

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Lago da Pedra Participações S.A.

31 de dezembro de 2018
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Balancos patrimoniais.....	4
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações Financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lago da Pedra Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lago da Pedra Participações S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Building a better
working world

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte (MG), 01 de abril de 2019.

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

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

		Controladora	Consolidado
	Nota	31/12/2018	31/12/2018
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	3	940	1.395
Aplicações Financeiras	-	519	519
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	107.180
Estoques	5	-	173.059
Partes relacionadas	6	122.796	1
Tributos a recuperar	-	2	27
Outros créditos	-	1.036	1.958
Total do ativo circulante		<u>125.293</u>	<u>284.139</u>
Ativo não circulante:			
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	29.603
Estoques	5	-	443
Depósitos judiciais	-	-	57
Imobilizado	-	-	4
Investimentos	7	162.756	-
Total do ativo não circulante		<u>162.756</u>	<u>30.107</u>
Total do ativo		<u>288.049</u>	<u>314.246</u>

		Controladora	Consolidado
	Nota	31/12/2018	31/12/2018
Passivo circulante:			
Empréstimos e financiamentos	8	14.415	14.415
Fornecedores	-	-	391
Obrigações trabalhistas	-	-	46
Obrigações tributárias	10	7	4.923
Credores por imóveis compromissados	9	-	13.276
Partes relacionadas	6	27.730	27.846
Outras contas a pagar	-	26	1.660
Total do passivo circulante		42.178	62.557
Passivo não circulante:			
Empréstimos e financiamentos	8	65.895	65.895
Fornecedores	-	-	11
Obrigações tributárias	10	-	1.184
Credores por imóveis	9	-	4.518
Provisão p/ riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	25
Total do passivo não circulante		65.895	71.633
Patrimônio líquido:			
Capital social	11	212.167	212.167
Prejuízo Acumulado	-	(32.191)	(32.191)
		179.976	179.976
Participação dos não controladores	-	-	80
		179.976	180.056
Total do passivo e patrimônio líquido		288.049	314.246

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Período findo em 31 de dezembro de 2018

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

		Controladora	Consolidado
	Nota	2018	2018
Receita líquida	12	-	35.113
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	13	-	(33.931)
Lucro bruto		-	1.182
Receitas (despesas) operacionais:			
Despesas gerais e administrativas	13	(166)	(421)
Despesas comerciais	13	-	(4.200)
Resultado com equivalência patrimonial	7	30	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	1.036	4.590
		900	(31)
Despesas financeiras	14	(3.620)	(3.872)
Receitas financeiras	14	37	176
Resultado financeiro	14	(3.583)	(3.696)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(2.683)	(2.545)
Imposto de renda e contribuição social	-	(9)	(153)
Resultado líquido do exercício		(2.692)	(2.698)
Resultado líquido atribuível:			
Participantes não controladores em SPE's e SCP's	-	-	6
Resultado líquido atribuível:			
Lago da Pedra Participações S/A		(2.692)	(2.692)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Período findo em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
Resultado líquido do exercício	(2.692)	(2.698)
Total de resultado abrangente do exercício	<u>(2.692)</u>	<u>(2.698)</u>
Atribuível a		
Acionista da Companhia		(2.692)
Participação dos sócios não controladores		<u>(6)</u>
		<u>(2.698)</u>

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Período findo em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da controladora			Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Prejuízo Acumulado	Patrimônio líquido controladora		
Integralização por controladores	-	205.559	-	205.559	86	205.645
Aumento (redução) do capital com lucros retidos	-	6.608	(6.608)	-	-	-
Resultado do exercício	-	-	(2.692)	(2.692)	(6)	(2.698)
Dividendos propostos	-	-	(22.900)	(22.900)	-	(22.900)
Efeito adoção IFRS 9 - CPC 48	-	-	9	9	-	9
Saldos em 31 de dezembro de 2018		212.167	(32.191)	179.976	80	180.056

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Período findo em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de reais)

	Individual	Consolidado
	2018	2018
Das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.683)	(2.545)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais		
Depreciações e amortizações	-	(400)
Resultado de equivalência patrimonial	(30)	-
Juros sobre encargos e financiamentos	2.535	3.311
Resultado com permuta física	-	217
Impostos	-	764
Provisão para perdas de contas a receber	9	2
Transação com sócios não controladores	-	86
Acréscimos (decrécimo) em ativos		
Contas a receber	-	(136.777)
Estoques	-	(92.734)
Créditos diversos	(1.036)	(1.958)
Partes relacionadas	(122.796)	(1)
Depósitos judiciais	-	(57)
Tributos a recuperar	(2)	(27)
(Decrécimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	-	402
Obrigações trabalhistas	-	46
Obrigações tributárias	(2)	(3.070)
Credores por imóveis compromissados	-	(5.408)
Contas a pagar	26	1.660
Partes relacionadas	27.730	27.846
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	25
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(96.249)	(208.618)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	(196.725)	-
Dividendos recebidos	33.999	-
Acréscimo do imobilizado	-	340
Aplicações financeiras	(519)	(519)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(163.245)	(179)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de capital, líquido de gastos	205.559	205.559
Distribuição de Dividendos	(22.900)	(22.900)
Ingressos dos empréstimos	90.000	90.965
Amortizações dos empréstimos	(12.000)	(62.762)
Juros pagos	(225)	(670)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	260.434	210.192
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	940	1.395
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	-	-
No final do exercício	940	1.395

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

(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 empresas que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

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

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo.

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPE’s”).

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Financeiras, identificadas como controladora.

2.1.2. Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

a) *Controladas*

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas), com ou sem personalidade jurídica, nas quais o Grupo detém o controle. O Grupo controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo. A consolidação é interrompida a partir da data em que o Grupo deixa de ter o controle.

b) *Transações com participações de não controladores*

O Grupo trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como "Empréstimos e financiamentos", no passivo circulante.

2.1.4. Contas a receber por incorporação de imóveis e por prestação de serviços

O Contas a receber está substancialmente representado pelos créditos a receber (circulante e não circulante), e são provenientes das vendas de unidades imobiliárias residenciais (denominadas "contas a receber por incorporação de imóveis").

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PCLD" ou *impairment*).

2.1.5. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

Os estoques de terrenos são registrados pelo custo histórico de formação, que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo.

2.1.6. Ativos e Passivos financeiros

O Grupo classifica seus ativos e passivos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: Custo amortizado, Valor justo por meio do resultado, e, Valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos e Passivos financeiros--Continuação

I) Ativos e Passivos financeiros ao custo amortizado

São classificados como ativos financeiros, os ativos mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios da Companhia.

II) Ativos e Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio do resultado são os que não possuem definição específica quanto à manutenção para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou para realizar a vendas desses ativos no modelo de negócios da Companhia.

III) Ativos e Passivos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima.

2.1.7. Reconhecimento da receita

A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo. O Grupo reconhece a receita quando o valor da receita pode ser mensurado com segurança, é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para a entidade e quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades do Grupo, conforme descrição a seguir.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Reconhecimento da receita--Continuação

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

A receita da venda de unidades concluídas é reconhecida quando da assinatura do contrato de compra e venda e quitação substancial, seja através de pagamento ou aprovação do contrato de financiamento pela instituição financeira. Nesse momento, quando esses pré-requisitos são cumpridos, a Companhia entende que é feita a transferência do controle para o cliente.

Os juros prefixados e a variação monetária são apropriados de forma *pro rata temporis* ao resultado, na rubrica "Receitas financeiras", observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

2.1.8. Distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

O benefício fiscal dos juros sobre capital próprio é reconhecido na demonstração de resultado.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

<u>Descrição</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Caixa e bancos	61	516
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	879	879
Total	940	1.395

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.

4. Contas a receber

<u>Contas a receber por incorporação de imóveis</u>	<u>Individual</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Contas a receber por incorporação de imóveis	-	137.070
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	(287)
	-	136.783
Circulante	-	107.180
Não circulante	-	29.603

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

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
A vencer	
até 90 dias	79.503
de 91 a 180 dias	9.493
de 181 a 270 dias	2.877
de 271 a 360 dias	3.091
	94.964

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

4. Contas a receber--Continuação

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Vencidos	
Até 30 dias	1.539
De 31 a 60 dias	185
De 61 a 90 dias	106
De 91 a 120 dias	548
De 121 a 180 dias	591
Acima de 180 dias	9.247
	<u>12.216</u>
	<u>107.180</u>

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

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Entre 1 e 2 anos	8.266
Até 3 anos	6.291
Até 4 anos	4.882
Após 4 anos	10.164
	<u>29.603</u>

5. Estoques

	<u>Individual</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Estoque de imóveis em construção	-	35.654
Estoque de imóveis concluídos	-	137.405
Estoque de terrenos a incorporar	-	443
	-	<u>173.502</u>
Circulante	-	173.059
Não circulante	-	443

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

6. Partes relacionadas

Ativo

	<u>Individual</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Conta corrente com empreendimentos (a)	122.796	-
Crédito junto à sócios de empreendimentos	-	1
	<u>122.796</u>	<u>1</u>
Circulante	122.796	1
Não circulante	-	-

(a) Conta corrente com empreendimentos: Os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e as distribuições de dividendos das investidas.

Passivo

	<u>Individual</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2018</u>
Passivo junto a sócios de empreendimentos	27.730	27.730
Conta corrente com empreendimentos	-	116
	<u>27.730</u>	<u>27.846</u>
Circulante	27.730	27.846
Não circulante	-	-

(b) Passivos juntos a sócios de empreendimentos: Os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital.

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2018:

<u>Empresas Controladas</u>	<u>Participação</u>	<u>Subscrição</u> <u>(redução) de</u> <u>capital/AFAC</u>	<u>Equivalência</u> <u>Patrimonial</u>	<u>Dividendos/</u> <u>Amortização</u>	<u>31/12/2018</u>
Direcional Zircone Empreend. Imobiliarios Ltda	100,00%	34.921	1.634	-	36.555
Mar Turmalina Empreend. Imobiliarios Ltda	99,99%	2.890	68	-	2.958
Geminiano Projeto 01 Empreend. Imobi. Spe Ltda	99,72%	28.811	(1.926)	-	26.885
Arapiraca Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00%	46.760	848	(18.741)	28.867
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.741	656	(3.075)	10.322
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	10.283	(494)	-	9.789
Direcional Coruripe Empreend. Imobiliários Ltda	100,00%	6.815	29	-	6.844
Colina De Santana Empreend. Imob. Spe Ltda	99,99%	16.597	806	(2.501)	14.902
Muqui Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	7.371	(616)	(2.679)	4.076
Mirante Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	6.981	(897)	-	6.084
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	22.555	(78)	(7.003)	15.474
		<u>196.725</u>	<u>30</u>	<u>(33.999)</u>	<u>162.756</u>

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas de 31/12/2018:

Empresas Controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	65.156	15.418	40.734	3.286	43.613
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.628	937	2.571	37	2.927
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,72%	54.944	784	28.734	33	56.368
Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	49.625	1.850	22.535	74	29.204
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.676	2.081	6.342	93	11.631
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	15.405	3.007	8.498	120	12.671
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.439	2.059	2.573	82	7.874
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	25.922	91	11.104	6	10.428
Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	13.270	903	9.149	949	8.896
Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	15.608	1.821	10.334	1.011	13.890
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.967	1.156	601	46	19.301

8. Empréstimos e financiamentos

	Individual 31/12/2018	Consolidado 31/12/2018
Capital de giro	80.310	80.310
Total geral	80.310	80.310
Circulante	14.415	14.415
Não circulante	65.895	65.895

9. Credores por imóveis compromissados

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

	Consolidado			
	(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2018
	22.581	(5.408)	621	17.794
	22.581	(5.408)	621	17.794
Circulante				13.276
Não circulante				4.518

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

10. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC onde o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	<u>Individual</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2018</u>
Impostos correntes		
Regime especial de tributação	-	598
IRPJ	4	8
CSLL	3	5
Outros	-	24
	<u>7</u>	<u>635</u>
Impostos diferidos		
PIS	-	507
COFINS	-	2.344
IRPJ	-	1.727
CSLL	-	905
Outros	-	(11)
	<u>-</u>	<u>5.472</u>
	<u>7</u>	<u>6.107</u>
Circulante	7	4.923
Não circulante	-	1.184

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$212.166.540, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 207.342.054 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

12. Receita líquida

	<u>31/12/2018</u>
Receita bruta de venda de unidades	<u>43.159</u>
Receita bruta total	<u>43.159</u>
Ajuste a valor presente	-
Impostos incidentes sobre vendas	(846)
Vendas canceladas	(7.200)
Receita operacional líquida	<u>35.113</u>

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2018
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	(32.109)
Despesas com pessoal	-	(1.280)
Juros capitalizados	-	(776)
Depreciação e amortização	-	(400)
Serviços de terceiros	-	(84)
Energia elétrica, água e telefone	-	(52)
Despesas gerais com vendas	-	(1.812)
Comissão de vendas	-	(1.776)
Outras despesas	(166)	(263)
	<u>(166)</u>	<u>(38.552)</u>
Classificados como		
Custos dos imóveis vendidos	-	(33.931)
Despesas com vendas	-	(4.200)
Despesas gerais e administrativas	(166)	(421)
	<u>(166)</u>	<u>(38.552)</u>

14. Resultado financeiro

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

Receitas financeiras	Individual	Consolidado
	31/12/2018	31/12/2018
Rendimento de aplicações financeiras	37	103
Atualização monetária e juros contratuais	-	73
	<u>37</u>	<u>176</u>
Despesas financeiras		
Despesas c/ juros	(3.584)	(3.614)
Despesas bancárias	(36)	(258)
	<u>(3.620)</u>	<u>(3.872)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(3.583)</u>	<u>(3.696)</u>

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

15. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	14.415	41.184	24.711	-	80.310
Fornecedores	391	11	-	-	402
Partes Relacionadas (Nota 6.1)	27.846	-	-	-	27.846
Credores por imóveis compromissados (Nota 12)	13.276	1.262	960	2.296	17.794

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 dezembro de 2018, 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 à 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. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2019, 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. 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:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2018

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

Variável de risco		Cenário I	Cenário II	Cenário III
	CDI (%)	7,77%	9,71%	11,66%
Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	CDI	17.250	21.562	25.875
Despesas financeiras adicionais em se confirmando o cenário		-	4.312	8.625
Variável de risco		Cenário I	Cenário II	Cenário III
	IPCA (%)	3,90%	4,88%	5,85%
Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	IPCA	7.313	9.141	10.970
Redução nas receitas financeiras em se confirmando o cenário		-	1.828	3.657
Variável de risco		Cenário I	Cenário II	Cenário III
	INCC (%)	3,90%	4,88%	5,85%
Variável de risco	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	INCC	9.602	12.002	14.403
Redução nas receitas financeiras em se confirmando o cenário		-	2.400	4.801

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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