

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 31 de março de 2024

Conteúdo

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

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado individual e consolidado

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individual e consolidado

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

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

Outros assuntos

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

A auditoria das demonstrações contábeis, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2023 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, apresentados para fins de comparação foram conduzidas sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram os relatórios de auditoria e de revisão, sem modificação, datados em 28 de março de 2024 e 15 de maio de 2023, respectivamente. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a este assunto.

Belo Horizonte, 15 de maio de 2024.

Lago da Pedra Participações S.A.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Balanços patrimoniais

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	220	12.062	27.565	26.521
Aplicações financeiras	3.2	2.614	1.397	5.590	20.055
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	182.707	119.730
Estoques	5	-	-	450.443	416.670
Partes relacionadas	6	90.585	78.468	5.921	5.472
Tributos a recuperar	-	53	27	2.729	2.522
Outros créditos	4.1	553	605	11.444	32.757
Total do ativo circulante		94.025	92.559	686.399	623.727
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	72.546	76.865
Estoques	5	-	-	26.754	22.551
Depósitos judiciais	-	-	-	582	505
Tributos a recuperar	-	6	3	232	41
Outros créditos	-	212	213	2.098	395
Imobilizado	-	-	-	5.947	5.767
Intangível	7	-	-	13.312	18.522
Investimentos	8	325.719	282.037	-	-
Total do ativo não circulante		325.937	282.253	121.471	124.646
Total do ativo		419.962	374.812	807.870	748.373

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Balancos patrimoniais

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	9	52.715	52.415	53.035	52.727
Fornecedores	11	1	12	13.199	18.000
Fornecedores - Risco Sacado	11	-	-	1.314	1.371
Obrigações trabalhistas	12	-	-	6.064	6.799
Obrigações tributárias	13	143	32	11.597	14.845
Adiantamento de clientes	14	-	-	10.361	57.778
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	12.702	10.088
Partes relacionadas	6	46.810	27.735	66.111	58.819
Outras contas a pagar	15	2.955	3.756	2.343	3.406
Passivo de cessão	15.1	-	-	8.297	13.041
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.531	1.390
Total do passivo circulante		102.624	83.950	188.554	238.264
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	9	188.360	140.048	351.816	284.476
Fornecedores	11	-	-	2.568	2.610
Provisão para garantia	16.1	-	-	4.540	5.922
Obrigações tributárias	13	-	-	10.272	9.040
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	18.314	8.743
Adiantamento de clientes	14	-	-	52.235	189
Passivo de cessão	15.1	-	-	22.454	21.125
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	139	154
Total do passivo não circulante		188.360	140.048	462.338	332.259
Patrimônio líquido:					
Capital Social	17	118.435	148.435	118.435	148.435
Reserva de lucros	-	10.543	2.379	10.543	2.379
		128.978	150.814	128.978	150.814
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	28.000	27.036
		128.978	150.814	156.978	177.850
Total do passivo e patrimônio líquido		419.962	374.812	807.870	748.373

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

31 de março de 2024

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita líquida	18	-	-	146.232	70.230
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	(92.774)	(43.995)
Resultado bruto		-	-	53.458	26.235
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(399)	(97)	(587)	(125)
Despesas comerciais	19.1	-	-	(6.324)	(4.139)
Resultado com equivalência patrimonial	8	35.614	17.516	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(13.299)	(3.561)	(19.611)	(4.331)
		21.916	13.858	(26.522)	(8.595)
Despesas financeiras	20	(5.946)	(4.130)	(6.607)	(4.760)
Receitas financeiras	20	318	27	724	197
Resultado financeiro	20	(5.628)	(4.103)	(5.883)	(4.563)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		16.288	9.755	21.053	13.077
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	21	(102)	(7)	1.202	(1.199)
Lucro líquido do período		16.186	9.748	22.255	11.878
Resultado líquido atribuível:					
Lago da Pedra Participações S.A.		16.186	9.748	16.186	9.748
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	6.069	2.130

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

31 de março de 2024

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro líquido do período	16.186	9.748	22.255	11.878
Total de resultado abrangente do período	16.186	9.748	22.255	11.878
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			16.186	9.748
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			6.069	2.130
			22.255	11.878

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

31 de março de 2024

(Em milhares de reais)

		Reserva de lucro				Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Notas	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucro	Lucro acumulado				
	Saldos em 31 de dezembro de 2022	115.604	493	1.371	-	117.468	27.074	144.542
	Redução de capital	-	-	-	-	-	218	218
	Dividendos Intermediários	-	-	-	(6.950)	(6.950)	(1.660)	(8.610)
	Lucro líquido do período	-	-	-	9.748	9.748	2.130	11.878
	Saldos em 31 de março de 2023	115.604	493	1.371	2.798	120.266	27.762	148.028
	Saldos em 31 de dezembro de 2023	148.435	2.341	38	-	150.814	27.036	177.850
	Redução de Capital	(30.000)	-	-	-	(30.001)	(5.105)	(35.106)
	Dividendos Propostos	-	-	-	(8.022)	(8.021)	-	(8.021)
	Lucro líquido do período	-	-	-	16.186	16.186	6.069	22.255
	Saldos em 31 de março de 2024	118.435	2.341	38	8.164	128.978	28.000	156.978

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

31 de março de 2024

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

Notas	Individual		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	16.289	9.755	21.053	13.077
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	19.1	-	1.356	518
Resultado de equivalência patrimonial	8	(35.614)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(28)	(310)	(27)
Provisão para garantia	16.1	-	964	464
Juros sobre encargos e financiamentos		5.928	9.824	4.268
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	109	174
Resultado com permuta física	18	-	(171)	1.331
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	284	2.604
Despesas com cessão de recebíveis		-	240	-
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído		-	-	40
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	876	1.433
Realização de mais valia de ativos	19.2	13.307	17.307	-
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	(47.124)	(39.606)
Estoques	-	-	26.701	4.957
Créditos diversos	53	142	19.611	(2.097)
Partes relacionadas	(1.425)	649	(214)	3.228
Depósitos judiciais	-	-	(77)	(22)
Tributos a recuperar	(29)	28	(398)	(1.583)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(12)	(11)	(5.039)	(3.284)
Obrigações trabalhistas	-	-	(735)	519
Obrigações tributárias	18	(50)	776	1.571
Credores por imóveis compromissados	10	-	(3.190)	(4.719)
Adiantamento de clientes	-	-	4.800	39.924
Garantia de Obra	16.1	-	(242)	(3)
Outros Contas a pagar	(1.022)	31	(1.069)	1.551
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	(124)	(157)
Partes relacionadas	27.175	-	15.392	(587)
Imposto pagos	(9)	(16)	(1.916)	(1.156)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	24.631	(2.876)	58.684	22.418

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

31 de março de 2024

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

Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	16.931	(3.016)	-	-
Redução de Capital das investidas	18.089	4.882	-	-
Dividendos recebidos	8.065	24.197	-	-
Aquisição de participações societárias	(74.931)	-	(74.931)	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(677)	(66)
Acréscimo de intangível	-	-	-	(41)
Aplicações financeiras	(1.189)	(12.926)	15.026	(12.982)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(33.035)	13.137	(60.582)	(13.089)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	(38.100)	-	(38.100)	-
Dividendos pagos	(8.022)	(6.950)	(8.022)	(6.950)
Ingressos dos empréstimos	9	54.528	39.540	91.020
Cessão de recebíveis	-	-	(3.655)	4.576
Amortizações dos empréstimos	9	(6.667)	(26.400)	(24.755)
Juros pagos	9	(5.177)	(7.053)	(8.441)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(5.105)	(1.442)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(3.438)	(863)	2.942	2.447
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	(11.842)	9.398	1.044	11.776
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	12.062	850	26.521	12.105
No final do período	220	10.248	27.565	23.881

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

1.1. Continuidade operacional

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

1.2. Aprovação das informações trimestrais

Em 15 de maio de 2024, a Diretoria da Companhia aprovou as Informações trimestrais e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

2.1. Combinação de negócios

Em 27 de março de 2024, a Companhia adquiriu junto à Direcional Engenharia S.A., por meio de contrato de compra e venda de participação societária, o controle das seguintes empresas: Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários e Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

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

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

Descrição			Valor contábil
	Rio Vermelho	Riachuelo	Total
ATIVO	21.693	11.068	32.761
CIRCULANTE	16.498	6.896	23.394
Caixa e Equivalentes de Caixa	157	94	251
Contas a receber	2.383	-	2.383
Estoques	13.958	6.561	20.519
Outros Ativos Circulantes	-	241	241
NÃO CIRCULANTE	5.195	4.172	9.367
Contas a receber	5.108	-	5.108
Estoques	-	4.148	4.148
Imobilizado	87	24	111
PASSIVO	21.693	11.068	32.761
CIRCULANTE	509	74	583
Fornecedores	284	65	349
Outros Passivos Circulantes	225	9	234
NÃO CIRCULANTE	14.935	312	15.247
Terrenos a pagar	14.799	312	15.111
Outros Passivos Não Circulantes	136	-	136
PATRIMONIO LÍQUIDO	6.249	10.682	16.931
Capital Social	3.557	10.687	14.244
Resultado do período	2.692	(5)	2.687

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	-	12.006	314	12.466
Caixa e bancos	220	56	27.251	14.055
Total	220	12.062	27.565	26.521

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	167	106	2.054	3.064
Letras financeiras (Títulos Privados)	2.447	1.291	3.536	16.991
Total	2.614	1.397	5.590	20.055

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 98,89% e 106,45% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de março de 2024, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 95,60% (94,73% em 31 de dezembro de 2023).

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Unidades concluídas	30.145	12.472
Unidades não concluídas	237.898	194.948
(-) Perdas de crédito esperadas	(3.705)	(2.806)
(-) Ajuste a valor presente	(9.085)	(8.019)
	255.253	196.595
Circulante	182.707	119.730
Não circulante	72.546	76.865

A Companhia reconhece a perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente. O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta do grupo de "Outras receitas e (despesas) operacionais", no resultado. Vide abaixo a movimentação do saldo da perdas esperadas:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	31/03/2024
Movimentação PCE	(2.806)	(956)	57	(3.705)

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..

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,68%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos de 2023 descontada do IGPM. Abaixo a movimentação do AVP:

	31/12/2023	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	31/03/2024
Movimentação AVP	(8.019)	(8.427)	8.143	(782)	(9.085)

A Companhia registra a perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora de caráter pró-soluto. O valor a receber de referente a essas parcelas em março de 2024 é de R\$59.503 (R\$48.460 em dezembro de 2023). Em março de 2024, a taxa para perda esperada foi de 3,97% (3,59% em dezembro de 2023).

Cessão de carteira de crédito

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em:		Passivo vinculado:	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
True Securitizadora S.A	13/12/2021	3.573	36	36	-	-
True Securitizadora S.A	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
Banco XP S.A. (i)	31/12/2022	4.068	-	-	6.703	7.483
Banco XP S.A. (ii)	21/03/2023	5.090	-	-	6.521	7.125
True Securitizadora S.A (iii)	29/12/2023	19.558	138	139	17.527	19.558
			189	190	30.751	34.166

- (i) No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$4.068, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.
- (ii) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$5.090, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

- (iii) Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$19.558, em 31 de março de 2024 o saldo a receber é de R\$138. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
A vencer		
Até 3 meses	55.726	50.475
De 3 a 6 meses	36.826	33.517
De 6 a 9 meses	54.300	6.201
De 9 meses a 1 ano	19.797	22.417
	166.649	112.610
Vencidos		
Até 1 mês	10.276	4.018
entre 1 e 2 meses	461	274
entre 2 e 3 meses	1404	206
entre 3 e 4 meses	1.657	229
entre 4 e 6 meses	295	353
Acima 6 meses	1.965	2.040
	16.058	7.120
Total do contas a receber a curto prazo	182.707	119.730

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Entre 1 e 2 anos	26.929	48.196
Até 3 anos	14.164	7.870
Até 4 anos	9.903	6.313
Após 4 anos	21.550	14.486
Total do contas a receber a longo prazo	72.546	76.865

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

4.1 Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Créditos junto a cliente (i)	725	794	7.644	6.681
Débito com Cessão de Recebíveis (ii)	-	-	130	19.608
Despesas comerciais antecipadas	-	-	5.248	6.287
Demais créditos	40	24	520	576
Total	765	818	13.542	33.152
Circulante	553	605	11.444	32.757
Não Circulante	212	213	2.098	395

(i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 31 de março de 2024 foi reconhecido a título de PECLD o valor de R\$1 (R\$19 em 31 de dezembro de 2023).

(ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

5. Estoques

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	6.868	6.847
Imóveis em construção	389.287	371.011
Terrenos a incorporar	81.042	61.363
	477.197	439.221
Circulante	450.443	416.670
Não circulante	26.754	22.551

Em 31 de março de 2024, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em março de 2024 é de R\$3.124 (R\$3.124 em dezembro de 2023) que foi registrado no resultado da Companhia em Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2023	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	31/03/2024
Controladas	(3.124)	-	-	(3.124)
Consolidado	(3.124)	-	-	(3.124)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Até 31 de março 2024 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$4.363 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$12.509 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$6.716 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$5.793 referentes às operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.433 (R\$8.151 em 31 de dezembro de 2023) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 11,46% em março de 2024 (12,72% no exercício findo em dezembro de 2023).

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

6. Partes relacionadas

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Conta corrente com empreendimentos (a)	90.585	78.468	611	162
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.310	5.310
Total/Circulante	90.585	78.468	5.921	5.472

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Conta corrente com empreendimentos (a)	19.812	4.354	39.113	35.438
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	26.998	23.381	26.998	23.381
Total/Circulante	46.810	27.735	66.111	58.819

- (a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital, as distribuições de dividendos das investidas e aportes realizados pela controladora e que não serão integralizados ao capital das investidas. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.
- (b) Passivos juntos a sócios de empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

Resultado

A Direcional Engenharia S.A, acionista da Companhia, presta serviços de gestão à Companhia. No período findo em 31 de março de 2024, esses serviços totalizaram R\$307 (R\$67 no mesmo período de 2023).

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2023	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Redução de capital a receber de investidas	Aportes em investidas	Outros	31/03/2024
Controladora	78.468	-	(35.020)	45.712	(13.630)	15.055	90.585
Consolidado	5.472	-	(35.020)	45.712	-	(10.252)	5.921

Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2023	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	31/03/2024
Controladora	27.735	38.022	(38.100)	-	19.153	46.810
Consolidado	58.819	38.022	(38.100)	(434)	7.804	66.111

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada abaixo:

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes	Total Intangível
Taxas de amortização	20%	(i)	-
Custo			
Saldo em 31/12/2022	112	-	112
Adições	-	29.526	29.526
Combinação de negócios	78	-	78
Saldo em 31/12/2023	190	29.526	29.716
Adições	-	-	-
Saldo em 31/03/2024	190	29.526	29.716
Amortização			
Saldo em 31/12/2022	(58)	-	(58)
Depreciação/amortização do período	(19)	(11.062)	(11.081)
Combinação de negócios	(55)	-	(55)
Saldo em 31/12/2023	(132)	(11.062)	(11.194)
Amortização do período	(6)	(5.204)	(5.210)
Saldo em 31/03/2024	(138)	(16.266)	(16.404)
Valor contábil			
Em 31/12/2023	58	18.464	18.522
Em 31/03/2024	52	13.260	13.312

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 31 de março de 2024:

	Participação	31/12/2023	Aquisição de participações Societárias (combinação de negócios)	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de - Mais-valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Alienação de participação societária	31/03/2024
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	95.227	-	-	(3.569)	(5.947)	14.586	-	-	100.297
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	6.249	33.520	(1.366)	-	-	-	-	38.403
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda(i)	100,00%	-	10.682	24.480	-	-	-	-	-	35.162
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	24.799	-	-	(31)	-	(218)	-	-	24.550
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	27.843	-	-	(107)	-	(49)	(5.332)	-	22.355
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	25.411	-	-	(1.470)	-	4.754	(9.213)	-	19.482
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	17.082	-	-	(471)	-	1.278	-	-	17.889
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.183	-	-	(1.924)	-	4.937	-	-	12.196
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	15.293	-	-	(741)	(648)	3.466	(5.743)	-	11.627
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.148	-	-	(1.734)	-	(1.469)	(8.098)	-	9.847
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.083	-	-	-	-	(242)	-	-	9.841
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	16.954	-	-	(1.894)	-	6.205	(11.620)	-	9.645
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.267	-	-	-	-	(2.002)	-	-	4.265
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.188	-	-	-	(7)	1.978	-	-	4.159
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	6.270	-	-	-	(563)	2.610	(5.706)	-	2.611
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.139	-	-	-	-	1	-	-	1.140
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	-	-	-	-	(39)	-	-	976
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	642	-	-	-	-	37	-	-	679
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.492	-	-	-	(900)	4	-	-	596
Outras Controladas		1	-	-	-	-	(223)	221	-	(1)
Total Controladas:		282.037	16.931	58.000	(13.307)	(8.065)	35.614	(45.491)	-	325.719

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de março de 2024:

		Ativo				Passivo	Resultado
Empresas Controladas	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	230.949	17.434	54.389	125.311	68.683	18.232
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.873	5.821	509	14.936	6.249	2.692
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.896	4.172	74	312	10.682	(5)
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	14.939	2.222	1.596	369	15.196	(219)
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	180,00%	12.628	1.560	8.666	34	5.488	(54)
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	180,00%	38.991	7.054	19.087	9.676	17.282	5.281
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	40.413	1.545	10.684	12.419	18.855	2.130
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	24.720	3.106	5.460	12.508	9.858	4.936
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	36.858	5.540	9.146	23.020	10.232	3.851
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.362	3.062	9.920	18.092	5.412	(1.469)
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.338	26.514	18.011	-	9.841	(242)
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	34.589	14.849	17.402	27.271	4.765	6.894
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.813	5.229	6.162	5.614	4.266	(2.001)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.860	2.057	8.929	5.829	4.159	1.978
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	8.159	7.805	3.020	10.333	2.611	2.610
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	4.507	561	3.927	-	1.141	2
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.472	1.225	1.166	555	976	(39)
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	498	462	263	18	679	37
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	566	34	4	1	595	3
Outras Controladas	-	19.093	24.314	13.739	1.426	28.242	(468)
TOTAL CONTROLADAS		550.524	134.566	192.154	267.724	225.212	44.149

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Financiamento à construção (d)		-	163.776	144.740
Notas comerciais (c)	135.086	142.089	135.086	142.089
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	107.516	51.584	107.516	51.584
Total dívida	242.602	193.673	406.378	338.413
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(1.165)	(851)	(1.165)	(851)
Notas comerciais (a)	(362)	(359)	(362)	(359)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.527)	(1.210)	(1.527)	(1.210)
Total geral	241.075	192.463	404.851	337.203
Circulante	52.715	52.415	53.035	52.727
Não circulante	188.360	140.048	351.816	284.476

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de março de 2024:

	Controladora					
	31/12/2023	(+) Captações	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	31/03/2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	51.584	55.000	1.801	-	(869)	107.516
Notas Comerciais (c)	142.089	-	3.971	(6.667)	(4.307)	135.086
Total da dívida	193.673	55.000	5.772	(6.667)	(5.176)	242.602
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	(850)	(399)	84	-	-	(1.165)
Notas Comerciais (c)	(360)	(73)	71	-	-	(362)
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(472)	155	-	-	(1.527)
Total geral	192.463	54.528	5.927	(6.667)	(5.176)	241.075

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas 31 de março de 2024

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

	Consolidado				
	31/12/2023	(+) Captações	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros
	31/03/2024				
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	51.584	55.000	1.801	-	(869)
Notas Comerciais (c)	142.089	-	3.971	(6.667)	(4.307)
Financiamento à construção (d)	144.740	36.492	3.896	(18.089)	(3.263)
Total da dívida	338.413	91.492	9.668	(24.756)	(8.439)
Custo de emissão / estruturação					
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	(851)	(399)	85	-	-
Notas Comerciais (c)	(359)	(73)	70	-	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(472)	155	-	-
Total geral	337.203	91.020	9.823	(24.756)	(8.439)

Abaixo a movimentação em 31 de dezembro de 2023:

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

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

(a) Capital de Giro

Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de notas promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão era composta por juros remuneratórios de 100% da taxa DI + 1,15% ao ano. As notas promissórias foram liquidadas em sua totalidade em fevereiro de 2023, pelo valor de R\$ 33.453.349,77 (Trinta e três milhões quatrocentos e cinquenta e três mil trezentos e quarenta e nove reais e setenta e sete centavos).

(b) Debêntures

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

(c) Notas Comerciais

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

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

(d) Financiamento à Construção

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

(e) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

199ª Série: operação realizada em junho de 2023, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O vencimento dessa emissão ocorre em junho de 2026.

302ª Série: operação realizada em março de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 55.000 (cinquenta e cinco mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 1,35% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorre em setembro de 2025.

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os instrumentos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avalista das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de março de 2024, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

Dívida líquida corporativa (Empréstimos e
Financiamentos menos Caixa e aplicações)

< 0,5

Patrimônio líquido

Onde:

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas
31 de março de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A parcela não circulante dos empréstimos em 31 de março de 2024 tem os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
Abril de 2025 a Março de 2025	96.480	107.237
Abril de 2026 a Março de 2026	91.880	143.824
Abril de 2027 a Março de 2027	-	62.139
A partir de Abril de 2028	-	38.616
	188.360	351.816

10. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2023	(+) Combinação de negócios	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	31/03/2024
	18.831	15.112	(3.190)	235	28	31.016
	18.831					31.016
Circulante	10.088					12.702
Não circulante	8.743					18.314
	31/12/2022	(+) Combinação de negócios	(-) Alocação de mais valia	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/12/2023
	12.243	12.226	(519)	(13.820)	8.701	18.831
	12.243					18.831
Circulante	6.578					10.088
Não circulante	5.665					8.743
						31/03/2024
Entre 1 e 2 anos						6.798
Até 3 anos						3.576
Até 4 anos						2.500
Após 4 anos						5.440
Total não circulante						18.314

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

11. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fornecedores de insumos de obra	-	-	15.444	20.490
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	805	704
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	1	12	10	78
Outros Insumos	-	-	822	709
Total geral	1	12	17.081	21.981
Fornecedores	1	12	15.767	20.610
Fornecedores – Risco sacado (a)	-	-	1.314	1.371
Total geral	1	12	17.081	21.981
Circulante	1	12	14.513	19.371
Não circulante	-	-	2.568	2.610

- (a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 31 de março de 2024 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 19 dias (20 dias em dezembro de 2023).

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Salários e retiradas a pagar	1.131	1.421
Encargos trabalhistas e previdenciários	921	1.338
Provisões trabalhistas	3.982	3.957
Outros	30	83
	6.064	6.799

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

13. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
RET – Regime especial de tributação	-	-	1.422	1.478
IRPJ	73	14	135	71
CSLL	29	10	65	45
Outros	41	8	902	910
	<u>143</u>	<u>32</u>	<u>2.524</u>	<u>2.504</u>
Impostos diferidos				
PIS	-	-	967	767
COFINS	-	-	4.471	3.547
IRPJ	-	-	3.293	2.613
CSLL	-	-	1.725	1.369
IRPJ e CSLL diferido sobre alocação de preço de compra	-	-	9.517	13.517
AVP	-	-	(363)	(321)
Outros	-	-	(265)	(111)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19.345</u>	<u>21.381</u>
	<u>143</u>	<u>32</u>	<u>21.869</u>	<u>23.885</u>
Circulante	143	32	11.597	14.845
Não circulante	-	-	10.272	9.040

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2023	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	31/03/2024
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	2.948	-	(1.705)	1.534	2.777
Adiantamento por recebimento (ii)	55.019	7.370	(2.570)	-	59.819
Total adiantamentos	<u>57.967</u>	<u>7.370</u>	<u>(4.275)</u>	<u>1.534</u>	<u>62.596</u>
Circulante	57.778				10.361
Não circulante	189				52.235

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

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

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

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Débitos com clientes	1.150	1.273	1.057	1.184
Passivo a descoberto (a)	1.789	1.568		-
Outros	16	915	1.286	2.222
Total / Circulante	2.955	3.756	2.343	3.406

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

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	30.751	34.166
Circulante	-	-	8.297	13.041
Não circulante	-	-	22.454	21.125

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

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

Consolidado	31/12/2023	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Combinação de negócios	31/03/2024
Cessão de recebíveis	34.166	-	(3.655)	240	-	30.751
Consolidado	31/12/2022	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Combinação de negócios	31/12/2023
Cessão de recebíveis	3.977	24.649	(3.714)	257	8.997	34.166

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

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

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

16. Provisões

16.1. Provisão para garantia

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

	Consolidado
Saldo 31/12/2022	2.940
(+) Provisões	3.127
(+) Combinação de negócios	1.566
(-) Pagamentos	(321)
Saldo 31/12/2023	7.312
(+) Provisões	964
(+) Combinação de negócios	37
(-) Pagamentos	(242)
Saldo 31/03/2024	8.071

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Circulante	3.531	1.390
Não circulante	4.540	5.922
	8.071	7.312

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 0,83% em 31 de março de 2024 (0,83% em dezembro de 2023).

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	113	7	39	159
Provisões	-	112	374	486
Reversões	(23)	-	(40)	(63)
Pagamentos	-	(112)	(316)	(428)
Saldo em 31/12/2023	90	7	57	154
Provisões	-	3	121	124
Reversões	-	-	(15)	(15)
Pagamentos	-	(3)	(121)	(124)
Saldo em 31/03/2024	90	7	42	139

A Companhia está envolvida em outros processos tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo), cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de março de 2024, os valores consolidados são: R\$23 tributário, R\$2.024 trabalhista e R\$2.091 cível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui capital subscrito de R\$118.434, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

Nota	Instrumento	Deliberação	Data	Movimentação no capital social	Capital Subscrito	Capital a Integralizar	Capital Social Integralizado	Emissão de ações (unitário)	Quantidade de ações (unitário)
	-		31/12/2021	-	1	-	1	39.033.255	39.033.255
(i)	AGE	Aumento de Capital	30/11/2022	115.603	115.604	-	115.604	115.603.217	154.636.472
(ii)	AGE	Redução de Capital	17/03/2023	(30.000)	85.604	-	85.604	-	154.636.472
(iii)	AGE	Aumento de Capital	30/06/2023	92.831	178.435	(70.608)	107.827	92.830.038	247.466.510
(iii)	-	Integralização de capital	25/09/2023	-	-	70.608	178.435	-	247.466.510
(iv)	AGE	Redução de capital	10/10/2023	(30.000)	148.435	-	148.345	-	247.466.510
(v)	AGE	Redução de capital	26/01/2024	(30.000)	118.435	-	118.435	-	247.466.510

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

- (iv) Em 10 de outubro de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, era de R\$148.435 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações.
- (v) Em 26 de janeiro de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de março de 2024, é de R\$118.435 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações.

17.2. Reserva de Lucro

17.2.1. Reserva legal

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

17.2.2. Reserva para retenção de lucros

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

17.3. Distribuição de dividendos

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

	31/03/2024	31/12/2023
Lucro líquido do período/exercício	16.186	36.967
Constituição da reserva legal (5%)	-	(1.848)
Base de cálculo dos dividendos	16.186	35.119
Dividendo sobre reserva de lucros	-	(1.371)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	(8.780)
Dividendo Intermediários aprovados	(8.022)	(26.301)
Total de dividendos distribuídos	(8.022)	(36.452)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

17.4. Participação de não controladores

No exercício findo em 31 de março 2024, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$5.105 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$6.069.

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

18. Receita líquida

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta de vendas	149.470	74.569
Receita bruta total	149.470	74.569
Ajuste a Valor Presente	(285)	(2.605)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.814)	(1.255)
Vendas canceladas	(139)	(479)
Receita operacional líquida	146.232	70.230

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

Em 31 de março de 2024, a Companhia reverteu a receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$1.705 (R\$1.131 em 31 de março de 2023) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

(a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de março de 2024, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	274.893
<i>Empreendimento sem Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.206.837
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	931.944
Receitas de Vendas Apropriadas	963.606
Distratos - Receitas estornadas	(31.662)
II) Receitas de Indenizações por distratos	2
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	159.972
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	725.396
b) Custo de Construção Incorrido	565.424
Encargos Financeiros Apropriados	18.519
c) Distratos - Custo de Construção	(17.712)
Distratos - Encargos Financeiros	(452)
DriveCII/CO(sem encargos financeiros)	77,95%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	120.850
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	502.607
b) Custo de Construção Incorrido	381.757
Encargos Financeiros Apropriados	7.529
Unidades Vendidas	3.410

(b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	31/03/2024		31/03/2023	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	138.431	(88.662)	70.452	(43.168)
Incorporação - imóveis concluídos	7.801	(4.112)	(222)	(827)
Total Controladas	146.232	(92.774)	70.230	(43.995)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

19. Custos e despesas

19.1 Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(71.882)	(36.052)
Despesas com pessoal	-	-	(15.961)	(7.186)
Juros capitalizados	-	-	(4.081)	(848)
Depreciação e amortização	-	-	(1.356)	(518)
Comissão de vendas	-	-	(3.376)	(1.824)
Despesas gerais com vendas	-	-	(1.963)	(1.542)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(89)	(60)
Serviços de terceiros	(49)	(14)	(495)	(84)
Outras Despesas	(350)	(83)	(482)	(145)
	(399)	(97)	(99.685)	(48.259)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(92.774)	(43.995)
Despesas com vendas	-	-	(6.324)	(4.139)
Despesas gerais e administrativas	(399)	(97)	(587)	(125)
	(399)	(97)	(99.685)	(48.259)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

19.2 Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora	
	31/03/2024	31/03/2023
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(13.307)	(3.642)
Demais receitas e (despesas)	8	81
Total	(13.299)	(3.561)

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(17.307)	(3.642)
Provisão para perdas	(910)	(116)
Custo com refazimento de projetos	-	(3)
Demais receitas e (despesas)	(1.394)	(570)
Total	(19.611)	(4.331)

20. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	185	27	510	74
Atualização monetária e juros contratuais	133	-	214	123
	318	27	724	197
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(5.928)	(4.118)	(5.978)	(4.229)
Despesas bancárias	(18)	(12)	(353)	(119)
Despesas com venda de carteira	-	-	(240)	(412)
Descontos concedidos	-	-	(36)	-
	(5.946)	(4.130)	(6.607)	(4.760)
Resultado financeiro líquido	(5.628)	(4.103)	(5.883)	(4.563)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do IRPJ e CSLL	16.288	9.755	21.053	13.077
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	5.538	3.317	7.158	4.446
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	300	19	161	1.461
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	102	7	199	476
Despesa com imposto diferido	-	-	(144)	21
Realização de imposto diferido - Sobre Mais-valia	-	-	(3.999)	-
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	142.827	36.544
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	1.819	809
Despesa com imposto diferido	-	-	923	(107)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	102	7	(1.202)	1.199
Alíquota efetiva	0,63%	0,07%	-5,71%	9,17%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

22. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

Risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2024	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	53.035	107.237	143.824	100.755	404.851
Fornecedores (Nota 11)	13.199	2.568	-	-	15.767
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 11)	1.314	-	-	-	1.314
Partes Relacionadas (Nota 6)	66.111	-	-	-	66.111
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	12.702	6.798	3.576	7.940	31.016
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	59.819	-	-	-	59.819
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	8.297	6.519	5.305	10.630	30.751

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

Risco de crédito

Em 31 de março 2024, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Análise de sensibilidade

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

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2024, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Ativos e Passivos Líquidos	Saldo Líquido em 31/12/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(155.505)	(1.065)	(1.598)	(2.130)	(2.663)	(3.196)
CDI	(192.452)	(10.248)	(15.372)	(20.496)	(25.620)	(30.744)
IPCA	(26.831)	(527)	(791)	(1.054)	(1.318)	(1.582)
Poupança	(26.831)	(828)	(1.242)	(1.655)	(2.069)	(2.483)
INCC	198.552	3.336	5.004	6.671	8.339	10.007
Total	(203.067)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,69%	1,03%	1,37%	1,71%	2,06%
CDI	5,33%	7,99%	10,65%	13,31%	15,98%
IPCA	1,97%	2,95%	3,93%	4,91%	5,90%
Poupança	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%
INCC	1,68%	2,52%	3,36%	4,20%	5,04%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

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

Durante os períodos findos em 31 de março de 2024 e em 31 de março de 2023, a Companhia não realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais individuais e consolidadas

31 de março de 2024

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

24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	724.619
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	15.694
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	108.575
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	25.732

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

25. Eventos subsequentes

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