

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações contábeis intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025

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 individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individuais e consolidados

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidados

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

Notas explicativas da Administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

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

Aos
Acionistas 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"), que compreendem o balanço patrimonial intermediário, individual e consolidado, em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações intermediárias, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove 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, e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 MG 009485/F-0


Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9 - S - MG

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados
Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	25.072	77.300	31.412	95.594
Títulos e valores mobiliários	3.2	1.143	7.197	2.523	25.867
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	262.548	217.385
Estoques	5	-	-	414.457	464.033
Partes relacionadas	6	221.884	146.596	282	17.384
Tributos a recuperar	-	786	583	3.019	3.154
Outros créditos	4.1	902	354	35.847	17.969
Total do ativo circulante		249.787	232.030	750.088	841.386
Ativo não circulante					
Títulos e Valores imobiliários	3.2	6.819	-	6.819	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	234.342	149.117
Estoques	5	-	-	101.616	118.798
Depósitos judiciais	-	-	-	1.193	914
Tributos a recuperar	-	20	4	250	211
Outros créditos	4.1	102	172	4.475	6.537
Investimentos	8	512.619	486.749	-	-
Imobilizado	-	-	-	6.347	6.209
Intangível	7	3	-	7.763	10.316
Total do ativo não circulante		519.563	486.925	362.805	292.102
Total do ativo		769.350	718.955	1.112.893	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Balancos patrimoniais intermediários individuais e consolidados
Em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	137.034	19.193	140.497	20.117
Fornecedores	11	241	65	22.518	18.995
Fornecedores - Risco Sacado	11	-	-	1.578	1.425
Obrigações trabalhistas	12	-	-	10.724	6.621
Obrigações tributárias	13	138	139	9.871	10.923
Adiantamento de clientes	14	-	-	33.703	10.514
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	11.625	12.421
Partes relacionadas	6	124.666	60.146	92.025	85.585
Outras contas a pagar	15	15.636	45.756	3.530	4.079
Passivo de cessão	15.1	-	-	27.746	23.425
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.901	4.389
Total do passivo circulante		277.715	125.299	357.718	198.494
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	272.856	364.113	350.014	450.304
Fornecedores	11	-	-	2.047	3.612
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.653	3.092
Obrigações tributárias	13	-	-	24.780	26.016
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	17.572	22.153
Adiantamento de clientes	14	-	-	34.023	69.561
Passivo de cessão	15.1	-	-	99.036	71.474
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	1.939	2.589
Total do passivo não circulante		272.856	364.113	533.064	648.801
Patrimônio Líquido					
Capital Social	17	250.482	225.100	250.482	225.100
Ajuste de avaliação patrimonial	17.4	(43.702)	-	(43.702)	-
Reserva de Lucros	-	(27.107)	(37.588)	(27.107)	(37.588)
Lucro do período		39.106	42.031	39.106	42.031
		218.779	229.543	218.779	229.543
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	3.332	56.650
		218.779	229.543	222.111	286.193
Total do passivo e patrimônio líquido		769.350	718.955	1.112.893	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações intermediárias do resultado individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/01/2025	01/07/2025	01/01/2024	01/07/2024	01/01/2025	01/07/2025	01/01/2024	01/07/2024
		a	a	a	a	a	a	a	a
		30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2024
Receita líquida	18	-	-	-	-	563.074	181.142	443.388	129.348
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	-	-	(400.546)	(122.153)	(276.855)	(78.985)
Resultado bruto		-	-	-	-	162.528	58.989	166.533	50.363
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas gerais e administrativas	19.1	(1.096)	(528)	(1.291)	(296)	(2.040)	(786)	(1.842)	(486)
Despesas comerciais	19.1	-	-	-	-	(34.981)	(12.607)	(26.931)	(9.900)
Resultado com equivalência patrimonial	8	130.018	48.017	101.124	28.088	-	-	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(47.577)	(16.269)	(39.730)	(11.612)	(14.161)	(5.918)	(52.795)	(13.923)
		81.345	31.220	60.103	16.180	(51.182)	(19.311)	(81.568)	(24.309)
Despesas financeiras	20	(44.319)	(16.273)	(19.249)	(6.389)	(56.781)	(19.019)	(24.521)	(9.717)
Receitas financeiras	20	2.080	487	488	45	7.055	2.673	1.686	283
Resultado financeiro	20	(42.239)	(15.786)	(18.761)	(6.344)	(49.726)	(16.346)	(22.835)	(9.434)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		39.106	15.434	41.342	9.836	61.620	23.332	62.130	16.620
Imposto de renda e contribuição social	21	-	-	(102)	20	(10.448)	(3.845)	(4.218)	(2.349)
Resultado líquido do período		39.106	15.434	41.240	9.856	51.172	19.487	57.912	14.271
Resultado líquido atribuível:									
Lago da Pedra Participações S.A.		39.106	15.434	41.240	9.856	39.106	15.434	41.240	9.856
Participantes não controladores em SPEs		-	-	-	-	12.066	4.053	16.672	4.415

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações intermediárias do resultado abrangente individuais e consolidadas
 Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
 (Em milhares de Reais)

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Lucro líquido do período	39.106	15.434	41.240	9.856	51.172	19.487	57.912	14.271
Total de resultado abrangente do período	39.106	15.434	41.240	9.856	51.172	19.487	57.912	14.271
Atribuível a:								
Lago da Pedra Participações S.A.					39.106	15.434	41.240	9.856
Participantes não controladores em SPEs					12.066	4.053	16.672	4.415
					51.172	19.487	57.912	14.271

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações intermediárias das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora							Participação não controladores	Patrimônio líquido Consolidado
		Capital Social	Reserva de lucro		Ajuste a valor patrimonial	Patrimônio líquido Controladora				
			Reserva Legal	Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado						
Saldos em 31 de dezembro de 2023		148.435	2.341	38	-	-	150.814	27.036	177.850	
Redução de capital	17.1	(30.000)	-	-	-	-	(30.000)	(12.178)	(42.178)	
Aumento de capital	17.1	65.554	-	-	-	-	65.554	-	65.554	
Lucro líquido do Período		-	-	-	41.240	-	41.240	16.672	57.912	
Dividendos Distribuídos	17	-	-	(38)	(30.420)	-	(30.458)	-	(30.458)	
Saldos em 30 de setembro de 2024		<u>183.989</u>	<u>2.341</u>	<u>-</u>	<u>10.820</u>	<u>-</u>	<u>197.150</u>	<u>31.530</u>	<u>228.680</u>	
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>225.100</u>	<u>4.443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>229.543</u>	<u>56.650</u>	<u>286.193</u>	
Redução de Capital	17.1	(120.000)	-	-	-	-	(120.000)	(56.609)	(176.609)	
Aumento de capital	17.1	145.382	-	-	-	-	145.382	-	145.382	
Lucro líquido do período		-	-	-	39.106	-	39.106	12.066	51.172	
Dividendos Distribuídos	17.3	-	-	-	(31.550)	-	(31.550)	(8.775)	(40.325)	
Transações com sócios não controladores	17.4	-	-	-	-	(43.702)	(43.702)	-	(43.702)	
Saldos em 30 de setembro de 2025		<u>250.482</u>	<u>4.443</u>	<u>-</u>	<u>7.556</u>	<u>(43.702)</u>	<u>218.779</u>	<u>3.332</u>	<u>222.111</u>	

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	NE	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		39.106	41.342	61.620	62.130
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	-	-	5.621	3.658
Resultado de equivalência patrimonial	8	(130.018)	(101.124)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(351)	(1)	(853)	(482)
Provisão para garantia	16.1	-	-	2.489	2.092
Juros sobre encargos e financiamentos		43.768	19.112	54.228	30.074
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	86	1.100
Resultado com permuta física	18	-	-	(23.848)	(1.352)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4	-	-	11.549	(609)
Despesas com cessão de recebíveis	15.1	-	-	1.818	(2.750)
Correção do passivo de cessão	15.1	-	-	6.246	3.277
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	5	-	-	324	(661)
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	9.854	2.080
Realização de mais valia de ativos		47.652	39.735	49.336	43.734
Acréscimos/(decrécimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(164.102)	(69.625)
Estoques		-	-	58.601	(21.311)
Créditos diversos		(478)	122	(15.816)	(1.819)
Partes relacionadas		30.248	(24.781)	13.448	1.099
Depósitos judiciais		-	-	(279)	(223)
Tributos a recuperar		(219)	(37)	96	(209)
(Decrécimo)/acrécimo em passivos					
Fornecedores		176	(1)	2.134	(2.216)
Obrigações trabalhistas		-	-	4.103	(1.070)
Obrigações tributárias		(1)	(9)	(5.502)	(4.642)
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(14.599)	(18.185)
Adiantamento de clientes	14	-	-	(8.265)	3.421
Garantia de Obra	16.1	-	-	(2.416)	(794)
Outros Contas a pagar		(34.748)	(2.441)	(549)	366
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(736)	(681)
Partes relacionadas		175.242	114.644	117.162	184.775
Imposto pagos		-	(9)	(7.234)	(6.663)
Caixa líquido gerado das atividades operacionais		<u>170.377</u>	<u>86.552</u>	<u>154.512</u>	<u>204.514</u>

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

Períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	NE	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SCPs e SPEs)		29.502	1.567	-	-
Redução de Capital das investidas		11.383	60.162	-	-
Dividendos recebidos	8	77.695	48.495	-	-
Aquisição de participações societárias		(162.991)	(121.459)	-	-
Acréscimo do imobilizado		-	-	(1.939)	(1.656)
Acréscimo de intangível		(4)	-	(4)	(52)
Aplicações financeiras		(414)	(18.980)	17.378	(4.608)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(44.829)	(30.215)	15.435	(6.316)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Redução de capital, líquido de gastos	7	(85.340)	(57.490)	(85.340)	(135.089)
Dividendos pagos	7	(31.550)	(30.458)	(31.550)	(30.458)
Ingressos dos empréstimos	9	39.931	204.517	121.211	290.916
Ingresso de Cessão de recebíveis	15.1	-	-	48.248	30.043
Pagamento de Cessão de recebíveis	15.1	-	-	(24.429)	(10.272)
Amortizações dos empréstimos	9	(17.000)	(43.667)	(103.363)	(187.152)
Juros pagos	9	(40.115)	(18.624)	(49.824)	(28.297)
Dividendos pagos a sócios não controladores	17.4	-	-	(8.775)	-
Aumento de capital por não controladores		(43.702)	-	(100.311)	(12.178)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(177.776)	54.278	(234.129)	(82.487)
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(52.228)	110.615	(64.182)	115.711
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		77.300	12.062	95.594	26.521
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		25.072	122.677	31.412	142.232
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa		(52.228)	110.615	(64.182)	115.711

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

A Lago da Pedra Participações S.A. (“Lago da Pedra”, “Controladora” ou “Companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, é uma Companhia de capital fechado constituída em 14 de fevereiro de 2018.

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

1.1. Continuidade operacional

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

1.2. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 13 de novembro de 2025, a Diretoria da Companhia aprovou as informações financeiras intermediárias e autorizou sua divulgação.

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As práticas contábeis nestas informações financeiras intermediárias, da controladora e consolidada, são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, divulgadas em 26 de fevereiro de 2025. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

2.1. Combinação de negócios

Em 27 de março de 2024, a Companhia adquiriu junto à Direcional Engenharia S.A., por meio de contrato de compra e venda de participação societária, o controle das seguintes empresas: Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários e Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 30 junho de 2024, a Companhia exerceu a opção de compra da SPE Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda., prevista no contrato assinado em março de 2024.

O valor pago e a mais-valia alocadas estão evidenciadas na NE 8a.

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

A Companhia e seus consultores estão realizando apuração dos ativos e passivos a valores justos e, conseqüentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar para 31 de março de 2024 e 30 de junho de 2024. Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

Descrição	Rio Vermelho 31/03/2024	Riachuelo 31/03/2024	Novo Caparaó 30/06/2024	Valor contábil Total
Ativo	21.693	11.068	21.796	54.558
Circulante	16.498	6.896	15.879	39.274
Caixa e equivalentes de caixa	157	94	14	265
Contas a receber	2.383	-	66	2.449
Estoques	13.958	6.561	15.789	36.308
Outros ativos circulantes	-	241	10	252
Não Circulante	5.195	4.172	5.917	15.284
Contas a receber	5.108	-	1.334	6.442
Estoques	-	4.148	4.359	8.507
Imobilizado	87	24	213	324
Outros ativos não circulantes	-	-	11	11
Passivo	21.693	11.068	21.923	54.684
Circulante	509	74	1.009	1.592
Fornecedores	284	65	154	503
Outros passivos circulantes	225	9	855	1.089
Não Circulante	14.935	312	55	15.302
Terrenos a pagar	14.799	312	0	15.111
Outros passivos não circulantes	136	-	55	191
Patrimônio Líquido	6.249	10.682	20.859	37.790
Capital Social	3.557	10.687	20.799	35.043
Resultado do período	2.692	(5)	60	2.747

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários
3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	16.062	77.280	16.067	77.761
Bancos	9.010	20	15.345	17.833
Total	25.072	77.300	31.412	95.594

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

3.2. Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira	266	1.307	594	6.020
Tesouro (Títulos Públicos)				
Letras financeiras (Títulos Privados)	877	5.890	1.929	19.847
Certificados de recebíveis imobiliários	6.819	-	6.819	-
Total	7.962	7.197	9.342	25.867
Curto Prazo	1.143	7.197	2.523	25.867
Longo Prazo	6.819	-	6.819	-

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 95,00% e 101,83% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 97,97% (99,32% em 31 de dezembro de 2024).

As cotas subordinadas adquiridas de CRI serão remuneradas com base no IPCA + 8,73 % a.a., com vencimento previsto para abril de 2037, podendo ser antecipadas em caso de pré-pagamento dos CRIs, obedecendo a ordem de pagamento dos cotistas sêniores para os cotistas subordinados.

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	147.767	125.272
Unidades não concluídas (a)	379.041	243.254
Alocação de mais valia	8.545	15.036
(-) Perdas de crédito esperadas	(15.311)	(5.457)
(-) Ajuste a valor presente	(23.152)	(11.603)
	496.890	366.502
Circulante	262.548	217.385
Não circulante	234.342	149.117

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
A vencer		
Até 3 meses	102.893	130.289
De 3 a 6 meses	62.618	27.098
De 6 a 9 meses	48.386	25.339
De 9 meses a 1 ano	47.167	29.244
	<u>261.064</u>	<u>211.970</u>
Vencidos		
Até 1 mês	2.300	5.752
Entre 1 e 2 meses	2194	1006
Entre 2 e 3 meses	1295	701
Entre 3 e 4 meses	1990	1056
Entre 4 e 6 meses	1.389	841
Acima 6 meses	11.307	4.784
	<u>20.475</u>	<u>14.140</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>281.539</u>	<u>226.110</u>
	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Entre 1 e 2 anos	109.565	77.865
Até 3 anos	58.238	32.347
Até 4 anos	22.481	15.542
Após 4 anos	63.530	31.698
Total do contas a receber a longo prazo	<u>253.814</u>	<u>157.452</u>
PCELD	(15.311)	(5.457)
AVP	(23.152)	(11.603)
Contas a receber total	<u>496.890</u>	<u>366.502</u>

A Companhia registra a perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a incorporadora de caráter pró-soluto. O valor a receber referente a essas parcelas em setembro de 2025 é de R\$93.723 (R\$70.979 em dezembro de 2024). Em setembro de 2025, a taxa para perda esperada foi de 10,27% (5,32% em dezembro de 2024). Abaixo a movimentação do saldo da Perdas de crédito esperadas:

	31/12/2024	(-) Constituição	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/09/2025
Movimentação PCE	(5.457)	(14.339)	4.485	-	(15.311)

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante considerando a taxa média de desconto de 5,76%, que representa a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos de 2024 descontada do IPCA. Abaixo a movimentação do AVP:

	31/12/2024	(-) Constituição	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/09/2025
Movimentação AVP	(11.603)	(49.306)	37.757	-	(23.152)

Cessão de carteira de crédito

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em		Passivo vinculado	
			30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
True Securitizadora S.A. (i)	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
True Securitizadora S.A. (ii)	29/12/2023	19.558	139	139	14.093	17.999
True Securitizadora S.A. (iii)	14/06/2024	13.468	-	-	9.695	12.761
True Securitizadora S.A. (iv)	19/09/2024	13.594	-	-	13.281	15.882
True Securitizadora S.A. (v)	12/11/2024	12.324	-	-	9.527	11.807
Opea Securitizadora S.A. (vi)	05/12/2024	36.450	-	-	33.164	36.450
Virgo Companhia de Securitização (vii)	27/05/2025	36.158	339	-	34.786	-
Direcional Recebíveis FIDC (viii)	26/09/2025	13.228	12.091	-	12.232	-
			12.584	154	126.778	94.899

- (i) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$5.090, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (ii) Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$19.558, em 30 de setembro de 2025 o saldo a receber é de R\$139. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (iii) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.468, em 30 de setembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (iv) Em 19 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.593, em 30 de setembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (v) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$12.324, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (vi) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à OPEA Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1.
- (vii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 30 de setembro de 2025 o saldo a receber é de R\$339. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1.
- (viii) Em setembro de 2025, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento Particular de Cessão e Transferência Definitiva de Direitos Creditórios junto ao fundo Direcional Recebíveis FIDC. O valor cedido foi da Lago da Pedra foi de R\$13.228. Em 30 de setembro de 2025, o saldo a receber é de R\$12.091

4.1. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Créditos junto a cliente (i)	516	477	15.125	14.077
Débito com cessão de recebíveis (ii)	-	-	12.584	154
Despesas comerciais antecipadas	-	-	11.597	9.713
Demais créditos	488	49	1.016	562
Total	1004	526	40.322	24.506
Circulante	902	354	35.847	17.969
Não Circulante	102	172	4.475	6537

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 30 de setembro de 2025 foi reconhecido a título reversão de Perda de crédito estimada o valor de R\$125 (provisão de R\$130 em 31 de dezembro de 2024);
- (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

5. Estoques

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	12.301	8.603
Imóveis em construção	230.797	210.164
Terrenos a incorporar	114.953	165.893
Mais-Valia	149.867	188.619
Juros capitalizados	10.891	11.964
Ajuste a valor recuperável	(2.735)	(2.412)
	516.073	582.831
Circulante	414.457	464.033
Não circulante	101.616	118.798

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de setembro de 2025, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em setembro de 2025 é de R\$2.736 (R\$2.412 em dezembro de 2024) que foi registrado no resultado da Companhia em Custos de imóveis vendidos a título de Ajuste a valor realizável líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2024	(+) Ajuste a valor recuperável líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável líquido	30/09/2025
Consolidado	2.412	324	-	2.736

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No período findo em setembro de 2025 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$12.569 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$20.324 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$10.891 (R\$11.964 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 15,40% em junho de 2025 (12,73% no exercício findo em dezembro de 2024).

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024 não havia financiamento à produção na controladora.

6. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	221.884	146.596	282	17.384
Total/Circulante	<u>221.884</u>	<u>146.596</u>	<u>282</u>	<u>17.384</u>
Passivo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	49.912	16.976	17.268	42.413
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	74.754	43.170	74.757	43.172
Total/Circulante	<u>124.666</u>	<u>60.146</u>	<u>92.025</u>	<u>85.585</u>

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (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. Em 30 de setembro de 2025, esses serviços totalizaram R\$ 495 (R\$ 807 no exercício findo em dezembro de 2024).

Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2024	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Aportes em investidas	Outros	30/09/2025
Individual	146.594	116.919	(11.382)	(59.755)	29.508	221.884
Consolidado	17.383	116.919	(11.382)	(58.940)	(63.698)	282

Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2024	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	30/09/2025
Controladora	60.146	151.550	(116.890)	-	29.860	124.666
Consolidado	85.585	151.550	(116.890)	-	(28.220)	92.025

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada a seguir:

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Taxas de depreciação	20%	-	-
Custo			
Saldo em 31/12/2024	203	11.540	11.743
Adições	4	5.820	5.824
Saldo em 30/09/2025	207	17.360	17.567
Amortização			
Saldo em 31/12/2024	(167)	(1.260)	(1.427)
Adições	(16)	(8.361)	(8.377)
Saldo em 30/09/2025	(183)	(9.621)	(9.804)
Valor contábil			
Em 31/12/2024	36	10.280	10.316
Em 30/09/2025	24	7.739	7.763

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Aquisição de participação societária	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/09/2025
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	86.422	52.313	-	(9.434)	(7.535)	14.703	(20.002)	116.467
Canário Engenharia Ltda. (a)	100,00%	130.902	38.803	-	(6.774)	(25.504)	35.344	(64.378)	108.393
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.842	-	-	48	-	30.324	-	74.214
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	-	47.717	7.422	-	-	-	-	55.139
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.642	-	-	(5.031)	(2.900)	12.766	(20.798)	31.679
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	11.285	12.725	-	(1.093)	(1.900)	2.357	5.240	28.614
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	33.589	-	-	(10.080)	(12.488)	18.591	(3.556)	26.056
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.598	-	-	(9.693)	(12.250)	17.199	(10.685)	22.169
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	100,00%	22.808	4.011	-	(2.664)	(2.300)	5.175	(6.583)	20.447
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	18.444	-	-	(175)	(1.099)	157	(9.212)	8.115
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	17.305	-	-	(786)	-	(321)	(8.309)	7.889
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.795	-	-	-	-	(175)	-	4.620
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.095	-	-	(199)	-	998	-	2.894
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	342	-	-	-	-	2.504	(385)	2.461
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	11.889	-	-	(197)	(2.706)	(1.800)	(5.742)	1.444
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.090	-	-	-	(4.077)	(198)	(2.011)	804
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	792	-	-	-	-	(385)	-	407
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	368	-	-	-	-	14	-	382
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	244	-	-	-	(5)	(1)	-	238
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	318	-	-	-	-	(131)	-	187
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.454	-	-	(1.158)	(4.931)	1.985	650	-
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.525	-	-	(415)	-	(8.908)	3.798	-
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(147)	147	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(63)	63	-
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	-	-	-	-	-	30	(30)	-
Total Controladas:		486.749	155.569	7.422	(47.651)	(77.695)	130.018	(141.793)	512.619
Controladas em Conjunto (Consolidado)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Controladora		486.749	155.569	7.422	(47.651)	(77.695)	130.018	(141.793)	512.619

(a) No período findo em 30 de setembro de 2025, a Lago da Pedra adquiriu da Direcional o restante da participação das SPEs Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda, Canário Engenharia Ltda, Sobralia Empreendimentos Ltda e Morélia Empreendimentos Ltda, passando a deter 100% das quotas dessas SPEs. Ainda no período, adquiriu 100% da participação da SPE Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresas Controladas	Participação	31/12/2023	Alienação de participação societária	Alocação de Mais-valia	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2024
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	95.227	-	-	(12.893)	(5.947)	44.738	9.777	130.902
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	60,00%	-	33.128	54.996	(1.746)	(4.577)	4.621	-	86.422
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	20.859	25.669	(1.970)	-	3.084	-	47.642
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	43.845	85	(85)	-	(3)	-	43.842
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	10.682	24.480	(4.775)	-	7.211	-	37.598
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	6.249	33.519	(7.128)	(9.668)	10.617	-	33.589
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	27.843	-	-	(987)	-	1.284	(5.332)	22.808
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	25.411	-	-	(5.004)	(10.417)	17.667	(9.213)	18.444
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	24.799	-	-	(390)	-	(442)	(6.662)	17.305
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	15.293	-	-	(2.962)	(9.858)	15.158	(5.742)	11.889
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	17.082	-	-	(2.022)	(4.855)	5.071	(3.991)	11.285
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.188	-	-	-	(2.807)	7.709	-	7.090
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	21.148	-	-	(5.648)	-	(1.878)	(8.097)	5.525
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	10.083	-	-	-	-	(5.288)	-	4.795
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	16.954	-	-	(6.092)	(16.196)	20.408	(11.620)	3.454
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.183	-	-	(4.002)	(7.131)	6.460	(2.415)	2.095
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	642	-	-	-	-	150	-	792
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.015	-	-	-	(600)	(47)	-	368
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.267	-	-	-	(3.000)	(2.925)	-	342
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.139	-	-	-	-	(821)	-	318
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.492	-	-	-	(1.250)	2	-	244
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(3.602)	3.602	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	-	(954)	954	-
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	6.270	-	-	-	(2.007)	401	(4.664)	-
Outras Controladas		1	-	-	-	-	-	(1)	-
Total Controladas:		282.037	114.763	138.749	(55.704)	(78.313)	128.621	(43.404)	486.749

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(b) Abaixo a movimentação da Mais-valia em 30 de setembro de 2025:

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Aquisição de participação societária	(-) Amortização de Mais-Valia	30/09/2025
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	53.249	-	(9.434)	43.815
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	36.027	-	(6.774)	29.253
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.699	-	(5.031)	18.668
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.391	-	(10.080)	16.311
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.536	-	(2.664)	13.872
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.706	-	(9.693)	10.013
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	8.995	-	(786)	8.209
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	7.422	-	7.422
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.025	-	(1.093)	3.932
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	394	-	(175)	219
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	522	-	(415)	107
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	259	-	(199)	60
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	48	48
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	197	-	(197)	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	1.158	-	(1.158)	-
Total Controladas:		192.158	7.422	(47.651)	151.929

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
(c) A seguir a composição dos saldos das controladas em 30 de setembro de 2025:

Empresas Controladas	Participação	Balança Patrimonial - 30/09/2025					Resultado Lucro (Prejuízo)
		Ativo		Passivo			
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	184.046	30.418	87.129	48.195	79.140	35.344
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	75.554	72.170	34.984	38.574	74.166	30.323
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	88.602	34.568	19.193	31.325	72.652	24.502
Bella Moeda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.855	158	296	-	47.717	-
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	34.493	3.621	10.226	3.206	24.682	3.969
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.167	25.171	4.068	606	23.664	(193)
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.619	20.081	26.957	6.733	13.010	12.766
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	30.720	6.563	14.592	10.537	12.154	17.198
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.792	21.980	16.841	39.185	9.746	18.591
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	19.934	5.558	12.437	4.282	8.773	174
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.622	11.100	10.558	20.589	6.575	5.812
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.525	21.298	19.202	-	4.621	(174)
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	9.939	3.830	6.231	4.704	2.834	998
Valença Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.460	5.109	6.170	3.937	2.462	2.504
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	11.470	6.303	10.634	5.534	1.605	(1.999)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.847	2.970	2.690	2.323	804	(197)
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	746	349	674	14	407	(385)
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.294	726	1.109	529	382	14
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	574	14	350	-	238	(1)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.228	576	3.617	-	187	(131)
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	27.760	5.109	30.683	2.504	(318)	(320)
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	10.917	14.747	9.951	16.435	(722)	2.206
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	3.504	5.788	7.421	2.883	(1.012)	30
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	20	-	1.869	-	(1.849)	(63)
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.270	4.075	12.366	3.884	(3.905)	(8.908)
Direcional Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.209	424	10.113	5	(4.485)	(147)
Total controladas		677.167	302.706	360.361	245.984	373.528	141.913

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Financiamento à construção (b)	-	-	80.621	87.115
Notas comerciais (a)	143.901	100.800	143.901	100.800
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	269.123	286.434	269.123	286.434
Total dívida	413.024	387.234	493.645	474.349
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.035)	(3.823)	(3.035)	(3.823)
Notas comerciais (a)	(99)	(105)	(99)	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.134)	(3.928)	(3.134)	(3.928)
Total geral	409.890	383.306	490.511	470.421
Circulante	137.034	19.193	140.497	20.117
Não circulante	272.856	364.113	350.014	450.304

A seguir a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 30 de setembro de 2025:

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora					
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	30/09/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	28.966	(17.000)	(29.277)	269.123
Notas Comerciais (a)	100.800	40.000	13.939	-	(10.838)	143.901
Total da dívida	387.234	40.000	42.905	(17.000)	(40.115)	413.024
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	788	-	-	(3.035)
Notas Comerciais (a)	(105)	(69)	75	-	-	(99)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(69)	863	-	-	(3.134)
Total geral	383.306	39.931	43.768	(17.000)	(40.115)	409.890
	Consolidado					
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	30/09/2025
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	28.966	(17.000)	(29.277)	269.123
Notas Comerciais (a)	100.800	40.000	13.939	-	(10.838)	143.901
Financiamento à construção (b)	87.115	81.280	8.298	(86.363)	(9.709)	80.621
Total da dívida	474.349	121.280	51.203	(103.363)	(49.824)	493.645
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	788	-	-	(3.035)
Notas Comerciais (a)	(105)	(69)	75	-	-	(99)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(69)	863	-	-	(3.134)
Total geral	470.421	121.211	52.066	(103.363)	(49.824)	490.511

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
A seguir a movimentação em 31 de dezembro de 2024:

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) Notas Comerciais

Em março de 2023, a Companhia realizou a 1ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuíam prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão foi de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Incidiam sobre o valor nominal unitário das notas juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% ao ano. No entanto, esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024. A liquidação antecipada correspondeu a um total de R\$ 13.438.891,80 (treze milhões quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos).

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

Em abril de 2025, a Companhia realizou a 3ª 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\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em abril de 2026. Incidem sobre o valor nominal unitário das notas juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,50% ao ano.

(b) Financiamento à Construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,30% e 9,91% ao ano, com correção pela TR ou CDI + 3,30% ao ano. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

- 199ª Série: operação realizada em junho de 2023, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O vencimento dessa emissão ocorre em junho de 2026;
- 302ª Série: operação realizada em março de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 4ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 55.000 (cinquenta e cinco mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 1,35% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorreria em setembro de 2025, porém esses títulos foram integralmente liquidados de maneira antecipada em outubro de 2024 no valor total de R\$ 55.449.125,82 (cinquenta e cinco milhões quatrocentos e quarenta e nove mil cento e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos).

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 348ª Série: operação realizada em setembro de 2024, consistindo em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 5ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) debêntures. O valor total da emissão de debêntures foi de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo que em 30/09/2024 ocorreu o desembolso à companhia no valor de R\$ 150.002.704,00 (cento e cinquenta milhões dois mil setecentos e quatro reais) e em 01/10/2024 ocorreu o desembolso de R\$ 99.997.296,00 (noventa e nove milhões novecentos e noventa e sete mil duzentos e noventa e seis reais). A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 0,8% ao ano somados a 100% da variação acumulada da taxa DI. O vencimento dessa emissão ocorre em setembro de 2029.

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 30 de setembro de 2025, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

Dívida Líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicações)	
Patrimônio Líquido	< 0,5

Onde:

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

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

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2025 tem os seguintes vencimentos:

Período	Controladora	Consolidado
Outubro de 2026 a Setembro de 2027	107.610	117.672
Outubro de 2027 a Setembro de 2028	82.623	110.744
Outubro de 2028 a Setembro de 2029	82.623	115.900
A partir de Outubro de 2029	-	5.698
	272.856	350.014

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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:

	31/12/2024	(-) Pagamentos	(-) Cancelamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões(a)	30/09/2025
	34.574	(14.599)	(2.371)	24	11.569	29.197
	<u>34.574</u>					<u>29.197</u>
Circulante	12.421					11.625
Não circulante	22.153					17.572
		(+)	(+) Aquisição	(-) Alocação	(+/-)	
	31/12/2023	Combinação	de ativos	de mais	Revisões	31/12/2024
	18.831	de negócios	de 9.312	valia	4.226	34.574
	<u>18.831</u>	21.527	(19.809)	487		<u>34.574</u>
Circulante	10.088					12.421
Não circulante	8.743					22.153
						30/09/2025
Entre 1 e 2 anos						7.585
Até 3 anos						4.032
Até 4 anos						1.556
Após 4 anos						4.398
Total não circulante						<u>17.572</u>

(a) Revisão do saldo a pagar da SPE Laranjeiras conforme aditivo firmado, alterando parcialmente a forma de pagamento do terreno de permuta física para permuta financeira

11. Fornecedores e risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos de obra	-	-	24.606	22.144
Fornecedores de Marketing e Propaganda	241	-	453	856
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	-	65	308	162
Outros Insumos	-	-	776	870
Total geral	<u>241</u>	<u>65</u>	<u>26.145</u>	<u>24.032</u>
Fornecedores	241	65	24.565	22.607
Fornecedores - Risco sacado (a)	-	-	1.578	1.425
Total geral	<u>241</u>	<u>65</u>	<u>26.143</u>	<u>24.032</u>
Circulante	241	65	24.096	20.420
Não circulante	-	-	2.047	3.612

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em setembro de 2025 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 32 dias (16 dias em dezembro de 2024).

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	1.886	1.274
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.463	1.123
Provisões trabalhistas	7.130	4.103
Outros	245	121
	<u>10.724</u>	<u>6.621</u>

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	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
RET Regime Especial De Tributação	-	-	1.666	1.489
IRPJ	73	73	439	71
CSLL	29	29	225	19
Outros	36	37	970	1.011
	<u>138</u>	<u>139</u>	<u>3.300</u>	<u>2.590</u>
Impostos diferidos				
PIS	-	-	1.724	1.222
COFINS	-	-	7.986	5.659
IRPJ	-	-	5.873	4.163
CSLL	-	-	3.074	2.179
IRPJ e CSLL sobre alocação de preço de compra (a)	-	-	14.232	21.808
AVP	-	-	(926)	(464)
Outros	-	-	(612)	(218)
	-	-	<u>31.351</u>	<u>34.349</u>
	<u>138</u>	<u>139</u>	<u>34.651</u>	<u>36.939</u>
Circulante	138	139	9.871	10.923
Não circulante	-	-	24.780	26.016

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

14. Adiantamento de clientes e permutas

Consolidado	31/12/2024	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	30/09/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	19.960	-	(23.848)	19.764	15.876
Adiantamento por recebimento (ii)	60.115	7.410	(15.675)	-	51.850
Total adiantamentos	<u>80.075</u>	<u>7.410</u>	<u>(39.523)</u>	<u>19.764</u>	<u>67.726</u>
Circulante	10.514				33.703
Não circulante	69.561				34.023

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

- (i) Compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir.
- (ii) Adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias.

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Débitos com clientes	1.097	1.098	1.153	1.006
Passivo a descoberto (a)	11.793	7.165	-	-
Cessão de recebíveis	2.730	37.476	-	-
Outros	16	17	2.377	3.073
Total / Circulante	15.636	45.756	3.530	4.079

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

15.1. Passivo de cessão

Abaixo a movimentação do saldo em 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro 2024:

Consolidado	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos/ Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	30/09/2025
Cessão de recebíveis	94.899	48.248	(24.429)	1.818	6.246	126.782

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis				
- Venda de carteira	-	-	126.782	94.899
Circulante	-	-	27.746	23.425
Não circulante	-	-	99.036	71.474

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	
	30/09/2025	31/12/2024
Saldo 31/12/2023		7.312
(+) Provisões		3.735
(+) Combinação de negócios		979
(-) Reversões		(4.180)
(-) Pagamentos		(365)
Saldo 31/12/2024		7.481
(+) Provisões		2.511
(-) Reversões		(22)
(-) Pagamentos		(2.416)
Saldo 30/09/2025		7.554
	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Circulante	3.901	4.389
Não circulante	3.653	3.092
	7.554	7.481

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 0,70% em 30 de setembro de 2025 (0,70% em dezembro de 2024).

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			Total
	Tributário	Trabalhista	Cível	
Saldo em 31/12/2023	90	7	57	154
Provisões	4	71	3.727	3.802
Reversões	-	(7)	(56)	(63)
Pagamentos	(4)	(57)	(1.243)	(1.304)
Saldo em 31/12/2024	90	14	2.485	2.589
Provisões	-	228	691	919
Reversões	-	(14)	(819)	(833)
Pagamentos	-	(156)	(580)	(736)
Saldo em 30/09/2025	90	72	1.777	1.939

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 30 de setembro de 2025, os valores consolidados são: R\$ 23 tributário, R\$ 2.488 trabalhista e R\$ 15.742 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 30 de setembro de 2025, a Companhia possui capital subscrito de R\$ 250.482, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nota	Instrumento	Deliberação	Data	Movimentação no capital social	Capital Subscrito	Capital a Integralizar	Capital Social Integralizado	Emissão de ações (unitário)	Quantidade de ações (unitário)
(i)	AGE	Redução de capital	26/01/2024	(30.000)	118.435	-	118.435	-	247.466.510
(ii)	AGE	Aumento de capital	04/04/2024	65.554	183.989	-	183.989	65.554.581	313.021.091
(iii)	AGE	Redução de capital	21/10/2024	(50.000)	133.989	-	133.989	-	313.021.091
(iv)	AGE	Aumento de capital	30/12/2024	91.111	225.100	-	225.100	207.070.706	520.091.797
(v)	AGE	Redução de capital	05/06/2025	(60.000)	165.100	-	165.100	-	520.091.797
(vi)	AGE	Redução de capital	23/06/2025	(60.000)	105.100	-	105.100	-	520.091.797
(vii)	AGE	Aumento de capital	15/09/2025	145.382	250.482	-	250.482	1.038.446.166	1.558.537.963

- (i) 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;
- (ii) Em 04 de abril de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$65.554, mediante a emissão de 65.554.581 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, subscritas pelos acionistas da Companhia na proporção de sua participação, passando o capital social a ser no valor de R\$183.989.
- (iii) Em 21 de outubro de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$50.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, passou a ser de R\$183.989 divididos em 313.021.091 (trezentas e treze milhões, vinte e uma mil e noventa e uma) ações;
- (iv) Em 30 de dezembro de 2024, aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social em R\$91.111, mediante a emissão de 207.070.706 (duzentas e sete milhões, setenta mil e setecentos e seis) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2024, o capital da Companhia é de R\$225.100, dividido em 520.091.797 (quinhentas e vinte milhões, noventa e um mil e setecentos e noventa e sete) ações, totalmente subscrito.
- (v) Em 05 de junho de 2025, foi protocolada a redução de capital aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$60.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, de forma proporcional à sua participação, sem a redução do número de ações.
- (vi) Em 23 de junho de 2025, foi aprovado em AGE a redução de capital da Companhia no importe de R\$60.000, mediante restituição do valor aos acionistas, de forma proporcional à participação, conforme disponibilidade de caixa, não havendo a redução do número de ações.
- (vii) Em 15 de setembro de 2025, foi aprovado em AGE o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$145.382, mediante a emissão de 1.038.446.166 (um bilhão, trinta e oito milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil de sessenta e seis) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Dessa forma, o capital social passou a ser de R\$250.482, dividido em 1.558.537.963 (um bilhão, quinhentas e cinquenta e oito milhões, quinhentas e trinta e sete mil, novecentas e sessenta e três) ações, totalmente integralizado por seus Acionistas.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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.

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro líquido do período	39.106	42.031
Constituição da reserva legal (5%)	-	(2.102)
Base de cálculo dos dividendos	<u>39.106</u>	<u>39.929</u>
Dividendo sobre reserva de lucros	-	(38)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	(9.982)
Dividendo Intermediários aprovados	(31.550)	(29.909)
Total de dividendos distribuídos	<u>(31.550)</u>	<u>(39.929)</u>

17.4. Participação de não controladores

No período findo em 30 de setembro de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$56.609 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$12.066, além disso foram distribuídos R\$8.775 a título de dividendos.

As aquisições de participações no período junto aos acionistas não controladores conforme informado na nota explicativa 8 a), geraram uma perda de R\$43.702.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Receita líquida

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Receita bruta de vendas	660.334	216.306	488.876	148.515
Receita bruta total	660.334	216.306	488.876	148.515
Ajuste a valor presente	(11.550)	(1.985)	608	1.107
Impostos incidentes sobre vendas	(10.274)	(3.588)	(8.515)	(2.466)
Vendas canceladas	(75.436)	(29.591)	(37.581)	(17.808)
Receita operacional líquida	563.074	181.142	443.388	129.348

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 2025, a Companhia reconheceu a receita bruta do Exercício referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$ 23.848 (R\$ 1.806 em setembro de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

(a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 30 de setembro de 2024, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Valor</u>
I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	444.169
Empreendimentos em Construção	
a) Receita de Vendas Contratadas	1.702.349
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	1.258.181
Receitas de Vendas Apropriadas	1.349.176
Distratos - Receitas estornadas	(90.995)
II) Receitas de Indenizações por distratos	903
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	266.457
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	993.571
b) Custo de Construção Incorrido	727.114
Encargos Financeiros Apropriados	28.408
c) Distratos - Custo de Construção	(49.466)
Distratos - Encargos Financeiros	(2.378)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	73,18%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	135.060
Empreendimentos em Construção	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	367.569
b) Custo de Construção Incorrido	232.509
Encargos Financeiros Apropriados	12.160
Unidades Vendidas	4.254

(b) Resultado apropriado:

	<u>01/01/2025 a 30/09/2025</u>		<u>01/07/2025 a 30/09/2025</u>	
	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>
<u>Resultado apropriado de</u>				
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	493.929	(354.283)	170.923	(116.565)
Incorporação - imóveis concluídos	69.145	(46.263)	10.219	(5.588)
Total controladas	<u>563.074</u>	<u>(400.546)</u>	<u>181.142</u>	<u>(122.153)</u>
	<u>01/01/2024 a 30/09/2024</u>		<u>01/01/2024 a 30/09/2024</u>	
	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>
<u>Resultado apropriado de</u>				
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	408.759	(255.557)	120.675	(74.458)
Incorporação - imóveis concluídos	34.629	(21.298)	8.673	(4.527)
Total controladas	<u>443.388</u>	<u>(276.855)</u>	<u>129.348</u>	<u>(78.985)</u>

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Serviços de terceiros	(568)	(334)	(550)	(60)
Outros Custos e Despesas	(528)	(194)	(741)	(236)
	<u>(1.096)</u>	<u>(528)</u>	<u>(1.291)</u>	<u>(296)</u>
Classificados como				
Despesas gerais e administrativas	(1.096)	(528)	(1.291)	(296)
	<u>(1.096)</u>	<u>(528)</u>	<u>(1.291)</u>	<u>(296)</u>
Descrição	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(273.330)	(79.039)	(215.026)	(61.120)
Despesas com pessoal	(58.599)	(20.612)	(46.287)	(13.911)
Juros capitalizados	(14.731)	(4.428)	(10.969)	(2.922)
Depreciação e amortização	(5.621)	(2.203)	(3.658)	(996)
Serviços de terceiros	(1.385)	(518)	(1.875)	(453)
Energia elétrica, água e telefone	(143)	(46)	(206)	(46)
Despesas gerais com vendas	(10.546)	(3.837)	(7.919)	(2.692)
Comissão de vendas	(17.771)	(6.248)	(14.314)	(5.209)
Provisão para garantia de obra	(2.511)	(482)	(2.939)	(840)
Amortização de mais valia	(47.856)	(16.289)	-	-
Outros Custos e Despesas	(5.074)	(1.844)	(2.435)	(1.182)
	<u>(437.567)</u>	<u>(135.546)</u>	<u>(305.628)</u>	<u>(89.371)</u>
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	(400.546)	(122.153)	(276.855)	(78.985)
Despesas com vendas	(34.981)	(12.607)	(26.931)	(9.900)
Despesas gerais e administrativas	(2.040)	(786)	(1.842)	(486)
	<u>(437.567)</u>	<u>(135.546)</u>	<u>(305.628)</u>	<u>(89.371)</u>

19.2. Outras receitas/(despesas) operacionais

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Amortização de mais valia	(47.652)	(16.289)	(39.735)	(11.609)
Provisão para perdas - Demais Créditos	122	(5)	(4)	(3)
Demais receitas e (despesas)	(47)	25	9	-
Total	<u>(47.577)</u>	<u>(16.269)</u>	<u>(39.730)</u>	<u>(11.612)</u>
	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Outras receitas e (despesas) Operacionais				
Amortização de mais valia	-	-	(43.734)	(11.609)
Contingências e despesas Jurídicas	(1.452)	(1.126)	(2.120)	48
Provisão para perdas - Contas a Receber	(9.460)	(3.405)	(1.958)	(1.390)
Provisão para perdas - Demais Créditos	(1.394)	(602)	(2.092)	(659)
Obrigações societárias com sócios e parceiros	-	-	(5)	-
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(140)	-	-	-
Demais receitas e (despesas)	(1.715)	(785)	(2.886)	(313)
Total	<u>(14.161)</u>	<u>(5.918)</u>	<u>(52.795)</u>	<u>(13.923)</u>

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	1.982	466	263	21
Atualização monetária e juros contratuais	98	21	225	24
	<u>2.080</u>	<u>487</u>	<u>488</u>	<u>45</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(43.974)	(16.147)	(19.171)	(6.376)
PIS/COFINS sobre receita financeira	(99)	(23)	(18)	(1)
Despesas bancárias	(246)	(103)	(59)	(12)
Descontos concedidos	-	-	(1)	-
	<u>(44.319)</u>	<u>(16.273)</u>	<u>(19.249)</u>	<u>(6.389)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(42.239)</u>	<u>(15.786)</u>	<u>(18.761)</u>	<u>(6.344)</u>

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.499	735	893	191
Atualização monetária e juros contratuais	3.546	1.935	765	64
Descontos obtidos	10	3	28	28
	<u>7.055</u>	<u>2.673</u>	<u>1.686</u>	<u>283</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(44.408)	(16.297)	(19.341)	(6.440)
PIS/Cofins sobre receita financeira	(99)	(23)	(18)	(1)
Correção Passivo de Cessão	(6.244)	(1.485)	(3.277)	(2.578)
Despesas bancárias	(1.028)	(125)	(946)	(288)
Despesas com venda de carteira	(1.820)	(655)	(751)	(271)
Descontos concedidos	(3.182)	(434)	(188)	(139)
	<u>(56.781)</u>	<u>(19.019)</u>	<u>(24.521)</u>	<u>(9.717)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(49.726)</u>	<u>(16.346)</u>	<u>(22.835)</u>	<u>(9.434)</u>

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	39.106	41.342	61.620	62.130
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	13.296	14.056	20.951	21.124
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	47.471	-	-	-
Adição (exclusão) equivalência patrimonial	(130.018)	-	-	-
Base de tributação	(43.441)	-	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	300	5.075	538
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	102	1.726	351
Despesa com imposto diferido	-	-	-	(167)
Realização de imposto diferido - Mais valia	-	-	-	(3.999)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	454.302	418.426
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	6.577	6.789
Despesa com imposto diferido	-	-	2.146	1.245
Despesa com IRPJ e CSLL do período	-	102	10.448	4.218
Alíquota efetiva	0,00%	0,25%	16,96%	6,79%

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos Exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

22. Instrumentos financeiros

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2025	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	140.497	117.672	110.744	121.598	490.511
Fornecedores (Nota 11)	22.518	2.047	-	-	24.565
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 11)	1.578	-	-	-	1.578
Partes Relacionadas (Nota 6)	92.025	-	-	-	92.025
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	11.625	7.585	4.032	5.955	29.197
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	51.850	-	-	-	51.850
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	27.746	99.036	-	-	126.782

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 30 de setembro de 2025, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. A maior parte do contas a receber de clientes é repassada durante a construção do empreendimento por meio de financiamento associativo, e as parcelas de vendas diretas, em sua maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

Análise de sensibilidade

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2025, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

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

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo	Queda	Queda	Cenário Provável	Aumento	Aumento
	Líquido em 30/09/2025	50%	25%		25%	50%
TR	(64.960)	(578)	(867)	(1.156)	(1.445)	(1.734)
CDI	(384.591)	(28.652)	(42.978)	(57.304)	(71.630)	(85.956)
IPCA	126.761	3.277	4.915	6.554	8.192	9.830
INCC	496.890	16.845	25.267	33.689	42.111	50.534
Total	(322.790)					
		-50%	-25%		25%	50%
Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%	
TR	0,89%	1,34%	1,78%	2,23%	2,67%	
CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%	
IPCA	2,59%	3,88%	5,17%	6,46%	7,76%	
POUP	3,09%	4,63%	6,17%	7,71%	9,26%	
INCC	3,39%	5,09%	6,78%	8,48%	10,17%	

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.

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias
 Período findo em 30 de setembro de 2025 e 31 dezembro de 2024
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controle da exposição máxima de caixa

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

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

Durante os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e dezembro de 2024, a Companhia não realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa.

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 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	1.016.454
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	26.269
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	144.735
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	7.796

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