

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

**Demonstrações financeiras intermediárias  
condensadas individuais e consolidadas em  
30 de setembro de 2023 e relatório de revisão**



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

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

### **Introdução**

Revisamos o balanço patrimonial condensado da Lago da Pedra Participações S.A. (a "Companhia"), em 30 de setembro de 2023, e as respectivas demonstrações condensadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, bem como o balanço patrimonial consolidado condensado da Lago da Pedra Participações S.A. e suas controladas ("Consolidado") em 30 de setembro de 2023, e as respectivas demonstrações consolidadas condensadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

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

### **Alcance da revisão**

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

### **Conclusão**

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



Lago da Pedra Participações S.A.

### **Ênfase**

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

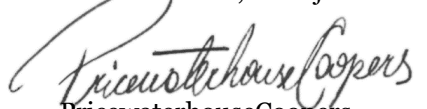
### **Outros assuntos**

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

As demonstrações financeiras intermediárias condensadas mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa do período findo em 30 de setembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras intermediárias daquele período, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar essas demonstrações financeiras de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das demonstrações financeiras intermediárias condensadas do período findo em 30 de setembro de 2022 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, como preparadas originalmente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 11 de novembro de 2022 e 13 de março de 2023, respectivamente, sem ressalvas.

Como parte de nossa revisão das demonstrações financeiras do período findo em 30 de setembro de 2023, revisamos também os ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2022 e das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação. Com base em nossa revisão, nada chegou ao nosso conhecimento de que tais ajustes não sejam apropriados ou não foram corretamente efetuados, em todos os aspectos relevantes. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia referentes as cifras de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as informações financeiras daquele exercício tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 11 de janeiro de 2024.

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

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Balancos patrimoniais (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022	30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022
			Reapresentação - NE 2.1	Reapresentação - NE 2.1		Reapresentação - NE 2.1	Reapresentação - NE 2.1
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	5.982	850	6	26.723	12.105	7.471
Aplicações financeiras	3.2	1.570	632	-	1.889	1.256	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	110.861	26.037	16.187
Estoques	5	-	-	-	433.531	285.931	42.188
Partes relacionadas	6	88.895	38.737	114.833	5.310	8.961	6.316
Tributos a recuperar	-	28	36	8	2.479	601	126
Outros créditos	-	137	460	9.024	12.996	5.733	13.352
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>96.612</b>	<b>40.715</b>	<b>123.871</b>	<b>593.789</b>	<b>340.624</b>	<b>87.379</b>
Ativo não circulante:							
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	74.634	14.346	18.155
Estoques	5	-	-	-	22.273	28.988	19.360
Partes relacionadas	6	-	-	-	-	-	42
Depósitos judiciais	-	-	-	-	474	400	-
Tributos a recuperar	-	2	2	-	50	48	-
Imobilizado	-	-	-	-	4.818	3.207	1.493
Intangível	7	-	-	-	22.522	54	24
Investimentos	8	312.733	211.103	5.484	-	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>312.735</b>	<b>211.105</b>	<b>5.484</b>	<b>124.771</b>	<b>47.043</b>	<b>39.074</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>409.347</b>	<b>251.820</b>	<b>129.355</b>	<b>718.560</b>	<b>387.667</b>	<b>126.453</b>

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Balanços patrimoniais (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022	30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022
			Reapresentação – NE 2.1	Reapresentação – NE 2.1		Reapresentação – NE 2.1	Reapresentação – NE 2.1
Passivo circulante:							
Empréstimos e financiamentos	9	149.039	133.476	56.122	149.383	133.764	56.131
Fornecedores	11	5	12	2	21.879	11.082	3.647
Fornecedores – Risco Sacado	11	-	-	-	2.278	588	-
Obrigações trabalhistas	12	-	-	-	9.535	3.516	703
Obrigações tributárias	13	10.075	70	14	17.525	2.546	1.178
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	55.814	9.243	-
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	-	13.298	6.578	1.063
Partes relacionadas	6	4.716	78	8.518	37.774	5.130	8.827
Outras contas a pagar	15	1.478	716	24.686	3.017	2.299	6.298
Passivo de cessão	15.1	-	-	-	2.904	727	-
Provisão para garantia	16	-	-	-	1.681	1.530	1.321
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>165.313</b>	<b>134.352</b>	<b>89.342</b>	<b>315.088</b>	<b>177.003</b>	<b>79.168</b>
Passivo não circulante:							
Empréstimos e financiamentos	9	46.672	-	26.400	146.724	47.882	28.047
Fornecedores	11	-	-	-	2.356	856	360
Provisão para garantia	16	-	-	-	4.654	1.410	332
Obrigações tributárias	13	6.220	-	-	9.205	574	726
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	-	8.348	5.665	222
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	1.948	6.326	-
Passivo de cessão	15.1	-	-	-	13.631	3.250	-
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	-	161	159	7
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>52.892</b>	<b>-</b>	<b>26.400</b>	<b>187.027</b>	<b>66.122</b>	<b>29.694</b>
Patrimônio líquido:							
Capital Social	17	178.435	115.604	1	178.435	115.604	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	13.804	-	-	13.804
Reserva de Lucros (prejuízo acumulado)	-	12.707	1.864	(192)	12.707	1.864	(192)
		<b>191.142</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>	<b>191.142</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	25.303	27.074	3.978
		<b>191.142</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>	<b>216.445</b>	<b>144.542</b>	<b>17.591</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>409.347</b>	<b>251.820</b>	<b>129.355</b>	<b>718.560</b>	<b>387.667</b>	<b>126.453</b>

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos resultados

Período findo em 30 de setembro

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

Nota	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
		Reapresentação - NE 2.1		Reapresentação - NE 2.1
Receita líquida	18	-	305.405	79.966
Custo da venda de imóveis	19	-	(197.259)	(57.137)
Resultado bruto		-	108.146	22.829
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas gerais e administrativas	19	(990)	(1.329)	(451)
Despesas comerciais	19	-	(17.275)	(6.864)
Resultado com equivalência patrimonial	8	69.170	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(21.959)	(22.785)	(1.857)
		46.221	(41.389)	(9.172)
Despesas financeiras	20	(15.688)	(20.146)	(8.203)
Receitas financeiras	20	490	1.372	161
Resultado financeiro, líquido	20	(15.198)	(18.774)	(8.042)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		31.023	47.983	5.615
Imposto de renda e contribuição social	21	5.509	(720)	(1.603)
Resultado líquido do período		36.532	47.263	4.012
Resultado líquido atribuível:				
Lago da Pedra Participações S.A.		36.532	36.532	3.660
Participantes não controladores em SPEs e SCs		-	10.731	352

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes Período findo em 30 de setembro (Em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b> Reapresentado – Nota 2.1	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b> Reapresentado – Nota 2.1
Lucro líquido do período	36.532	3.660	47.263	4.012
Total de resultado abrangente do período	<u>36.532</u>	<u>3.660</u>	<u>47.263</u>	<u>4.012</u>
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			36.532	3.660
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			10.731	352
			<u>47.263</u>	<u>4.012</u>

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Período findo em 30 de setembro (Em milhares de reais)

Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora									
	Capital Social	AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucro				Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado	
			Legal Reserva	Reserva de Lucro / Prejuízo Aumulado	Outros resultados abrangentes	Lucro/Prejuízo acumulado				
Saldos em 31 de dezembro de 2021 - Reapresentação - NE 2.1	1	13.804	-	-	-	(192)	13.613	3.978	17.591	
Redução de capital	16	(13.804)	-	-	4.634	2.309	(6.861)	583	(6.278)	
Adiantamento para futuro aumento de capital		13.804	(13.804)	-	-	-	-	-	-	
Dividendos Propostos	14.2	-	-	-	-	(2.901)	(2.901)	-	(2.901)	
Amortização referente a antecipação intermediária de dividendos		-	-	-	(4.634)	-	(4.634)	-	(4.634)	
Resultado do período		-	-	-	-	3.660	3.660	352	4.012	
Saldos em 30 de setembro de 2022 - Reapresentação - NE 2.1	1	-	-	-	-	2.876	2.877	4.913	7.790	
Saldos em 31 de Dezembro de 2022 - Reapresentação - NE 2.1		115.604	-	493	1.371	-	117.468	27.074	144.542	
Resultado do período		-	-	-	-	36.532	36.532	10.731	47.263	
Redução de Capital	17.1	(30.000)	-	-	-	-	(30.000)	-	(30.000)	
Aumento de Capital	17.1	92.831	-	-	-	-	92.831	-	92.831	
Redução de capital por não controladores	17.4	-	-	-	-	-	-	(12.502)	(12.502)	
Dividendos intermediários propostos	14.2	-	-	-	(1.371)	-	(24.318)	-	(25.689)	
Saldos em 30 de setembro de 2023		178.435	-	493	-	-	12.214	191.142	25.303	216.445

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

### Período findo em 30 de setembro

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

NE	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	31.023	3.666	47.983	5.615
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	19.1	-	4.233	1.720
Resultado de equivalência patrimonial	8	(69.170)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	(134)	(74)
Provisão para garantia	16.1	-	2.034	476
Juros sobre encargos e financiamentos	-	15.649	22.910	8.296
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	306	53
Resultado com permuta física	18	-	1.198	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	3.605	(234)
Despesas com cessão de recebíveis	-	-	162	-
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	-	-	91	(727)
Ganho com vantajosa de participações societárias	2.3.2	(6.636)	(6.636)	-
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	(465)	1.281
Realização de mais valia de ativos	19.2	28.673	28.673	-
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	(72.078)	(630)
Estoques	-	-	(7.980)	9.978
Créditos diversos	323	753	(2.618)	(6.175)
Partes relacionadas	(29.264)	-	4.972	(1.887)
Depósitos judiciais	-	-	(74)	(27)
Tributos a recuperar	8	3	(1.789)	(79)
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(9)	(1)	2.260	1.522
Obrigações trabalhistas	-	-	3.053	1.726
Obrigações tributárias	(121)	(12)	2.701	259
Credores por imóveis compromissados	10	-	(10.764)	(56)
Adiantamento de clientes	-	-	43.585	-
Garantia de Obra	16.1	-	(205)	-
Outros Contas a pagar	248	1.633	265	6.564
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	(304)	-
Partes relacionadas	67.469	(1)	91.844	2
Imposto pagos	(72)	(1)	(7.070)	(1.497)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	38.121	2.005	149.758	26.106

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Período findo em 30 de setembro

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

	Controladora		Consolidado	
NE	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	(11.853)	(39.337)	-	-
Redução de Capital das investidas	6 8.765	62.721	-	-
Dividendos recebidos	117.967	1.011	-	-
Venda de participações societárias	-	-	-	-
Aquisição de participações societárias	(167.827)	-	(150.718)	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(1.614)	(59)
Acréscimo de intangível	-	-	(121)	(127)
Aplicações financeiras	(938)	-	(499)	1.405
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	(53.886)	24.395	(152.952)	1.219
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	-	(15.300)	-	(15.300)
Dividendos pagos	(25.689)	(2.901)	(25.689)	(2.901)
Ingressos dos empréstimos	9 89.472	-	166.698	8.920
Ingresso de Cessão de recebíveis	-	-	5.091	-
Pagamento de Cessão de recebíveis	-	-	(1.692)	-
Contas a pagar por aquisição direito de uso	-	-	-	-
Amortizações dos empréstimos	9 (26.400)	(2.200)	(81.300)	(7.634)
Juros pagos	9 (16.486)	(5.993)	(20.721)	(6.361)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(24.575)	583
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	20.897	(26.394)	17.812	(22.693)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	5.132	6	14.618	4.632
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	850	6	12.105	7.471
No final do período	5.982	12	26.723	12.103

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

---

### 1. Contexto operacional

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

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

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

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

#### 1.2. 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 demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

#### 1.3. Aprovação das demonstrações financeiras intermediárias

Em 11 de janeiro de 2024, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

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

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

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 demonstrações 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 2022, divulgadas em 13 de março de 2023.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

---

Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

### 2.1. Reapresentação das informações contábeis

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

Os efeitos dessas mudanças nas demonstrações financeiras comparativas de 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2022, agora reapresentadas, estão apresentados abaixo:

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

### a) Balanços Patrimoniais

#### Controladora

	31/12/2020			31/12/2021				31/12/2022				
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes ©	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresentado	
Ativo circulante												
Outros créditos	2.474	-	2.474	9.024	-	-	9.024	460	-	-	460	
Tributos a Recuperar	-	-	-	8	-	-	8	38	(2)	-	36	
Outros ativos circulantes	59.146	-	59.146	114.839	-	-	114.839	40.219	-	-	40.219	
Total do ativo circulante	61.620	-	61.620	123.871	-	-	123.871	40.717	(2)	-	40.715	
Ativo não circulante												
Tributos a Recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2	
Investimentos	42.849	-	42.849	5.484	-	-	5.484	213.399	(2.104)	(192)	211.103	
Outros ativos não circulantes	35.380	-	35.380	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total do ativo não circulante	78.229	-	78.229	5.484	-	-	5.484	213.399	(2.102)	(192)	211.105	
Total do ativo	139.849	-	139.849	129.355	-	-	129.355	254.116	(2.104)	(192)	251.820	
	<b>Controladora</b>			<b>Controladora</b>				<b>Controladora</b>				
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Passivo circulante												
Outras contas a pagar	15.078	188	15.266	24.494	4	188	24.686	716	-	-	716	
Outros Passivos Circulantes	5.202	-	5.202	64.656	-	-	64.656	133.636	-	-	133.636	
Total do passivo circulante	20.280	188	20.468	89.150	4	188	89.342	134.352	-	-	134.352	
Passivo não circulante												
Outros Passivos Circulantes	66.475	-	66.475	26.400	-	-	26.400	-	-	-	-	
Total do passivo não circulante	66.475	-	66.475	26.400	-	-	26.400	-	-	-	-	
Patrimônio líquido												
Reservas de lucros	-	(188)	(188)	-	(4)	(188)	(192)	4.160	(2.104)	(192)	1.864	
Demais contas do Patrimônio Líquido	53.094	-	53.094	13.805	-	-	13.805	115.604	-	-	115.604	
	53.094	(188)	52.906	13.805	(4)	(188)	13.613	119.764	(2.104)	(192)	117.468	
Total do passivo e patrimônio líquido	139.849	-	139.849	129.355	-	-	129.355	254.116	(2.104)	(192)	251.820	

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

### Consolidado

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b) DRE

	30/09/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(54.766)	(2.371)	(57.137)
Lucro bruto	-	-	-	25.200	(2.371)	22.829
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	14.031	(2.022)	12.009	-	-	-
	13.740	(2.022)	11.718	(9.172)	-	(9.172)
Despesas financeiras	(8.078)	-	(8.078)	(8.459)	256	(8.203)
Resultado financeiro	(8.052)	-	(8.052)	(8.298)	256	(8.042)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	5.688	(2.022)	3.666	7.730	(2.115)	5.615
Resultado líquido do período	5.682	(2.022)	3.660	6.127	(2.115)	4.012
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	5.682	(2.022)	3.660	5.682	(2.022)	3.660
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	445	(93)	352
	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(88.998)	(2.577)	(91.575)
Lucro bruto	-	-	-	40.265	(2.577)	37.688
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	22.759	(2.104)	20.655	-	-	-
	21.104	(2.104)	19.000	(14.932)	-	(14.932)
Despesas financeiras	(11.384)	-	(11.384)	(12.402)	406	(11.996)
Resultado financeiro	(11.199)	-	(11.199)	(11.902)	406	(11.496)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado líquido do período	9.851	(2.104)	7.747	10.760	(2.171)	8.589
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	9.851	(2.104)	7.747	9.851	(2.104)	7.747
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	909	(67)	842

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

#### c) DMPL

	Atribuível aos acionistas da Controladora				
	Reservas de lucro		Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
	Capital social	Lucros/ prejuízos acumulados			
Saldos em 30 de setembro de 2022 (originalmente apresentado)	1	5.090	5.091	5.027	10.118
Ajustes	-	(2.214)	(2.214)	(114)	(2.328)
Saldos em 30 de setembro de 2022 (reapresentado)	1	2.876	2.877	4.913	7.790

	Atribuível aos acionistas da Controladora					
	Capital social	Legal	Reservas de Lucro	Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (originalmente apresentado)	115.604	493	3.667	119.764	27.162	146.926
Ajustes 2020 e 2021	-	-	(192)	(192)	(21)	(213)
Ajustes em 2022	-	-	(2.104)	(2.104)	(67)	(2.171)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	115.604	493	1.371	117.468	27.074	144.542

#### d) DFC

	30/09/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	5.688	(2.022)	3.666	7.730	(2.115)	5.615
Resultado de equivalência patrimonial	(14.031)	2.022	(12.009)	-	-	-
Créditos diversos	753	-	753	(8.290)	2.115	(6.175)
	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado de equivalência patrimonial	(22.759)	2.104	(20.655)	-	-	-
Créditos diversos	3.930	-	3.930	(190)	2.171	1.981

## 2.2. Comparabilidade

A demonstração dos resultados para o período findo em 30 de setembro de 2022 não inclui os resultados integrais das investidas Canário Engenharia Ltda., Bella Carioca Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda. e Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passaram a ser consolidados a partir de 30 de novembro de 2022.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

Além disso, em 30 de junho de 2023, a Companhia adquiriu as empresas descritas na Nota Explicativa 2.3.. A Companhia passou a consolidar essas empresas em 30 de junho de 2023 e por isso o reflexo do resultado dessas novas investidas em seu resultado consolidado é apenas do período de 01 de julho a 30 de setembro de 2023. Abaixo o resultado antes e após a aquisição:

Empresa	Data da aquisição	Antes da aquisição jan a jun/2023		Consolidado, pós aquisição Jul a set / 2023	
		Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)
Malaquita Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	15.914	5.464	20.085	6.176
Grauna Incorp. S/A	30/06/2023	33.363	13.400	12.179	2.415
Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	21.406	6.075	10.101	2.054
Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	19.801	6.119	19.205	4.739
Parque Flores Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	23.293	9.334	13.607	1.284
Sintra Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	12.362	3.524	11.700	3.461
Morelia Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	-	(28)	-	(13)

### 2.3. Combinação de negócios

Em 30 de junho de 2023, a Companhia adquiriu junto à Direcional Engenharia S.A. e à Riva Incorporadora S.A., por meio de contrato de compra e venda de participação societária, o controle das seguintes empresas: Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda., Grauna Incorporadora S/A., Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda., Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda., Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda., Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.

#### 2.3.1. Valor justo dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos assumidos

A Companhia e seus consultores realizaram apuração dos ativos e passivos a valores justos e, conseqüentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar para 30 de setembro de 2023. Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

Descrição	Valor contábil						
	Malaquita Empreend. Imob. Ltda	Grauna Incorp. S/A	Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda	Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda	Parque Flores Empreend. Imob. Ltda	Sintra Empreend. Imob. Ltda	Morelia Empreend. Imob. Ltda
<b>ATIVO</b>	<b>28.372</b>	<b>30.632</b>	<b>27.446</b>	<b>37.086</b>	<b>32.670</b>	<b>33.480</b>	<b>11.835</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>21.573</b>	<b>26.353</b>	<b>25.458</b>	<b>30.953</b>	<b>30.806</b>	<b>28.847</b>	<b>11.831</b>
Caixa e Equivalentes de caixa	676	6.147	801	2.532	3.109	3.843	-
Contas a receber	5.847	13.379	9.626	7.810	9.394	2.772	-
Estoques	13.766	6.015	14.600	19.732	17.481	21.724	11.831
Outros Ativos Circulantes	1.284	812	431	879	822	508	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>6.799</b>	<b>4.279</b>	<b>1.988</b>	<b>6.133</b>	<b>1.864</b>	<b>4.633</b>	<b>4</b>
Contas a receber	6.091	4.228	1.781	5.865	665	3.784	-
Estoques	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizado	708	36	207	268	1.192	848	4
Outros Ativos Não Circulantes	-	15	-	-	7	1	-
<b>PASSIVO</b>	<b>28.372</b>	<b>30.632</b>	<b>27.446</b>	<b>37.086</b>	<b>32.670</b>	<b>33.480</b>	<b>11.835</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>3.337</b>	<b>5.687</b>	<b>9.752</b>	<b>4.690</b>	<b>4.311</b>	<b>6.521</b>	<b>13</b>
Fornecedores	1.061	1.867	1.834	2.583	2.815	1.366	13
Empréstimos e Financiamentos	9	14	6	1	4	-	-
Terrenos a pagar	-	-	3.461	-	-	3.435	-
Outros Passivos Circulantes	2.267	3.806	4.451	2.106	1.492	1.720	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>4.527</b>	<b>14.222</b>	<b>8.260</b>	<b>4.691</b>	<b>2.829</b>	<b>10.673</b>	<b>-</b>
Fornecedores	79	182	177	231	233	100	-
Empréstimos e Financiamentos	4.037	8.462	6.197	4.006	2.258	4.221	-
Terrenos a pagar	-	-	640	-	-	4.690	-
Outros Passivos Circulantes	411	5.578	1.246	454	338	1.662	-
<b>PATRIMONIO LÍQUIDO</b>	<b>20.508</b>	<b>10.723</b>	<b>9.434</b>	<b>27.705</b>	<b>25.530</b>	<b>16.286</b>	<b>11.822</b>
Capital Social	12.912	5.707	4.829	20.473	16.196	12.762	11.850
Reserva de Lucro	2.132	(8.384)	(1.470)	1.113	-	-	-
Resultado do período	5.464	13.400	6.075	6.119	9.334	3.524	(28)

### 2.3.2 Apuração e alocação da Mais valia e Compra Vantajosa

A Companhia contratou uma consultoria especializada para apuração e alocação do preço de aquisição das empresas acima citadas. Para realização dessa mensuração, foi considerado o valor líquido dos ativos e passivos adquiridos como um todo e não segregado por empresa, tendo em vista que a negociação foi realizada a nível de portfólio considerando o pacote de empresas negociadas. Abaixo demonstramos o valor de aquisição e sua alocação:

(a) Valor justo da contraprestação transferida	167.827
(b) Valor patrimonial líquidos dos ativos e passivos adquiridos	114.373
(c) Valor justo dos ativos e passivos identificáveis adquiridos	174.463
<u>(d) Alocações do preço de compra (c - b) (i)</u>	<u>60.090</u>
(+) Mais valia - contas a receber	29.526
(+) Mais valia - estoques	51.744
(+) Mais valia - permutas a pagar	747
(-) Impostos diferidos	(21.927)
(e) Compra Vantajosa (c - a)	6.636

(i) O preço de alocação de compra é amortizado conforme venda e construção das unidades imobiliárias dos empreendimentos envolvidos. Dessa forma, quando as unidades desses empreendimentos estiverem 100% vendidos e construídos, todo preço de aquisição alocado estará realizado.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	1.549	16	19.355	10.972
Equivalentes de caixa – aplicações financeiras	4.433	834	7.368	1.133
Total	5.982	850	26.723	12.105

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se a aplicações por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha, com resgate em D+0 e que não estão sujeitos à mudança relevante de valor.

#### 3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	1.570	397	1.705	926
Letras financeiras (Títulos Privados)	-	235	184	330
Total	1.570	632	1.889	1.256

As aplicações financeiras da Companhia, classificadas como equivalentes de caixa e os títulos públicos e privados, têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 65% e 108,20% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 93,13% (103,68% em 30 de setembro de 2022).

### 4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	13.832	12.604
Unidades não concluídas	183.826	31.761
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.703)	(1.968)
(-) Ajuste a valor presente	(9.460)	(2.014)
	185.495	40.383
<b>Circulante</b>	110.861	26.037
<b>Não circulante</b>	74.634	14.346

A Companhia reconhece provisão para perda sobre o contas a receber referente às parcelas de financiamento direto com o cliente. O valor é contabilizado em contrapartida de uma conta redutora do grupo de Receita líquida de vendas no resultado. Vide abaixo a movimentação do saldo da provisão para perda:

	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/09/2023
Movimentação PECLD	(1.968)	(1.868)	2.333	(1.200)	(2.703)

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

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

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

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em setembro de 2023 é de R\$43.724 (R\$15.360 em dezembro de 2022). Em setembro de 2023, a taxa para perda esperada foi de 4,04% (8,94% em dezembro de 2022).

#### 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:	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
True Securitizadora S.A	13/12/2021	3.573	36	-	-	-
True Securitizadora S.A	23/06/2022	2.034	15	36	-	-
Banco XP S.A. (i)	30/09/2022	4.068	-	-	8.755	3.977
True Securitizadora S.A	14/02/2023	5.077	321	-	-	-
Banco XP S.A. (ii)	21/03/2023	5.090	-	-	7.780	-
			<b>372</b>	<b>36</b>	<b>16.535</b>	<b>3.977</b>

- (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 demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
A vencer		
Até 3 meses	53.982	10.880
De 3 a 6 meses	33.674	3.178
De 6 a 9 meses	15.408	6315
De 9 meses a 1 ano	4.184	3.078
	<u>107.248</u>	<u>23.451</u>
Vencidos		
Até 1 mês	724	173
entre 1 e 2 meses	246	96
entre 2 e 3 meses	238	81
entre 3 e 4 meses	164	76
entre 4 e 6 meses	219	156
Acima 6 meses	2.022	2.004
	<u>3.613</u>	<u>2.586</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>110.861</u>	<u>26.037</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	45.848	3.797
Entre 2 e 3 anos	10.136	7.145
Entre 3 e 4 anos	5.465	1.176
Após 4 anos	13.185	2.228
Total do contas a receber a longo prazo	<u>74.634</u>	<u>14.346</u>

## 5. Estoques

	Consolidado		
	30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022
Imóveis concluídos	7.017	6.783	8.354
Imóveis em construção	380.569	279.149	33.833
Terrenos a incorporar	68.218	28.987	19.361
	<u>455.804</u>	<u>314.919</u>	<u>61.548</u>
<b>Circulante</b>	433.531	285.931	42.188
<b>Não circulante</b>	22.273	28.988	19.360

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

Em 30 de setembro de 2023, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em setembro de 2023 é de R\$3.164 (R\$3.073 em dezembro de 2022) 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:

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/09/2023
Controladas	(3.073)	(91)	-	(3.164)
Consolidado	(3.073)	(91)	-	(3.164)

#### 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 30 de setembro 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$13.631, sendo R\$6.375 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$7.256 referentes às operações de cessão de créditos (R\$6.681 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$3.099 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$3.582 referentes às operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$9.543 (R\$4.208 em 31 de dezembro de 2022), referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 14,39% em setembro de 2023 (13,83% no exercício findo em dezembro de 2022).

Em 30 de setembro 2023 e em 31 de dezembro de 2022 não havia financiamento à produção na controladora.

#### 6. Partes relacionadas

##### Ativo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	88.895	38.737	-	3.469
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.310	5.492
<b>Total / Circulante</b>	<b>88.895</b>	<b>38.737</b>	<b>5.310</b>	<b>8.961</b>

##### Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	471	8	33.530	5.059
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	4.245	70	4.244	71
<b>Total / Circulante</b>	<b>4.716</b>	<b>78</b>	<b>37.774</b>	<b>5.130</b>

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

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

#### Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2022	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Redução de capital a receber de investidas	Aportes em investidas	Outros	30/09/2023
Controladora	38.737	-	(8.765)	29.659	21.596	7.668	88.895
Consolidado	8.961	-	(8.765)	-	-	5.114	5.310

#### Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2022	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Aportes em investidas	Dividendos a pagar a não controladores	Outros	30/09/2023
Controladora	78	55.688	(51.050)	-	-	-	-	4.716
Consolidado	5.130	55.688	(51.050)	3.631	7.161	19.792	(2.578)	37.774

## 7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada abaixo:

	Softwares	Mais valia – Contratos com Clientes	Total Intangível
Taxas de depreciação	20%	-	-
Custo			
Saldo em 31/12/2022	112	-	112
Adições	-	29.526	-
Combinação de negócios	78	-	78
Saldo em 30/09/2023	190	29.526	190
Depreciação			
Saldo em 31/12/2022	(58)	-	(58)
Depreciação/amortização do período	(14)	(7.067)	(14)
Combinação de negócios	(55)	-	(55)
Saldo em 30/09/2023	(127)	(7.067)	(127)
Valor contábil			
Em 31/12/2022	54	-	54
Em 30/09/2023	63	22.459	22.522

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

	<b>Softwares</b>	<b>Total Intangível</b>
Taxas de depreciação	20%	-
Custo		
Saldo em 31/12/2021	34	34
Adições	76	76
Combinação de negócios	-	-
Saldo em 31/12/2022	<u>110</u>	<u>110</u>
Depreciação		
Saldo em 31/12/2021	(10)	(10)
Adições	(46)	(46)
Combinação de negócios	-	-
Saldo em 31/12/2022	<u>(56)</u>	<u>(56)</u>
Valor contábil		
Em 31/12/2021	24	24
Em 31/12/2022	54	54

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

## 8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 30 de setembro de 2023:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Aquisição de participações Societárias (combinação de negócios)	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de - Mais-valia	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Dividendos	Equivalência Patrimonial	30/09/2023
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	137.960	-	-	(11.375)	(29.578)	(39.629)	35.069	92.447
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	23.922	-	-	(136)	2.115	-	(811)	25.090
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	15.963	-	-	(563)	(1)	(238)	1.114	16.275
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.088	-	-	-	6.180	-	(1.929)	10.339
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.739	-	-	-	(372)	(23.911)	15.139	3.595
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.301	-	-	-	293	(8.159)	7.793	3.228
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.510	-	-	-	1.993	-	(1.970)	1.533
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.493	-	-	-	(32)	-	29	1.490
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.143	-	-	-	(220)	(3.867)	(963)	1.093
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.801	-	-	-	946	-	(1.979)	768
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183	-	-	-	417	(6)	(33)	561
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	969	-	(969)	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	-	24.932	12.860	(2.587)	-	(7.580)	4.265	31.890
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	-	14.658	6.206	(853)	-	(4.156)	3.115	18.970
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	-	10.640	17.523	-	-	-	(12)	28.151
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	9.434	9.279	(2.085)	-	(4.600)	2.054	14.082
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	-	18.457	16.976	(3.180)	-	(10.696)	5.558	27.115
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	25.529	14.517	(3.238)	-	(7.508)	1.285	30.585
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	-	10.723	4.656	(4.656)	-	(7.617)	2.415	5.521
<b>Total Controladora</b>		<b>211.103</b>	<b>114.373</b>	<b>82.017</b>	<b>(28.673)</b>	<b>(17.290)</b>	<b>(117.967)</b>	<b>69.170</b>	<b>312.733</b>

(i) Aquisição das sociedades conforme demonstrado na Nota Explicativa 2.3.2.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 30 de setembro de 2023:

Companhias Controladas	Balço Patrimonial - 30/09/2023						
	Participação	Ativo			Passivo		Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	206.045	19.169	120.952	54.859	5.566	43.837
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	12.102	23.490	4.638	941	32.158	(2.145)
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	33.530	8.607	9.632	8.483	13.164	10.858
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	32.477	2.970	6.679	9.462	8.688	10.618
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	22.934	11.326	7.789	11.672	3.159	11.640
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	33.501	5.318	11.521	12.168	8.145	6.985
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	100,00%	14.630	1.636	508	78	16.491	(811)
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2	27.012	16.675	-	12.267	(1.928)
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	31.263	1.815	17.633	833	12.755	1.857
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	12.434	359	984	-	11.850	(41)
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	15.917	5.072	4.374	11.094	(10.294)	15.815
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.669	2.817	9.091	12.507	(1.241)	8.129
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.908	1.313	2.195	933	2.056	(963)
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.959	781	6.715	257	2.747	(1.979)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.887	12.351	9.020	4.623	(11.545)	15.140
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	5.087	458	4.012	-	3.503	(1.970)
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.505	35	48	1	1.462	29
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	11.386	4.305	6.130	6.333	(4.566)	7.794
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	420	484	324	19	594	(33)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	192	2	708	-	455	(969)

(i) Sociedade com Patrimônio Líquido e saldo de investimento negativo. O saldo do investimento foi reclassificado para o passivo conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 14.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

#### 9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Financiamento à construção (d)	-	-	100.396	48.170
Capital de giro (a)	-	33.013	-	33.013
Notas comerciais (c)	41.499	-	41.499	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	51.201	-	51.201	-
Debêntures (b)	104.271	100.562	104.271	100.562
<b>Total dívida</b>	<b>196.971</b>	<b>133.575</b>	<b>297.367</b>	<b>181.745</b>
<b>Custo de emissão / estruturação</b>				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(907)	-	(907)	-
Debêntures	(31)	(99)	(31)	(99)
Notas Comerciais	(322)	-	(322)	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.260)	(99)	(1.260)	(99)
<b>Total geral</b>	<b>195.711</b>	<b>133.476</b>	<b>296.107</b>	<b>181.646</b>
Circulante	149.039	133.476	149.383	133.764
Não circulante	46.672	-	146.724	47.882

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2023:

	Controladora					30/09/2023
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	51.000	1.054	-	(853)	51.201
Debêntures (b)	100.562	-	10.853	-	(7.143)	104.272
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-
Financiamento à construção (d)	-	-	-	-	-	-
Notas Comerciais (c)	-	40.000	2.935	-	(1.437)	41.498
<b>Total da dívida</b>	<b>133.575</b>	<b>91.000</b>	<b>15.282</b>	<b>(26.400)</b>	<b>(16.486)</b>	<b>196.971</b>
<b>Custo de emissão / estruturação</b>						
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	(1.016)	110	-	-	(906)
Notas Comerciais (c)	(99)	(58)	126	-	-	(31)
Debêntures (b)	-	(454)	131	-	-	(323)
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.528)	367	-	-	(1.260)
<b>Total geral</b>	<b>133.476</b>	<b>89.472</b>	<b>15.649</b>	<b>(26.400)</b>	<b>(16.486)</b>	<b>195.711</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

	Consolidado						
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Combinação de negócios	30/09/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	51.000	1.054	-	(853)	-	51.201
Debêntures (b)	100.562	-	10.853	-	(7.143)	-	104.272
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-	-
Notas Comerciais (c)	-	40.000	2.937	-	(1.437)	-	41.500
Financiamento à construção (d)	48.170	77.227	4.918	(54.900)	(4.235)	29.214	100.394
<b>Total da dívida</b>	<b>181.745</b>	<b>168.227</b>	<b>20.202</b>	<b>(81.300)</b>	<b>(20.721)</b>	<b>29.214</b>	<b>297.367</b>
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	(1.017)	110	-	-	-	(907)
Notas Comerciais (c)	-	(454)	131	-	-	-	(323)
Debêntures (b)	(99)	(58)	127	-	-	-	(30)
<b>Total dos custos com emissão / estruturação</b>	<b>(99)</b>	<b>(1.529)</b>	<b>368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.260)</b>
<b>Total geral</b>	<b>181.646</b>	<b>166.698</b>	<b>20.570</b>	<b>(81.300)</b>	<b>(20.721)</b>	<b>29.214</b>	<b>296.107</b>

Abaixo a movimentação do em 31/12/2022:

	Controladora					
	31/12/2021	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2022
Debêntures (b)	51.206	100.000	6.956	(50.000)	(7.600)	100.562
Capital de Giro (a)	31.461	-	4.155	(2.200)	(403)	33.013
<b>Total da dívida</b>	<b>82.667</b>	<b>100.000</b>	<b>11.111</b>	<b>(52.200)</b>	<b>(8.003)</b>	<b>133.575</b>
Custo de emissão / estruturação						
Debêntures (b)	(145)	(167)	213	-	-	(99)
<b>Total dos custos com emissão / estruturação</b>	<b>(145)</b>	<b>(167)</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(99)</b>
<b>Total geral</b>	<b>82.522</b>	<b>99.833</b>	<b>11.324</b>	<b>(52.200)</b>	<b>(8.003)</b>	<b>133.476</b>

	Consolidado					
	31/12/2021	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2022
Debêntures (b)	51.206	100.000	6.956	(50.000)	(7.600)	100.562
Capital de Giro (a)	31.461	-	4.155	(2.200)	(403)	33.013
Financiamento à construção (d)	1.656	67.920	3.006	(21.818)	(2.594)	48.170
<b>Total da dívida</b>	<b>84.323</b>	<b>167.920</b>	<b>14.117</b>	<b>(74.018)</b>	<b>(10.597)</b>	<b>181.745</b>
Custo de emissão / estruturação						
Debêntures (b)	(145)	(167)	213	-	-	(99)
<b>Total dos custos com emissão / estruturação</b>	<b>(145)</b>	<b>(167)</b>	<b>213</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(99)</b>
<b>Total geral</b>	<b>84.178</b>	<b>167.753</b>	<b>14.330</b>	<b>(74.018)</b>	<b>(10.597)</b>	<b>181.646</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

---

#### (a) Capital de Giro

Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de Notas Promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão é composta por juros remuneratórios de 100% da Taxa DI + 1,15% ao ano. As Notas Promissórias foram liquidadas em sua totalidade em fevereiro de 2023, 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 19 de julho de 2022, a Companhia realizou a repactuação programada da 1ª Emissão de Debêntures, para postergar a data de vencimento em 12 (doze) meses adicionais à data previamente pactuada na Escritura de Debêntures. Assim sendo, observado o disposto na Escritura de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2023. Com a repactuação, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano. Em 21 de dezembro de 2022 a Companhia realizou a liquidação total da 1ª Emissão de Debêntures.

Em 16 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a 2ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As debêntures possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em dezembro de 2023. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. O contrato está sujeito a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., fiadora dessa debênture. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de setembro de 2023, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

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

#### (c) Notas Comerciais

Em 30 de março de 2023, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuem

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão é de 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais). Incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano.

#### (d) Financiamento a construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação entre 8,3% e 9,91% ao ano, com correção pela TR, e entre 125% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

#### (e) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

199ª Série: operação realizada em 30 de junho de 2023 e consiste 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 prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2026.

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2023 tem os seguintes vencimentos:

<u>Período</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Outubro de 2024 a Setembro de 2025	29.899	30.838
Outubro de 2025 a Setembro de 2026	16.773	49.425
Outubro de 2026 a Setembro de 2027	-	38.768
A partir de Outubro de 2027	-	27.693
	<u>46.672</u>	<u>146.724</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

#### 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.

	31/12/2022	(+) Combinação de negócios	(-) Alocação de mais valia	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	30/09/2023
	12.243	12.226	(579)	(10.764)	8.520	21.646
	12.243					21.646
Circulante	6.578					13.298
Não circulante	5.665					8.348
						<b>30/09/2023</b>
Entre 1 e 2 anos						5.128
Entre 2 e 3 anos						1.134
Entre 3 e 4 anos						611
Após 4 anos						1.475
<b>Total longo prazo</b>						<b>8.348</b>

#### 11. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	-	-	25.383	11.567
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	585	482
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	5	-	14	3
Outros Insumos	-	12	531	474
<b>Total geral</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>26.513</b>	<b>12.526</b>
Fornecedores	5	12	24.235	11.938
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	-	-	2.278	588
<b>Total geral</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>26.513</b>	<b>12.526</b>
Circulante	5	12	24.157	11.670
Não circulante	-	-	2.356	856

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 30 de setembro de 2023 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 19 dias (34 em dezembro de 2022).

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

#### 12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	1.788	743
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.365	627
Provisões trabalhistas	6.307	2.100
Outros	75	46
	<u>9.535</u>	<u>3.516</u>

#### 13. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	1.715	911
IRPJ	-	34	165	69
CSLL	-	14	1	33
Outros	11	22	1.144	492
	<u>11</u>	<u>70</u>	<u>3.025</u>	<u>1.505</u>

##### Impostos diferidos

PIS	-	-	732	163
COFINS	-	-	3.382	759
AVP	-	-	(378)	(81)
IRPJ	-	-	2.488	559
CSLL	-	-	1.305	293
IRPJ e CSLL diferido sobre alocação de preço de compra	16.284	-	16.284	-
Outros	-	-	(108)	(78)
	<u>16.284</u>	<u>-</u>	<u>23.705</u>	<u>1.615</u>
	<u>16.295</u>	<u>70</u>	<u>26.730</u>	<u>3.120</u>

Circulante	10.075	70	17.525	2.546
Não circulante	6.220	-	9.205	574

#### 14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2022	(+)	(-)	(+/-)	Combinação de negócios	30/09/2023
		aquisições/ recebimentos	amortizações / (+) Reversão			
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	6.326	-	1.198	(6.464)	2.212	3.272
Adiantamento por recebimento (ii)	9.243	51.528	(7.943)	-	1.662	54.490
Total adiantamentos	<u>15.569</u>	<u>51.528</u>	<u>(6.745)</u>	<u>(6.464)</u>	<u>3.874</u>	<u>57.762</u>
Circulante	9.243					55.814
Não circulante	6.326					1.948

(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.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### 15. Outras contas a pagar

	Controladora			Consolidado		
	30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022	30/09/2023	31/12/2022	01/01/2022
Débitos com clientes	945	625	132	2.678	735	319
Passivo a descoberto (a)	514	34	21.024	-	-	-
Outros	19	57	3.530	339	1.564	5.979
Total / Circulante	1.478	716	24.686	3.017	2.299	6.298

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

#### 15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	16.535	3.977
Circulante	-	-	2.904	727
Não circulante	-	-	13.631	3.250

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de setembro de 2023:

Consolidado	31/12/2022	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos / (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Combinação de negócios	30/09/2023
Cessão de recebíveis	3.977	5.091	(1.692)	162	8.997	16.535

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.

## Lago da Pedra Participações S.A.

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

### 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:

	<b>Consolidado</b>	
Saldo 31/12/2022	<u>2.940</u>	
(+) Provisões	2.034	
(+) Combinação de negócios	1.566	
(-) Pagamentos	<u>(205)</u>	
<b>Saldo 30/09/2023</b>	<u><b>6.335</b></u>	

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Circulante	1.681	1.530
Não circulante	4.654	1.410
	<u>6.335</u>	<u>2.940</u>

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 1,34% em 30 de setembro de 2023 (1,07% em dezembro de 2022).

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

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Tributário</b>	<b>Trabalhista</b>	<b>Cível</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	113	7	39	159
Provisões	-	72	297	369
Reversões	(23)	-	(40)	(63)
Pagamentos	-	(72)	(232)	(304)
<b>Saldo em 30/09/2023</b>	<b>90</b>	<b>7</b>	<b>64</b>	<b>161</b>

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 30 de setembro de 2023, os valores consolidados são: R\$926 trabalhista e R\$2.701 cível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

#### 17. Patrimônio líquido

##### 17.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia possui capital subscrito de R\$178.435, 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 subscrito	25/09/2023	-	-	70.608	178.435	-	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, em 30 de setembro de 2023, é 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 demonstrações financeiras intermediárias condensadas  
30 de setembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 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. No período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia realizou distribuições como segue abaixo:

Número da distribuição	Tipo da distribuição	Data da aprovação	Valor
16ª	Dividendos Intercalares	06/01/2023	2.400
17ª	Dividendos Intercalares	06/02/2023	2.450
18ª	Dividendos Intercalares	06/03/2023	2.100
19ª	Dividendos Intercalares	06/04/2023	6.100
20ª	Dividendos Intercalares	06/05/2023	2.000
21ª	Dividendos Intercalares	06/06/2023	2.500
22ª	Dividendos Intercalares	06/07/2023	2.492
23ª	Dividendos Intercalares	04/08/2023	3.200
24ª	Dividendos Intercalares	06/09/2023	2.447
<b>Total distribuído no período</b>			<b>25.689</b>

### 17.4. Participação de não controladores

No exercício findo em 30 de setembro 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$12.502 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$10.731.

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

#### 18. Receita líquida

	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Receita bruta de vendas	318.682	85.038
Receita bruta total	318.682	85.038
Ajuste a valor presente	(3.606)	232
Impostos incidentes sobre vendas	(6.525)	(1.816)
Vendas canceladas	(3.146)	(3.488)
Receita operacional líquida	305.405	79.966

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 30 de setembro de 2023, a Companhia reverteu a receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$1.198 (não houve em 30 de setembro de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

#### (a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 30 de setembro de 2023, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

<b>I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	290.096
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Receita de Vendas Contratadas</b>	1.029.088
<b>b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	738.992
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	758.166
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(19.174)
<b>II) Receitas de Indenizações por distratos</b>	2.830
<b>III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas</b>	168.837
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	603.763
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	437.041
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	13.542
<b>c) Distratos - Custo de Construção</b>	(2.115)
<b>Distratos - Encargos Financeiros</b>	(17)
<b>Drive CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	72,04%
<b>IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>	199.823
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	485.498
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	285.675
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	77.546
<b>Unidades Vendidas</b>	4.504

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

#### (b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	30/09/2023		30/09/2022	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas (Reapresentação – NE 2.1)
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	302.983	(191.461)	78.423	(54.495)
Incorporação - imóveis concluídos	2.422	(5.798)	1.543	(2.642)
Total Controladas	305.405	(197.259)	79.966	(57.137)

## 19. Custos e despesas

### 19.1 Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022 (Reapresentação – NE 2.1)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(154.519)	(44.511)
Despesas com pessoal	(33)	-	(31.001)	(8.962)
Juros capitalizados	-	-	(9.200)	(2.944)
Depreciação e amortização	-	-	(4.233)	(1.720)
Comissão de vendas	-	-	(9.006)	(3.144)
Despesas gerais com vendas	-	-	(5.784)	(2.347)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(194)	(72)
Serviços de terceiros	(616)	(90)	(1.319)	(322)
Outras Despesas	(341)	(201)	(607)	(430)
	(990)	(291)	(215.863)	(64.452)
<b>Classificados como</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(197.259)	(57.137)
Despesas com vendas	-	-	(17.275)	(6.864)
Despesas gerais e administrativas	(990)	(291)	(1.329)	(451)
	(990)	(291)	(215.863)	(64.452)

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

#### 19.2 Outras receitas e (despesas) operacionais

<b>Outras receitas e (despesas) Operacionais</b>	<b>Controladora</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(28.673)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	6.636	-
Demais receitas e (despesas)	78	-
<b>Total</b>	<b>(21.959)</b>	<b>-</b>

<b>Outras receitas e (despesas) Operacionais</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(28.673)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	6.636	-
Provisão para perdas	(538)	(88)
Custo com projetos descontinuados	(28)	-
Custo com refazimento de projetos	(3)	-
Demais receitas e (despesas)	(179)	(1.769)
<b>Total</b>	<b>(22.785)</b>	<b>(1.857)</b>

#### 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.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>Receitas financeiras</b>				(Reapresentação – NE 2.1)
Rendimento de aplicações financeiras	490	26	832	146
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	540	15
	<b>490</b>	<b>26</b>	<b>1.372</b>	<b>161</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(15.651)	(8.053)	(15.755)	(7.577)
Descontos concedidos	-	-	(3.411)	-
Despesas bancárias	(37)	(25)	(671)	(266)
Despesas com venda de carteira	-	-	(309)	(360)
	<b>(15.688)</b>	<b>(8.078)</b>	<b>(20.146)</b>	<b>(8.203)</b>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>(15.198)</b>	<b>(8.052)</b>	<b>(18.774)</b>	<b>(8.042)</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

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

	Individual		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
	Reapresentação - NE 2.1		Reapresentação - NE 2.1	
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	44.421	3.666	61.381	5.615
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	15.103	1.246	20.870	1.909
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	394	18	1.138	114
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	134	6	387	39
Despesa com imposto diferido – Sobre Mais Valia	(5.643)	-	(5.643)	-
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	-	-	311.263	81.468
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	5.397	1.572
Despesa com imposto diferido	-	-	579	(8)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	(5.509)	6	720	1.603
<b>Alíquota efetiva</b>	(12,40%)	0,16%	1,17%	28,55%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

#### 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 demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de setembro de 2023

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

#### Risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2023	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	165.769	45.489	60.157	73.445	344.861
Fornecedores (Nota 10)	21.879	2356	-	-	24.235
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	2.278	-	-	-	2.278
Partes Relacionadas (Nota 6)	37.774	-	-	-	37.774
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	13.298	5.128	1.134	2.086	21.646
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	54.490	-	-	-	54.490

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

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 30 de setembro de 2023 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

#### Análise de sensibilidade

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

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2023, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

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

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

Ativos e Passivos Líquidos	Saldo Líquido em 30/09/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(93.168)	(922)	(1.384)	(1.845)	(2.306)	(2.767)
CDI	(131.749)	(8.333)	(12.500)	(16.666)	(20.833)	(24.999)
IPCA	(39.008)	(1.012)	(1.518)	(2.024)	(2.531)	(3.037)
INCC	177.661	3.100	4.650	6.200	7.750	9.301
Total	(86.264)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,99%	1,49%	<b>1,98%</b>	2,48%	2,97%
CDI	6,33%	9,49%	<b>12,65%</b>	15,81%	18,98%
IPCA	2,60%	3,89%	<b>5,19%</b>	6,49%	7,79%
INCC	1,75%	2,62%	<b>3,49%</b>	4,36%	5,24%

#### 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 o período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Atividades operacionais	-	(4.634)	-	(4.634)
Créditos diversos	-	(4.634)	-	(4.634)

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de setembro de 2023

(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 30 de setembro de 2023, 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	757.187
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	14.444
Responsabilidade e 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	109.879
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	30.370

#### 25. Eventos subsequentes

Em 10 de outubro de 2023 foi aprovada, em Assembleia Geral Extraordinária, redução de capital social da Companhia sem reduzir o número total de ações ordinárias e sem reduzir ou alterar o percentual de cada acionista, no valor de R\$30.000, passando de R\$178.435 para R\$148.345. A redução foi realizada devido capital ser considerado excessivo em relação ao seu objeto social e o montante será devolução aos acionistas em até 36 meses.

\* \* \*