônio Líquido

17.1. Capital social

Em 31 de março de 2025, a Companhia possui capital subscrito de R\$ 225.100, 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	31/12/2023	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
(vii)	AGE	Redução de capital	21/10/2024	(50.000)	133.989	-	133.989	-	313.021.091
(viii)	AGE	Aumento de capital	30/12/2024	91.111	225.100	-	225.100	207.070.706	520.091.797

- (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 contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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.
- (vii) Em 21 de outubro de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$50.000, 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, passou a ser de R\$183.989 divididos em 313.021.091 (trezentas e treze milhões, vinte e uma mil e noventa e uma) ações;
- (viii) Em 30 de dezembro de 2024, aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social em R\$91.111, mediante a emissão de 207.070.706 (duzentas e sete milhões, setenta mil e setecentos e seis) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2024, o capital da Companhia é de R\$225.100, dividido em 520.091.797 (quinhentas e vinte milhões, noventa e um mil e setecentos e noventa e sete) ações, totalmente subscrito

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).

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17.3. Distribuição de dividendos

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

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do exercício	7.979	42.031
Constituição da reserva legal (5%)	-	(2.102)
Base de cálculo dos dividendos	<u>7.979</u>	<u>39.929</u>
Dividendo sobre reserva de lucros	-	(38)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	(9.982)
Dividendo Intermediários aprovados	<u>(6.951)</u>	<u>(29.909)</u>
Total de dividendos distribuídos	<u><u>(6.951)</u></u>	<u><u>(39.929)</u></u>

17.4. Participação de não controladores

No período findo em 31 de março 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$ 23.720 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$ 3.714, além disso foram distribuídos R\$2.239 a título de dividendos.

As aquisições de participações no Período junto aos acionistas não controladores geraram uma perda de R\$15.084.

18. Receita líquida

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Receita bruta de vendas	151.373	149.470
Receita bruta total	<u>151.373</u>	<u>149.470</u>
Ajuste a valor presente	(1.501)	(285)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.466)	(2.814)
Vendas canceladas	(916)	(139)
Receita operacional líquida	<u><u>146.490</u></u>	<u><u>146.232</u></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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
 Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de março de 2025, a Companhia reconheceu a receita bruta do Exercício referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$178 (R\$1.705 em março de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

(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:

	Valor
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	466.749
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.792.960
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.326.211
Receitas de Vendas Apropriadas	1.417.676
Distratos - Receitas estornadas	(91.466)
II) Receitas de Indenizações por distratos	407
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	272.840
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	1.046.589
b) Custo de Construção Incorrido	773.749
Encargos Financeiros Apropriados	34.191
c) Distratos - Custo de Construção	(50.078)
Distratos - Encargos Financeiros	(2.201)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	73,93%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	155.081
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	347.243
b) Custo de Construção Incorrido	192.162
Encargos Financeiros Apropriados	11.488
Unidades Vendidas	5.320

(b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/03/2025		31/03/2024	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	121.422	(87.474)	138.431	(88.662)
Incorporação - imóveis concluídos	25.068	(15.868)	7.801	(4.112)
Total Controladas	146.490	(103.342)	146.232	(92.774)

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(65.088)	(70.918)
Despesas com pessoal	-	-	(16.069)	(15.961)
Juros capitalizados	-	-	(5.947)	(4.081)
Depreciação e amortização	-	-	(1.371)	(1.356)
Serviços de terceiros	(88)	(49)	(300)	(495)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(49)	(89)
Despesas gerais com vendas	-	-	(3.386)	(1.963)
Comissão de vendas	-	-	(4.588)	(3.376)
Provisão para garantia de obra	-	-	(622)	(964)
Outros Custos e Despesas	(174)	(350)	(16.346)	(482)
	<u>(262)</u>	<u>(399)</u>	<u>(113.766)</u>	<u>(99.685)</u>
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(103.342)	(92.774)
Despesas com vendas	-	-	(9.875)	(6.324)
Despesas gerais e administrativas	(262)	(399)	(549)	(587)
	<u>(262)</u>	<u>(399)</u>	<u>(113.766)</u>	<u>(99.685)</u>

19.2. Outras receitas/(despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(14.904)	(13.307)	-	(17.307)
Contingências e despesas Jurídicas	-	-	42	-
Provisão para perdas - Contas a Receber	-	-	(2.377)	(910)
Provisão para perdas - Demais Créditos	113	-	(457)	-
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	-	-	(301)	-
Demais receitas e (despesas)	(65)	8	(344)	(1.394)
Total	<u>(14.856)</u>	<u>(13.299)</u>	<u>(3.437)</u>	<u>(19.611)</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		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	645	185	1.147	510
Atualização monetária e juros contratuais	57	133	791	214
Descontos obtidos	-	-	3	-
	<u>702</u>	<u>318</u>	<u>1.941</u>	<u>724</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(12.754)	(5.928)	(15.056)	(5.978)
PIS/Cofins sobre receita financeira	(33)	-	(33)	-
Despesas bancárias	(36)	(18)	(457)	(353)
Despesas com venda de carteira	-	-	(597)	(240)
Descontos concedidos	-	-	(701)	(36)
	<u>(12.823)</u>	<u>(5.946)</u>	<u>(16.844)</u>	<u>(6.607)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(12.121)</u>	<u>(5.628)</u>	<u>(14.903)</u>	<u>(5.883)</u>

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	8.002	16.288	14.384	21.053
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	2.721	5.538	4.891	7.158
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	300	1.300	161
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	102	442	199
Despesa com imposto diferido	-	-	-	(144)
Realização de imposto diferido - Sobre Mais-valia	-	-	-	(3.999)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	117.147	142.827
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	2.024	1.819
Despesa com imposto diferido	-	-	225	923
Despesa com IRPJ e CSLL do Exercício	-	102	2.691	(1.202)
Alíquota efetiva	-	0,63%	18,71%	(5.71%)

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Exercícios findos em 31 de março de 2025 e 2024 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.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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:

Em 31 de março de 2025	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	46.307	105.036	115.675	194.679	461.697
Fornecedores (Nota 11)	16.333	3.200	-	-	19.533
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 11)	1.618	-	-	-	1.618
Partes Relacionadas (Nota 6)	46.847	-	-	-	46.847
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	8.846	13.839	4.281	7.415	34.380
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	63.722	-	-	-	63.722
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	23.229	67.416	-	-	90.645

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 31 de março 2025, 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 2025, 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 contábeis intermediárias
 Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (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 31/03/2025	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(77.022)	(451)	(676)	(901)	(1.126)	(1.352)
CDI	(328.520)	(23.243)	(34.864)	(46.486)	(58.107)	(69.728)
IPCA	64.007	1.754	2.631	3.508	4.384	5.261
INCC	259.935	9.800	14.699	19.599	24.499	29.399
Total	<u>(81.600)</u>					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,59%	0,88%	1,17%	1,46%	1,76%
CDI	7,08%	10,61%	14,15%	17,69%	21,23%
IPCA	2,74%	4,11%	5,48%	6,85%	8,22%
INCC	3,77%	5,66%	7,54%	9,43%	11,31%

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 exercícios findos em 31 de março de 2025 e dezembro de 2024, a Companhia não realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa.

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias
Período findo em 31 de março de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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 31 de março de 2025, 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	R\$1.111.347
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	R\$26.082
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	R\$166.702
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	R\$30.323

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