

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Lago da Pedra Participações S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
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 individuais e consolidadas	11



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
10º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

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 e suas controladas, 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.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1.7, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. 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 n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, 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 diretoria 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 detecta 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:

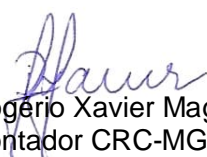
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e 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.

- Obtivemos 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 diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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, 13 de março de 2023.

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



Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-MG080613/O

Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	850	6	12.105	7.471
Aplicações financeiras	3.2	632	-	1.256	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	26.037	16.187
Estoques	5	-	-	284.926	42.187
Partes relacionadas	6	38.737	114.833	8.961	6.316
Tributos a recuperar	-	38	8	649	126
Outros créditos	-	460	9.024	9.122	13.566
Total do ativo circulante		40.717	123.871	343.056	87.592
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	14.346	18.155
Estoques	5	-	-	28.988	19.360
Depósitos judiciais	-	-	-	400	42
Imobilizado	-	-	-	3.207	1.493
Intangível	-	-	-	54	24
Investimentos	7	213.399	5.484	-	-
Total do ativo não circulante		213.399	5.484	46.995	39.074
Total do ativo		254.116	129.355	390.051	126.666

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	133.476	56.122	133.764	56.131
Fornecedores	10	12	2	11.082	2.964
Risco Sacado	10	-	-	588	683
Obrigações trabalhistas	11	-	-	3.516	703
Obrigações tributárias	12	70	14	2.546	1.178
Adiantamento de clientes	13	-	-	9.243	-
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	6.578	1.063
Partes relacionadas	6	78	8.518	5.130	8.827
Outras contas a pagar	14	716	24.494	2.299	6.298
Passivo de cessão	14.1	-	-	3.977	-
Provisão para garantia	15.1	-	-	1.530	1.321
Total do passivo circulante		134.352	89.150	180.253	79.168
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	-	26.400	47.882	28.047
Fornecedores	10	-	-	856	360
Provisão para garantia	15.1	-	-	1.410	332
Obrigações tributárias	12	-	-	574	726
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	5.665	222
Adiantamento de clientes	13	-	-	6.326	-
Provisão p/ risco tributários, trabalhistas e cíveis	15.2	-	-	159	7
Total do passivo não circulante		-	26.400	62.872	29.694
Patrimônio líquido:					
Capital social	16	115.604	1	115.604	1
Adiantamento p/ aumento futuro de capital	16	-	13.804	-	13.804
Reserva de Lucros	-	4.160	-	4.160	-
		119.764	13.805	119.764	13.805
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	27.162	3.999
		119.764	13.805	146.926	17.804
Total do passivo e patrimônio líquido		254.116	129.355	390.051	126.666

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita líquida	17	-	-	129.263	67.698
Custo da venda de imóveis	18	-	-	(88.998)	(53.196)
Resultado bruto		-	-	40.265	14.502
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	18	(696)	(288)	(941)	(454)
Despesas comerciais	18	-	(3)	(10.639)	(5.988)
Resultado com equivalência patrimonial	7	22.759	3.679	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	(959)	62	(3.352)	(2.679)
		21.104	3.450	(14.932)	(9.121)
Despesas financeiras	19	(11.384)	(4.099)	(12.402)	(4.885)
Receitas financeiras	19	185	323	500	411
Resultado financeiro	19	(11.199)	(3.776)	(11.902)	(4.474)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		9.905	(326)	13.431	907
Imposto de renda e contribuição social	-	(54)	(92)	(2.671)	(1.490)
Resultado líquido do exercício		9.851	(418)	10.760	(583)
Resultado líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	909	(165)
Lago da Pedra Participações S.A.		9.851	(418)	9.851	(418)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido do exercício	9.851	(418)	10.760	(583)
Total de resultado abrangente do exercício	9.851	(418)	10.760	(583)
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			9.851	(418)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			909	(165)
			10.760	(583)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

Atribuível aos acionistas da Controladora									
Notas	Capital Social	AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucro			Lucro / Prejuízo acumulado	Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
			Reserva Legal	Reserva de lucro	Outros resultados abrangentes				
Saldos em 31 de dezembro de 2020	63.177	-	-	-	-	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Redução de capital	16	(63.176)	-	-	-	14.450	(48.726)	4.166	(44.560)
Aumento de capital por não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos Propostos		-	-	-	-	(3.949)	(3.949)	-	(3.949)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital		-	13.804	-	-	-	13.804	-	13.804
Resultado do exercício		-	-	-	-	(418)	(418)	(165)	(583)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1	13.804	-	-	-	-	13.805	3.999	17.804
Adiantamento para futuro aumento de capital	16.1	13.804	(13.804)	-	-	-	-	-	-
Redução de capital	16	(13.804)	-	2.309	4.634	-	(6.861)	22.254	15.393
Resultado do exercício		-	-	-	-	9.851	9.851	909	10.760
Dividendos Propostos	16.2	-	-	-	-	(8.000)	(8.000)	-	(8.000)
Amortização referente antecipação intermediária de dividendos		-	-	-	(4.634)	-	(4.634)	-	(4.634)
Constituição de reservas	16.2	-	-	493	1.358	(1.851)	-	-	-
Integralização de capital	16.1	115.603	-	-	-	-	115.603	-	115.603
Saldos em 31 de dezembro de 2022		115.604	-	493	3.667	-	119.764	27.162	146.926

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		9.905	(326)	13.431	907
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	18	-	-	2.462	1.042
Resultado de equivalência patrimonial	7	(22.759)	(3.679)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(66)	-	(195)	-
Provisão para garantia	15	-	-	1.516	1.618
Juros sobre encargos e financiamentos		11.324	4.037	12.342	7.312
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis		-	-	173	7
Resultado com permuta física		-	-	(260)	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4	-	-	1.441	573
Ajuste a Valor recuperável do estoque concluído	5	-	-	(767)	2.218
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	1.284	(682)
Acréscimos (decrécimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(8.766)	47.299
Estoques		-	-	(223.730)	(23.463)
Créditos diversos		3.930	(6.550)	(190)	(10.508)
Partes relacionadas		(3.389)	-	(4.196)	(6.312)
Depósitos judiciais		-	-	(358)	(42)
Tributos a recuperar		(30)	(5)	(523)	40
(Decrécimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		10	(11)	6.043	2.037
Obrigações trabalhistas		-	-	2.813	691
Obrigações tributárias		12	(52)	1.036	(1.289)
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	(60)	(5.360)
Adiantamento de clientes		-	-	1.044	-
Passivo de Cessão		-	-	3.977	-
Garantia de obra		-	-	(229)	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis		-	-	(21)	-
Contas a pagar		(23.812)	(3.425)	(3.999)	5.895
Partes relacionadas		(1)	-	4.742	304
Imposto de renda e contribuição social pagos		(10)	(31)	(2.491)	(2.122)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(24.886)	(10.042)	(193.481)	20.165

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--continuação
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)		(196.835)	(55.494)	-	-
Redução de Capital das investidas	6	79.485	81.827	-	-
Dividendos recebidos		11.713	2.044	-	-
Acréscimo do imobilizado		-	-	(95)	(108)
Acréscimo de intangível		-	-	(163)	(40)
Aplicações financeiras		(566)	3.009	678	1.270
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(106.203)	31.386	420	1.122
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Adiantamento para aumento futuro de capital		-	13.804	-	13.804
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos		100.303	(45.392)	100.303	(45.392)
Dividendos pagos	16.2	(8.000)	(3.949)	(8.000)	(3.949)
Ingressos dos empréstimos		99.833	49.855	167.753	51.501
Amortizações dos empréstimos		(52.200)	(35.200)	(74.018)	(35.200)
Juros pagos		(8.003)	(2.645)	(10.597)	(2.652)
Aumento de capital por não controladores		-	-	22.254	4.166
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		131.933	(23.527)	197.695	(17.722)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa					
		844	(2.183)	4.634	3.565
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		6	2.189	7.471	3.906
No final do exercício		850	6	12.105	7.471

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

A Lago da Pedra Participações S.A. ("Lago da Pedra", "Controladora" ou "Companhia"), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital fechado, foi constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e comercialização de bens imóveis.

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

Em 17 de março de 2023, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a COVID-19

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

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

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

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos nossos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter nossas margens estáveis, confirmando o quão bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de dificuldades, sempre com muita humildade e pés no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores.

1.3. Continuidade operacional

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo 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 demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.1.1. Base de preparação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TG 47, que dispõe sobre a receita de contrato com cliente, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.7. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

2.1.2. 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"

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.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

2.1.4. 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").

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

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.

b) *Estoque de unidades concluídas*

Os estoques de unidades concluídas correspondem ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo.

O custo compreende o custo de aquisição do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

a) *Classificação*

A Companhia classifica seus ativos 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.

i) Ativos 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 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 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. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não possuía ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

b) *Reconhecimento e mensuração*

Os instrumentos financeiros são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, acrescidos dos custos da transação para todos os ativos financeiros não classificados como ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos; nesse último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios de propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

c) *Compensação de instrumentos financeiros*

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

d) *Impairment de ativos financeiros*

A Companhia avalia, na data de cada balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e as perdas por *impairment* são incorridas somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

Os critérios que a Companhia usa para determinar se há evidência objetiva de uma perda por *impairment* incluem:

- (i) Dificuldade financeira relevante do emissor ou devedor;
- (ii) Uma quebra de contrato, como inadimplência ou mora no pagamento dos juros ou principal;
- (iii) A Companhia, por razões econômicas ou jurídicas relativas à dificuldade financeira do tomador de empréstimo, estende ao tomador uma concessão que um credor normalmente não consideraria;
- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
 - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
 - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

d) *Impairment de ativos financeiros*--Continuação

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo

com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de

crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

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 Companhias 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 individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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*

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento da assinatura da promessa de compra e venda, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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.

b) *Unidades imobiliárias em construção*

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos. Para garantir que não haja distorções relevantes nesse processo, a Companhia utiliza ERP robusto onde são registradas todas as transações financeiras, todo o processo de suprimento também é informatizado, desde a cotação até o acompanhamento das entregas, todas as operações de pagamentos são realizadas mediante definições de alçadas, todo o processo de fechamento contábil é informatizado, realizamos mensalmente comitê para validação dos orçamentos e definições de desvios apontados, os orçamentos somente são enviados para a contabilidade após a validação desse comitê, dessa forma a Companhia entende ter segurança nas informações para a aplicação do POC.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo Pronunciamento CPC 47 "Receita de contrato com cliente" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada de riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade. Os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas das unidades em construção:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(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

b) *Unidades imobiliárias em construção*--Continuação

O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das operações efetuadas em permuta de terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, o qual prevê a atualização monetária dos valores a receber de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC), sendo assim determinado o montante da receita de venda a ser reconhecida.

Os montantes da receita de venda apuradas, incluindo a atualização monetária do contas a receber, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

Os juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos, são apropriados ao custo do empreendimento, sendo apropriados ao resultado de acordo com as unidades alienadas, não interferindo na determinação do percentual do custo incorrido em relação ao custo total orçado (POC).

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

2.1.8. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos 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.

2.1.9. Moeda funcional e de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("a moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais Brasileiros, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a moeda de apresentação.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(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

2.1.10. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 50 - Contratos de Seguro	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 17. Estabelece princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de contratos de seguro.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 8	Definição de estimativas contábeis - Esclarece a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, esclarece como as entidades usam as técnicas de medição e <i>inputs</i> para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 1 e IFRS Practice Statement	Divulgação de políticas contábeis - Fornece guias e exemplos afim de auxiliar as entidades a aplicar julgamento da materialidade para divulgação das políticas contábeis.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023.
IAS 12	Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - restringe o escopo da exceção de reconhecimento de inicial sob o IAS 12, de modo que não se aplica a transações que dão origem a diferenças temporárias.	

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	16	6	10.972	6.711
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	834	-	1.133	760
Total	850	6	12.105	7.471

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	397	-	926	1.294
Letras financeiras (Títulos Privados)	235	-	330	445
Total	632	-	1.256	1.739

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com remuneração que varia entre 101,69% e 103,28% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de Dezembro de 2022, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 103,95% do CDI no ano e 102,99% em dezembro de 2022.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber

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

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	12.604	20.099
Unidades não concluídas	31.761	15.500
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.968)	(684)
(-) Ajuste a valor presente	(2.014)	(573)
	40.383	34.342
Circulante	26.037	16.187
Não circulante	14.346	18.155

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	31/12/2022
Movimentação PCLD	(684)	(2.260)	976	(1.968)

As contas a receber de venda de imóveis são atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a averbação do Habite-se. Após a averbação do Habite-se são atualizadas, em sua maior parte, pelo IPCA e há incidência de juros de 12% a.a.

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 6,98%, que representa a taxa média de capitação de empréstimos e financiamentos descontada do IPCA.

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cuja o financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em dezembro de 2022 é de R\$15.360 (R\$11.237 em dezembro de 2021). Em dezembro de 2022 a taxa para perda esperada foi de 8,94% (7,15% em dezembro de 2021).

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

Em 23 de junho de 2022, Direcional Engenharia celebrou, através de suas controladas e da Lago da Pedra, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão de contas a receber das SPEs da Companhia foi de R\$2.034. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo a receber dessa operação era de R\$43.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

4. Contas a receber--Continuação

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$4.068, recebido integralmente pela Direcional em 31 de dezembro 2022, mas que ainda será repassado para a Companhia. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 13.

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer		
Até 3 meses	10.880	10.875
De 3 a 6 meses	3.178	900
De 6 a 9 meses	6.315	780
De 9 meses a 1 ano	3.078	1.675
	23.451	14.230
Vencidos		
Até 1 mês	173	301
entre 1 e 2 meses	96	97
entre 2 e 3 meses	81	94
entre 3 e 4 meses	76	84
entre 4 e 6 meses	156	153
Acima 6 meses	2.004	1.228
	2.586	1.957
Total do contas a receber a curto prazo	26.037	16.187

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Entre 1 e 2 anos	3.797	13.093
Até 3 anos	7.145	2.686
Até 4 anos	1.176	989
Após 4 anos	2.228	1.387
Total do contas a receber a longo prazo	14.346	18.155

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

5. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	6.783	8.354
Imóveis em construção	278.144	33.832
Terrenos a incorporar	28.987	19.361
	313.914	61.547
Circulante	284.926	42.187
Não circulante	28.988	19.360

Em 31 de dezembro de 2022, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em dezembro de 2022 é de R\$3.073(R\$3.840 em dezembro de 2021) que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2021	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/12/2022
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.840)	(188)	955	(3.073)
Consolidado	(3.840)	(188)	955	(3.073)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 31 de dezembro de 2022 foram capitalizados nas contas de estoque juros no montante de R\$3.099 (R\$17 em dezembro 2021), e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$3.201 (R\$1.424 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

6. Partes relacionadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Conta corrente com empreendimentos (a)	38.737	114.833	3.469	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.492	6.316
Total / Circulante	38.737	114.833	8.961	6.316

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Conta corrente com empreendimentos (a)	8	852	5.059	1.161
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	70	7.666	71	7.666
Total / Circulante	78	8.518	5.130	8.827

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

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

	31/12/2021	(+)	Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Outros	31/12/2022
Individual	114.833	-		(79.485)	3.389	38.737
Consolidado	6.316	-		-	2.646	8.961

	31/12/2021	(+)	Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	Outros	31/12/2022
Individual	8.518	6.861		(15.300)	(1)	78
Consolidado	8.827	6.861		(32.064)	21.506	5.130

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

6. Partes relacionadas--Continuação

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

80% das cotas da empresa Canário Engenharia Ltda., foram adquiridas da Direcional Engenharia S.A., pelo valor de R\$140.456. Na data da transação os 80% do patrimônio líquido era de R\$75.214. A diferença entre o valor pago e o valor do patrimônio adquirido foi identificada como mais valia de estoques de imóveis em construção, dado que a aquisição tem objetivo de rentabilizar seus os investidores da Companhia pela realização desse estoque, quando finalizado. Vale ressaltar que na data de aquisição o estoque representava 95,17% dos ativos totais.

60% das cotas da empresa Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda., foram adquiridas da Direcional Engenharia S.A., pelo valor de R\$15.996. Na data da transação os 60% do patrimônio líquido era de R\$7.924. A diferença entre o valor pago e o valor do patrimônio adquirido foi identificada como mais valia de estoques de terrenos, dado que a aquisição tem objetivo de rentabilizar os investidores da Companhia pela realização do estoque quando finalizado, considerando a incorporação do terreno, nesse empreendimento. Vale ressaltar que na data de aquisição o terreno representava 96,45% dos ativos totais.

100% das cotas da Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., foram adquiridas da Riva Incorporadora S.A., pelo valor de R\$24.150. Na data da transação os 100% do patrimônio líquido era de R\$14.588. A diferença entre o valor pago e o valor do patrimônio adquirido foi identificada como mais valia de estoques de terrenos, dado que a aquisição tem objetivo de rentabilizar os investidores da Companhia pela realização do estoque quando finalizado, considerando a incorporação do terreno, nesse empreendimento. Vale ressaltar que, na data de aquisição o terreno representava 94,85% dos ativos totais.

Para viabilizar essas aquisições, os sócios realizaram um aumento de capital, em moeda corrente, no valor de R\$115.603, na proporção de 10% para a Direcional Engenharia S.A. e 90% para a Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário.

O valor da aquisição das 3 empresas foi integralmente pago em dezembro de 2022.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2022:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2021	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2022
Canario Engenharia Ltda. (i)	80,00%	-	(4.011)	2.446	139.514	137.949
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (i)	100,00%	-	-	(346)	24.268	23.922
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	60,00%	-	-	(33)	15.996	15.963
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.535	(1.850)	12.445	835	13.965
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	2.866	4.040	6.906
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.753	(4.876)	5.086	4.444	6.407
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	(35)	2.855	481	3.301
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.196	(125)	(909)	1.639	1.801
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	-	(1.598)	3.108	1.510
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	(816)	(61)	2.370	1.493
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	91	91	182
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(83)	83	-
Total Controladas:		5.484	(11.713)	22.759	196.869	213.399

i. Em 30 de novembro de 2022 a Companhia realizou aquisição de participação societária conforme detalhado na Nota Explicativa 6.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--continuação

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2022:

Companhias Controladas	Ativo				Passivo	
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	166.508	2.095	26.168	50.373	92.062
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	21.301	23.262	5.012	4.665	34.886
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	14.158	698	478	3	14.375
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	14.157	6.296	2.835	3.653	13.965
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	7.622	7.757	2.202	25	13.152
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	31.397	24.491	-	6.906
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.014	2.277	3.208	3.676	6.407
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.322	2.504	4.303	222	3.301
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.884	1.105	6.956	232	1.801
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	5.086	468	4.043	1	1.510
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.482	62	49	2	1.493
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	969	455	1.223	18	183
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	267	16	316	1	(34)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	48.170	1.656
Capital de giro	33.013	31.461	33.013	31.461
Debêntures	100.463	51.061	100.463	51.061
Total geral	133.476	82.522	181.646	84.178
Circulante	133.476	56.122	133.764	56.131
Não circulante	-	26.400	47.882	28.047

Capital de Giro

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

Debêntures

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

Em 19 de julho de 2022, a Companhia realizou a repactuação programada das Debêntures, para postergar a data de vencimento em 12 (doze) meses adicionais à data previamente pactuada na Escritura de Debêntures. Assim sendo, observado o disposto na Escritura de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2023. Com a repactuação, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano.

Em 21 de dezembro de 2022 a companhia realizou a liquidação total da 1ª Emissão de Debêntures.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

8. Empréstimos e financiamentos-- Continuação

Debêntures -- continuação

Em 16 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a 2ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em dezembro de 2023. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. O contrato está sujeito a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números da Direcional Engenharia S.A, fiadora desse debenture. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite.

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

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de dezembro de 2022 tem os seguintes vencimentos:

<u>Período</u>	<u>Consolidado</u>
Janeiro de 2024 a dezembro de 2024	179
Janeiro de 2025 a dezembro de 2025	2.815
Janeiro de 2026 a dezembro de 2026	15.796
A partir de janeiro de 2027	29.092
	<u>47.882</u>

9. Credores por imóveis comprometidos

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>(+) Aquisições</u>	<u>(-) Pagamentos</u>	<u>(+/-) Revisões</u>	<u>31/12/2022</u>
	1.285	10.955	(60)	63	12.243
	1.285				12.243
Circulante	1.063				6.578
Não circulante	222				5.665

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

9. Credores por imóveis comprometidos--continuação

	<u>31/12/2022</u>
Entre 1 e 2 anos	1.499
Até 3 anos	2.821
Até 4 anos	464
Após 4 anos	881
Total longo prazo	<u>5.665</u>

10. Fornecedores

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores de insumos de obra	-	-	11.567	3.553
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	482	255
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	-	-	3	1
Outros Insumos	12	2	474	198
Total geral	12	2	12.526	4.007
Fornecedores	12	2	11.938	3.324
Fornecedores Convênio (a)	-	-	588	683
Total geral	12	2	12.526	4.007
Circulante	12	2	11.670	3.647
Não circulante	-	-	856	360

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 dezembro de 2021 o prazo médio de alongamento dos fornecedores foi de 98 dias, em dezembro de 2022 foi de 34 dias. Essas cessões de crédito por antecipações estão contabilizadas na rubrica de fornecedores.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

11. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Salários e retiradas a pagar	743	123
Encargos trabalhistas e previdenciários	627	234
Provisões trabalhistas	2.100	336
Outros	46	10
	3.516	703

12. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber, e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorre pelo reconhecimento da receita pelo método POC no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	911	381
IRPJ	34	5	69	17
CSLL	14	3	33	10
Outros	22	6	492	123
	70	14	1.505	531
Impostos correntes com recolhimentos diferidos				
PIS	-	-	163	132
COFINS	-	-	759	609
AVP	-	-	(81)	(23)
IRPJ	-	-	559	449
CSLL	-	-	293	235
Outros	-	-	(78)	(29)
	-	-	1.615	1.373
	70	14	3.120	1.904
Circulante	70	14	2.546	1.178
Não circulante	-	-	574	726

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

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

13. Adiantamento de clientes

	31/12/2021	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	31/12/2022
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	-	6.587	(261)	6.326
Adiantamento por recebimento (ii)	-	15.390	(6.147)	9.243
Total adiantamentos	-	21.977	(6.408)	15.569
Circulante	-			9.243
Não circulante	-			6.326

(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;

(ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

14. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	625	132	735	319
Passivo a descoberto (a)	34	20.832	-	-
Outros	57	3.530	1.564	5.979
Total	716	24.494	2.299	6.298
Circulante	716	24.494	2.299	6.298

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

14.1. Passivo de Cessão

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	3.977	-

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

14. Outras contas a pagar--Continuação

14.1. Passivo de Cessão--Continuação

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

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

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

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo 31/12/2021	1.653	
(+) Provisões	1.516	
(-) Pagamentos	(229)	
Saldo 31/12/2022	2.940	
		Consolidado
	31/12/2022	31/12/2021
Circulante	1.530	1.321
Não circulante	1.410	332
	2.940	1.653

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

15. Provisões--continuação

15.1. Provisão para garantia--continuação

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 1,07% em dezembro de 2022.

15.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Provisões	-	7	52	59
Pagamentos	-	-	(52)	(52)
Saldo em 2021	-	7	-	7
Provisões	113	-	60	173
Pagamentos	-	-	(21)	(21)
Saldo em 31/12/2022	113	7	39	159

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2022, os valores consolidados são: cível R\$72. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 a composição acionária da Companhia era composta por: 90% - Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário e 10% - Direcional Engenharia S.A.

Em 06 de março de 2022 a companhia realizou o aumento do Capital Social em R\$13.804 mediante a capitalização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), passando o capital de R\$1 para R\$13.805. No mesmo ato aprovou a redução do Capital Social da Sociedade em R\$13.804 para adequá-lo ao seu objeto, por ser considerado excessivo, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.1. Capital social--Continuação

moeda corrente nacional, proporcionalmente as suas respectivas participações no capital social da Companhia, descontados R\$2.309 para amortização do prejuízo acumulado no 1º trimestre de 2022 e R\$4.634 para amortização de antecipações realizadas no exercício de 2021.

Em 30 de novembro de 2022, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$115.603, mediante a emissão de 115.603.217 (cento e quinze milhões, seiscentas e três mil, duzentas e dezessete) ações, sendo, 11.560.321 (onze milhões, quinhentas e sessenta mil, trezentas e vinte e uma) ações totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pela Direcional Engenharia S.A.. e 104.042.896 (cento e quatro milhões, quarenta e duas mil, oitocentas e noventa e seis) ações totalmente integralizadas em moeda corrente nacional pela Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário.

Desta forma o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2022 passou a ser de R\$115.604 dividido em 154.636.472 (cento e cinquenta e quatro milhões, seiscentas e trinta e seis mil, quatrocentas e setenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

16.1.1. Adiantamentos para futuros aumentos da capital (AFAC)

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

Em 06 de março de 2022 conforme ATA de assembleia geral a administração da companhia aprovou o aumento do capital mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no valor de R\$13.804. Dessa forma em 31 de dezembro de 2022 a companhia não possui saldo de AFAC.

16.2. Reserva de Lucro

16.1.1. Reserva legal

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

16.1.2. Reserva para retenção de lucros

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

16.1.3. Distribuição de dividendos

Em 06 de julho de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$1.500, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Em 05 de agosto de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$700, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Em 01 de setembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$700, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Em 05 de outubro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.900, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Em 4 de novembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$2.000, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Em 14 de dezembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares da Companhia, às acionistas, no valor de R\$1.200, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

17. Receita líquida

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta de vendas	137.850	75.804
Receita bruta total	137.850	75.804
Ajuste a valor presente	(1.358)	(252)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.878)	(1.534)
Vendas canceladas	(4.351)	(6.320)
Receita operacional líquida	129.263	67.698

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.

a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de dezembro de 2022, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

17. Receita líquida--continuação

a) Resultado a apropriar--continuação

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	198.726
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	464.025
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	265.299
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<i>279.442</i>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<i>(14.143)</i>
II) Receitas de Indenizações por distratos	1.543
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	117.606
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	284.922
b) Custo de Construção Incorrido	168.597
Encargos Financeiros Apropriados	1.305
c) Distratos - Custo de Construção	(1.281)
Distratos - Encargos Financeiros	(2)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	58,72%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	193.028
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	468.878
b) Custo de Construção Incorrido	275.850
Encargos Financeiros Apropriados	2.294
Unidades Vendidas	1.169

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

17. Receita líquida -- Continuação

b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/12/2022		31/12/2021	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	127.280	(85.896)	13.338	(8.846)
Incorporação - imóveis concluídos	1.983	(3.102)	54.360	(44.350)
Total Controladas	129.263	(88.998)	67.698	(53.196)

18. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(72.731)	(36.658)
Despesas com pessoal	-	(3)	(14.296)	(12.701)
Juros capitalizados	-	-	(1.111)	(3.275)
Comissão de vendas	-	-	(4.685)	(3.044)
Despesas gerais com vendas	-	-	(3.764)	(2.009)
Depreciação e amortização	-	-	(2.462)	(1.042)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(106)	(87)
Serviços de terceiros	(413)	(157)	(760)	(523)
Outras Despesas	(283)	(131)	(663)	(299)
	(696)	(291)	(100.578)	(59.638)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(88.998)	(53.196)
Despesas com vendas	-	(3)	(10.639)	(5.988)
Despesas gerais e administrativas	(696)	(288)	(941)	(454)
	(696)	(291)	(100.578)	(59.638)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

19. Resultado financeiro

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	184	323	475	395
Atualização monetária e juros contratuais	1	-	25	16
	185	323	500	411
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(11.349)	(4.037)	(11.466)	(3.981)
Despesas bancárias	(35)	(62)	(422)	(199)
Despesas com venda de carteira	-	-	(514)	(705)
	(11.384)	(4.099)	(12.402)	(4.885)
Resultado financeiro líquido	(11.199)	(3.776)	(11.902)	(4.474)

20. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL	9.905	(326)	13.431	907
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	3.368	(111)	4.567	308
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	160	272	416	806
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	54	92	141	466
Despesa com imposto diferido	-	-	-	(192)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	131.750	63.330
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	2.443	1.630
Despesa com imposto diferido	-	-	87	(414)
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	54	92	2.671	1.490
Alíquota efetiva	0,55%	(28,22%)	19,89%	164,28%

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

21. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

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 dezembro de 2022	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	133.764	179	2.815	44.888	181.646
Fornecedores (10)	11.670	856	-	-	12.526
Partes Relacionadas (Nota 6)	5.130	-	-	-	5.130
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	6.578	1.499	2.822	1.344	12.243

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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 2022 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, 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:

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em 31/12/2022	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(43.836)	(357)	(536)	(715)	(893)	(1.072)
CDI	(135.520)	(9.249)	(13.874)	(18.498)	(23.123)	(27.748)
IPCA	8.518	276	413	551	689	827
INCC	19.622	651	976	1.301	1.627	1.952
Total	(151.216)					
		-50%	-25%		25%	50%

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,82%	1,22%	1,63%	2,04%	2,45%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	3,24%	4,85%	6,47%	8,09%	9,71%
INCC	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

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.

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

	Individual		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Atividades operacionais	(4.634)	-	(4.634)	-
Créditos diversos	(4.634)	-	(4.634)	-

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

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

23. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2022, 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	347.925
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no código do consumidor	6.852
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	45.987
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	33.819

24. Eventos subsequentes

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia e suas controladas realizaram uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito sobre suas operações.