

**Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas**

Lago da Pedra Participações S.A.

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2019

Índice

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

Relatório do auditor independente sobre a revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Lago da Pedra Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Lago da Pedra Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se



as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Belo Horizonte, 25 de março de 2019.

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



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

Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ativo circulante:					
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.327	940	1.431	1.395
Aplicações financeiras	-	854	519	854	519
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	28.951	107.180
Estoques	5	-	-	148.812	173.059
Partes relacionadas	6	25.854	122.796	5	1
Tributos a recuperar	-	3	2	139	27
Outros créditos	-	2.460	1.036	3.161	1.958
Total do ativo circulante		30.498	125.293	183.353	284.139
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	23.131	29.603
Estoques	5	-	-	442	443
Depósitos judiciais	-	-	-	-	57
Partes relacionadas	6	92.218	-	-	-
Imobilizado	-	-	-	6	4
Investimentos	7	73.291	162.756	-	-
Total do ativo não circulante		165.509	162.756	23.579	30.107
Total do ativo		196.007	288.049	206.932	314.246

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	-	14.415	-	14.415
Fornecedores	-	5	-	621	391
Obrigações trabalhistas	-	-	-	29	46
Obrigações tributárias	10	11	7	1.651	4.923
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	5.013	13.276
Partes relacionadas	6	25.854	27.730	25.858	27.846
Outras contas a pagar	-	3.785	26	779	1.660
Total do passivo circulante		29.655	42.178	33.951	62.557
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	63.952	65.895	63.952	65.895
Fornecedores	-	-	-	20	11
Provisão para garantia	-	-	-	4	-
Obrigações tributárias	10	-	-	937	1.184
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	5.593	4.518
Partes relacionadas	6	13.223	-	13.223	-
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	-	25
Total do passivo não circulante		77.175	65.895	83.729	71.633
Patrimônio líquido:					
Capital social	11	96.912	212.167	96.912	212.167
Prejuízos acumulados	-	(7.735)	(32.191)	(7.735)	(32.191)
		89.177	179.976	89.177	179.976
Participação dos acionistas não controladores					
	-	-	-	75	80
		89.177	179.976	89.252	180.056
Total do passivo e patrimônio líquido					
		196.007	288.049	206.932	314.246

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita líquida	12	(1)	-	31.437	35.113
Custo da venda de imóveis	13	-	-	(31.737)	(33.931)
Prejuízo bruto		(1)	-	(300)	1.182
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	13	(242)	(166)	(241)	(421)
Despesas comerciais	13	-	-	(6.040)	(4.200)
Resultado com equivalência patrimonial	7	(5.408)	30	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	213	1.036	2.316	4.590
		(5.437)	900	(3.965)	(31)
Despesas financeiras	14	(5.438)	(3.620)	(5.634)	(3.872)
Receitas financeiras	14	102	37	130	176
Resultado financeiro	14	(5.336)	(3.583)	(5.504)	(3.696)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(10.774)	(2.683)	(9.769)	(2.545)
Imposto de renda e contribuição social	-	(24)	(9)	(1.033)	(153)
Resultado líquido do período		(10.798)	(2.692)	(10.802)	(2.698)
Resultado líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	(4)	(6)
Lago da Pedra Participações S.A.		(10.798)	(2.692)	(10.798)	(2.692)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Resultado líquido do período	(10.798)	(2.692)	(10.802)	(2.698)
Total de resultado abrangente do período	(10.798)	(2.692)	(10.802)	(2.698)
Atribuível a				
Acionista da Companhia			(10.798)	(2.692)
Participação dos acionistas não controladores			(4)	(6)
			(10.802)	(2.698)

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da controladora				Patrimônio líquido consolidado
		Capital social	Acumulados prejuízos	Patrimônio líquido controladora	Participação não controladores	
Saldos em 31 de dezembro de 2018		212.167	(32.191)	179.976	80	180.056
Redução de capital	11	(115.255)	35.254	(80.001)	(1)	(80.002)
Resultado do período	-	-	(10.798)	(10.798)	(4)	(10.802)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		96.912	(7.735)	89.177	75	89.252

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(10.774)	(2.683)	(9.769)	(2.545)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	151	400
Resultado de equivalência patrimonial	5.408	(30)	-	-
Juros sobre encargos e financiamentos	5.166	2.535	5.166	3.311
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	(25)	217
Impostos	-	-	-	764
Provisão para perdas de contas a receber	-	9	523	2
Transação com sócios não controladores	-	-	-	86
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	84.178	(136.777)
Estoques	-	-	24.015	(92.846)
Créditos diversos	(1.424)	(1.036)	(1.203)	(1.958)
Partes relacionadas	(97)	(122.796)	(4)	(1)
Depósitos judiciais	-	-	57	(57)
Tributos a recuperar	(1)	(2)	(112)	(27)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	6	-	242	402
Obrigações trabalhistas	-	-	(17)	46
Obrigações tributárias	5	-	(4.255)	(3.070)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(6.966)	(5.408)
Contas a pagar	260	26	(881)	1.660
Partes relacionadas	1	27.730	(112)	27.846
Imposto pagos	(26)	(2)	(297)	25
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(1.476)	(96.249)	90.691	(208.618)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	(3.815)	(196.725)	-	-
Redução de capital das investidas	96.191	33.999	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(106)	-
Acréscimo de intangível	-	-	-	(348)
Aplicações financeiras	(335)	(519)	(335)	(519)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	92.041	(163.245)	(441)	(179)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (redução) de capital, líquido de gastos	(68.654)	205.559	(68.654)	205.559
Dividendos pagos	-	(22.900)	-	(22.900)
Ingressos dos empréstimos	63.800	90.000	63.800	90.965
Contas a pagar por aquisição direito de uso	-	-	(35)	-
Amortizações dos empréstimos	(78.000)	(12.000)	(78.000)	-
Juros pagos	(7.324)	(225)	(7.324)	-
Aumento de capital por não controladores	-	-	(1)	-
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(90.178)	260.434	(90.214)	210.192
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	387	940	36	1.395
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	940	-	1.395	-
No final do período	1.327	940	1.431	1.395

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

Em 20 de março de 2020, a Diretoria da Companhia aprovou as informações financeiras Individuais e Consolidadas e autorizou sua divulgação.

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

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

2.1.1. Base de preparação

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

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

a) *Demonstrações financeiras consolidadas*

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Base de preparação--Continuação

b) *Demonstrações financeiras individuais*

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

2.1.2. Consolidação

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

a) *Controladas*

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

b) *Transações com participações de não controladores*

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

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

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

2.1.5. Estoques

a) *Estoque de terrenos a incorporar*

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

2.1.6. Ativos e passivos financeiros

a) *Classificação*

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado e

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos e passivos financeiros - continuação

valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

i) Ativos financeiros ao custo amortizado

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

ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

iii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Os ativos financeiros classificados como valor justo por meio de outros resultados abrangentes são todos os outros ativos não classificados nas categorias acima. Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a Companhia não possuía ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

b) Reconhecimento e mensuração

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

c) Compensação de instrumentos financeiros

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos e passivos financeiros - continuação

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

d) *Impairment de ativos financeiros*

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

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.6. Ativos e passivos financeiros - continuação

- Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
- Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

O montante da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se um empréstimo ou investimento mantido até o vencimento tiver uma taxa de juros variável, a taxa de desconto para medir uma perda por *impairment* é a atual taxa efetiva de juros determinada de acordo com o contrato. Como um expediente prático, a Companhia pode mensurar o *impairment* com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão dessa perda reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.1.7. Reconhecimento da receita

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

a) *Unidades imobiliárias concluídas*

Para apropriar o resultado da venda de unidades concluídas, a Companhia certifica-se de que o contrato de compra e venda está devidamente assinado e de que o banco também já tenha aprovado o crédito para financiamento do cliente, nesse momento os riscos e benefícios mais significativos inerentes à

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.7. Reconhecimento da receita--Continuação

a) Unidades imobiliárias concluídas--Continuação

propriedade são transferidos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

2.1.8. Distribuição de dividendos

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

2.1.9. Moeda funcional e de apresentação

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

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	28	61	132	516
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	1.299	879	1.299	879
Total	1.327	940	1.431	1.395

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração de 91,54% do CDI em 31 de dezembro de 2019.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019

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

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Contas a receber por incorporação de imóveis	52.892	137.070
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(810)	(287)
	52.082	136.783
Circulante	28.951	107.180
Não circulante	23.131	29.603

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

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
A vencer		
até 90 dias	18.134	79.503
de 91 a 180 dias	4.491	9.493
de 181 a 270 dias	2.266	2.877
de 271 a 360 dias	2.001	3.091
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	26.892	94.964

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Vencidos		
Até 30 dias	618	1.539
De 31 a 60 dias	315	185
De 61 a 90 dias	174	106
De 91 a 120 dias	355	548
De 121 a 180 dias	165	591
Acima de 180 dias	432	9.247
Total do contas a receber a curto prazo vencido	2.059	12.216
Total do contas a receber a curto prazo	28.951	107.180

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

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Entre 1 e 2 anos	6.937	8.266
Até 3 anos	5.412	6.291
Até 4 anos	3.798	4.882
Após 4 anos	6.984	10.164
Total do contas a receber a longo prazo	23.131	29.603

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Estoque de imóveis em construção	34.928	35.654
Estoque de imóveis concluídos	113.884	137.405
Estoque de terrenos a incorporar	442	443
	149.254	173.502
Circulante	148.812	173.059
Não circulante	442	443

6. Partes relacionadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Conta corrente com empreendimentos (a)	118.072	122.796	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5	1
	118.072	122.796	5	1
Circulante	25.854	122.796	5	1
Não circulante	92.218	-	-	-

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	4	116
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	39.077	27.730	39.077	27.730
	39.077	27.730	39.081	27.846
Circulante	25.854	27.730	25.858	27.846
Não circulante	13.223	-	13.223	-

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de dezembro de 2019

<u>Companhias Controladas</u>	<u>Participação</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Subscrição (redução) de capital/AFAC</u>	<u>31/12/2019</u>
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	36.555	(4.134)	(1.321)	31.100
MAR Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	2.958	(47)	52	2.963
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,72%	26.885	(1.156)	734	26.463
Arapiraca Empreendimentos imobiliários SPE Ltda.	100,00%	28.867	(1.033)	(27.834)	-
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.322	786	(11.108)	-
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.789	(371)	(9.418)	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.844	36	(6.880)	-
Colina DE Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	14.902	(169)	(13.644)	1.089
Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	4.076	1.355	(1.025)	4.406
Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	6.084	(381)	(70)	5.633
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.474	(294)	(13.543)	1.637
Total Controladas:		162.756	(5.408)	(84.057)	73.291
Controladas em Conjunto (Consolidado)	-	-	-	-	-
Total Controladora		162.756	(5.408)	(84.057)	73.291

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos--Continuação

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas de 31/12/2019:

Companhias Controladas	Balanco Patrimonial - 31/12/2019					
	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	39.748	11.159	15.909	3.897	31.101
Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	40.881	1.432	43.380	79	(1.146)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,72%	45.461	1.045	19.944	24	26.538
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	14.295	91	13.292	4	1.090
Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8.338	1.047	7.705	43	1.637
Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.466	1.235	4.108	52	(1.459)
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.591	2.577	12.500	103	(435)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.483	1.664	3.538	69	(460)
Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	8.016	1.663	2.532	1.514	5.633
Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	6.054	973	1.881	741	4.405
Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.376	691	1.076	28	2.963

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Capital de giro	63.952	80.310	63.952	80.310
Total geral	63.952	80.310	63.952	80.310
Circulante	-	14.415	-	14.415
Não circulante	63.952	65.895	63.952	65.895

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/12/2019 tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2019	
	Individual	Consolidado
Jan/2021 a dez/2021	37.489	37.489
Jan/2022 a dez/2022	26.463	26.463
	63.952	64.952

9. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2018	Consolidado			31/12/2019
		(+) Aquisições	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	
	17.794	-	(6.966)	(222)	10.606
	17.794	-	(6.966)	(222)	10.606
Circulante	13.276				5.013
Não circulante	4.518				5.593

10. Obrigações tributárias

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Obrigações tributárias--Continuação

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Regime especial de tributação	-	-	426	598
IRPJ	4	4	20	8
CSLL	2	3	12	5
Outros	5	-	46	24
	11	7	504	635
Impostos diferidos				
PIS	-	-	196	507
COFINS	-	-	904	2.344
IRPJ	-	-	666	1.727
CSLL	-	-	349	905
Outros	-	-	(31)	(11)
	-	-	2.084	5.472
	11	7	2.588	6.107
Circulante	11	7	1.651	4.923
Não circulante	-	-	937	1.184

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

O capital social da Companhia é de R\$96.912, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 112.827.086 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em 30 de abril de 2019 e 20 de agosto de 2019, os acionistas da Lago da Pedra, no valor total de R\$115.255. Foram absorvidos prejuízos no valor de R\$35.254. Em razão do cancelamento das ações, o acionista MAC FII receberá a título de redução de capital R\$80.001 a serem pagos em até 24 meses das datas de aprovação das atas.

12. Receita líquida

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta de vendas	(1)	-	41.515	43.159
Receita bruta total	(1)	-	41.515	43.159
Impostos incidentes sobre vendas	-	-	(765)	(846)
Vendas canceladas	-	-	(9.313)	(7.200)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Receita operacional líquida	<u>(1)</u>	-	<u>31.437</u>	<u>35.113</u>
-----------------------------	------------	---	---------------	---------------

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Juros capitalizados	-	-	(2.909)	(776)
Despesas gerais com vendas	-	-	(2.235)	(1.812)
Despesas com pessoal	-	-	(6.624)	(1.280)
Comissão de vendas	-	-	(3.117)	(1.776)
Depreciação e amortização	-	-	(152)	(400)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(100)	(52)
Outras Despesas	(41)	(166)	(47)	(263)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(97)	-	(22.532)	(32.109)
Serviços de terceiros	(104)	-	(302)	(84)
	(242)	(166)	(38.018)	(38.552)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(31.737)	(33.931)
Despesas com vendas	-	-	(6.040)	(4.200)
Despesas gerais e administrativas	(242)	(166)	(241)	(421)
	(242)	(166)	(38.018)	(38.552)

14. Resultado financeiro

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

	Individual		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	102	37	109	103
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	21	73
	102	37	130	176
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(5.170)	(3.584)	(5.214)	(3.614)
Despesas bancárias	(268)	(36)	(420)	(258)
	(5.438)	(3.620)	(5.634)	(3.872)
Resultado financeiro líquido	(5.336)	(3.583)	(5.504)	(3.696)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Em 31 de dezembro de 2019					
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	-	37.489	26.463	-	63.952
Fornecedores	621	-	-	-	621
Partes relacionadas (Nota 6.1)	25.858	13.223	-	-	39.081
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	5.013	1.677	1.309	2.607	10.606

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2019 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2019, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação. Para os Cenários II e III, considerou-se uma elevação de 25% e 50%, respectivamente, nas variáveis de risco. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

<u>Variável de risco</u>		<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
CDI (%)		4,00%	5,00%	6,00%
<u>Variável de risco</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
CDI	Efeito Negativo para Companhia em:	<u>(2.472)</u>	<u>(3.090)</u>	<u>(3.708)</u>
Despesas financeiras adicionais se confirmando os cenários:		<u>-</u>	<u>(618)</u>	<u>(1.236)</u>
<u>Variável de risco</u>		<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
IPCA (%)		3,50%	4,38%	5,25%
<u>Variável de risco</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
IPCA	Efeito Positivo para Companhia em:	<u>1.452</u>	<u>1.815</u>	<u>2.178</u>
Receitas financeiras adicionais se confirmando os cenários:		<u>-</u>	<u>363</u>	<u>726</u>

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019

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

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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