

# *Lago da Pedra Participações S.A.*

*Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em  
31 de dezembro de 2023  
e relatório do auditor independente*





## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas***

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

### **Opinião**

---

Examinamos as demonstrações financeiras<sup>1</sup> individuais da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, assim como as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações consolidadas 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia e da Companhia e suas controladas em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Lago da Pedra Participações S.A.

### **Ênfase**

---

Conforme descrito na nota explicativa 2., as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Outros assuntos**

---

#### **Valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.3, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com data de 30 de março de 2023, sem ressalvas.

Como parte de nosso exame das demonstrações financeiras de 2023, examinamos também os ajustes descritos na Nota 2.3 que foram efetuados para alterar as demonstrações financeiras de 2022, apresentadas para fins de comparação. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2022 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre as demonstrações financeiras de 2022 tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

---

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 e suas controladas, em seu conjunto, 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 e suas controladas, em seu conjunto, 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.



Lago da Pedra Participações S.A.

## **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 de uma 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 obtemos 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 e suas controladas, em seu conjunto. 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 e suas controladas, em seu conjunto, a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações

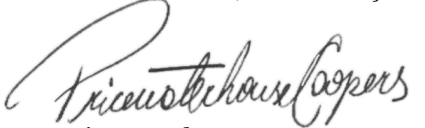


Lago da Pedra Participações S.A.

financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Belo Horizonte, 28 de março de 2024

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

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Balanços patrimoniais

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022 Reapresentado - NE 2.3	01/01/2022 Reapresentado - NE 2.3	31/12/2023	31/12/2022 Reapresentado - NE 2.3	01/01/2022 Reapresentado - NE 2.3
<b>Ativo circulante</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	12.062	850	6	26.521	12.105	7.471
Aplicações financeiras	3.2	1.397	632	-	20.055	1.256	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	119.730	26.037	16.187
Estoques	5	-	-	-	416.670	285.931	42.188
Partes relacionadas	6	78.468	38.737	114.833	5.472	8.961	6.316
Tributos a recuperar	-	27	36	8	2.522	601	126
Outros créditos	4.1	605	460	9.024	32.757	5.733	13.352
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>92.559</b>	<b>40.715</b>	<b>123.871</b>	<b>623.727</b>	<b>340.624</b>	<b>87.379</b>
<b>Ativo não circulante</b>							
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	76.865	14.346	18.155
Estoques	5	-	-	-	22.551	28.988	19.360
Partes relacionadas	6	-	-	-	-	-	42
Depósitos judiciais	-	-	-	-	505	400	-
Tributos a recuperar	-	3	2	-	41	48	-
Outros créditos	4.1	213	-	-	395	-	-
Imobilizado	-	-	-	-	5.767	3.207	1.493
Intangível	7	-	-	-	18.522	54	24
Investimentos	8	282.037	211.103	5.484	-	-	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>282.253</b>	<b>211.105</b>	<b>5.484</b>	<b>124.646</b>	<b>47.043</b>	<b>39.074</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>374.812</b>	<b>251.820</b>	<b>129.355</b>	<b>748.373</b>	<b>387.667</b>	<b>126.453</b>

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Balancos patrimoniais

(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora			Consolidado		
		31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2023	31/12/2022	01/01/2022
			Reapresentado – NE 2.3	Reapresentado – NE 2.3		Reapresentado – NE 2.3	Reapresentado – NE 2.3
<b>Passivo circulante</b>							
Empréstimos e financiamentos	9	52.415	133.476	56.122	52.727	133.764	56.131
Fornecedores	11	12	12	2	18.000	11.082	3.647
Fornecedores – Risco Sacado	11	-	-	-	1.371	588	-
Obrigações trabalhistas	12	-	-	-	6.799	3.516	703
Obrigações tributárias	13	32	70	14	14.845	2.546	1.178
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	57.778	9.243	-
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	-	10.088	6.578	1.063
Partes relacionadas	6	27.735	78	8.518	58.819	5.130	8.827
Outras contas a pagar	15	3.756	716	24.686	3.406	2.299	6.298
Passivo de cessão	15.1	-	-	-	13.041	727	-
Provisão para garantia	16	-	-	-	1.390	1.530	1.321
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>83.950</b>	<b>134.352</b>	<b>89.342</b>	<b>238.264</b>	<b>177.003</b>	<b>79.168</b>
<b>Passivo não circulante:</b>							
Empréstimos e financiamentos	9	140.048	-	26.400	284.476	47.882	28.047
Fornecedores	11	-	-	-	2.610	856	360
Obrigações tributárias	13	-	-	-	9.040	574	726
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	-	8.743	5.665	222
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	189	6.326	-
Passivo de cessão	15.1	-	-	-	21.125	3.250	-
Provisão para garantia	16	-	-	-	5.922	1.410	332
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	-	154	159	7
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>140.048</b>	<b>-</b>	<b>26.400</b>	<b>332.259</b>	<b>66.122</b>	<b>29.694</b>
<b>Patrimônio líquido</b>							
Capital Social	17	148.435	115.604	1	148.435	115.604	1
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	13.804	-	-	13.804
Reserva de Lucros (prejuízo acumulado)	-	2.379	1.864	(192)	2.379	1.864	(192)
		<b>150.814</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>	<b>150.814</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	27.036	27.074	3.978
		<b>150.814</b>	<b>117.468</b>	<b>13.613</b>	<b>177.850</b>	<b>144.542</b>	<b>17.591</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>374.812</b>	<b>251.820</b>	<b>129.355</b>	<b>748.373</b>	<b>387.667</b>	<b>126.453</b>

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos resultados 31 de dezembro (Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022 Reapresentado - NE 2.3	2023	2022 Reapresentado - NE 2.3
Receita líquida	18	-	-	440.539	129.263
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	(288.559)	(91.575)
Resultado bruto		-	-	151.980	37.688
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	19.1	(1.237)	(696)	(1.792)	(941)
Despesas comerciais	19.1	-	-	(24.714)	(10.639)
Resultado com equivalência patrimonial	8	85.106	20.655	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	(26.271)	(959)	(40.707)	(3.352)
		57.598	19.000	(67.213)	(14.932)
Despesas financeiras	20	(21.824)	(11.384)	(34.991)	(11.996)
Receitas financeiras	20	1.365	185	2.501	500
Resultado financeiro, líquido	20	(20.459)	(11.199)	(32.490)	(11.496)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		37.139	7.801	52.277	11.260
Imposto de renda e contribuição social	-	(172)	(54)	(596)	(2.671)
Resultado líquido do exercício		36.967	7.747	51.681	8.589
Resultado líquido atribuível:					
Lago da Pedra Participações S.A.		36.967	7.747	36.967	7.747
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	14.714	842

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 (Em milhares de reais)

---

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b> Reapresentado – Nota 2.3	<b>2023</b>	<b>2022</b> Reapresentado – Nota 2.3
Lucro líquido do exercício	36.967	7.747	51.681	8.589
Total de resultado abrangente do exercício	<u>36.967</u>	<u>7.747</u>	<u>51.681</u>	<u>8.589</u>
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			36.967	7.747
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			<u>14.714</u>	<u>842</u>
			<u>51.681</u>	<u>8.589</u>

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 (Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora									
	Notas	Capital Social	AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado	Reserva de lucro		Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
						Outros resultados abrangentes	Lucro/Prejuízo acumulado			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>										
- Reapresentado - NE 2.3		1	13.804	-	-	-	(192)	13.613	3.978	17.591
Redução de capital		(13.804)	-	-	2.309	4.634	-	(6.861)	22.254	15.393
Adiantamento para futuro aumento de capital		13.804	(13.804)	-	-	-	-	-	-	-
Integralização de capital		115.603	-	-	-	-	-	115.603	-	115.603
Constituição de reservas		-	-	493	(938)	-	445	-	-	-
Dividendos Propostos		-	-	-	-	-	(8.000)	(8.000)	-	(8.000)
Amortização de antecipação intermediária de dividendos		-	-	-	-	(4.634)	-	(4.634)	-	(4.634)
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	7.747	7.747	842	8.589
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>										
- Reapresentado - NE 2.3		115.604	-	493	1.371	-	-	117.468	27.074	144.542
Redução de Capital	16	(60.000)	-	-	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
Aumento de Capital	16	92.831	-	-	-	-	-	92.831	1.257	94.088
Resultado do exercício		-	-	-	-	-	36.967	36.967	14.714	51.681
Constituição de reservas		-	-	1.848	38	-	(1.886)	-	-	-
Dividendos Distribuídos	14.2	-	-	-	(1.371)	-	(35.081)	(36.452)	(16.009)	(52.461)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		148.435	-	2.341	38	-	-	150.814	27.036	177.850

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 (Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2023	2022 Reapresentado – Nota 2.3	2023	2022 Reapresentado – Nota 2.3
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		37.139	9.905	52.277	13.431
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	-	-	6.133	2.462
Resultado de equivalência patrimonial	8	(85.106)	(22.759)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(13)	(66)	(213)	(195)
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.127	1.516
Juros sobre encargos e financiamentos		21.531	11.324	33.123	12.342
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	423	173
Resultado com permuta física	18	-	-	874	(260)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber		-	-	2.164	1.441
Despesas com cessão de recebíveis		-	-	1.410	-
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído		-	-	-	(767)
Ganho com vantajosa de participações societárias	2.3.2	(6.636)	-	(6.636)	-
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	(362)	1.284
Realização de mais valia de ativos	19.2	32.894	-	41.305	-
Transação com sócios não controladores		-	-	-	-
Acréscimos (decrécimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(77.845)	(8.766)
Estoques		-	-	(2.439)	(223.730)
Créditos diversos		(358)	3.930	(22.774)	(190)
Partes relacionadas		(19.285)	(3.389)	3.540	(4.196)
Depósitos judiciais		-	-	(105)	(358)
Tributos a recuperar		8	(30)	(1.823)	(523)
(Decrécimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		(2)	10	(1.413)	6.043
Obrigações trabalhistas		-	-	317	2.813
Obrigações tributárias		(132)	12	2.563	1.036
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(13.820)	(60)
Adiantamento de clientes		-	-	44.114	1.044
Passivo de Cessão		-	-	-	3.977
Garantia de Obra	16.1	-	-	(321)	(229)
Outros Contas a pagar		1.506	(23.812)	654	(3.999)
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(428)	(21)
Partes relacionadas		60.489	(1)	82.889	4.742
Imposto pagos		(78)	(10)	(9.653)	(2.491)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais</b>		<b>41.957</b>	<b>(24.886)</b>	<b>137.081</b>	<b>(193.481)</b>

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa 31 de dezembro (Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado – Nota 2.3	2023	2022 Reapresentado – Nota 2.3
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	(11.887)	(196.835)	-	-
Redução de Capital das investidas	9.213	79.485	-	-
Dividendos recebidos	139.505	11.713	-	-
Aquisição de participações societárias	(167.827)	-	(150.718)	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(2.694)	(95)
Acréscimo de intangível	-	-	(3.266)	(163)
Aplicações financeiras	(752)	(566)	(18.586)	678
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento</b>	<b>(31.748)</b>	<b>(106.203)</b>	<b>(175.264)</b>	<b>420</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	-	100.303	-	100.303
Dividendos pagos	(36.452)	(8.000)	(36.452)	(8.000)
Ingressos dos empréstimos	189.411	99.833	334.843	167.753
Ingresso de Cessão de recebíveis	-	-	24.414	-
Pagamento de Cessão de recebíveis	-	-	(4.632)	-
Amortizações dos empréstimos	(126.400)	(52.200)	(206.466)	(74.018)
Juros pagos	(25.556)	(8.003)	(32.283)	(10.597)
Outras transações com sócios	-	-	-	-
Aumento de capital por não controladores	-	-	(26.825)	22.254
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento</b>	<b>1.003</b>	<b>131.933</b>	<b>52.599</b>	<b>197.695</b>
<b>Aumento de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>11.212</b>	<b>844</b>	<b>14.416</b>	<b>4.634</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	850	6	12.105	7.471
No final do período	12.062	850	26.521	12.105

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. Contexto operacional

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

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

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

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

#### 1.2. Continuidade operacional

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

#### 1.3. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 28 de março de 2024, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

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

#### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

##### 2.1.1. Base de preparação

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

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

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

receitas, conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.1.7. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio ostensivo que geralmente é o líder do projeto.

#### **2.1.2. Consolidação**

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

##### **(a) Controladas**

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

##### **(b) Transações com participações de não controladores**

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

#### **2.1.3. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **2.1.4. Contas a receber por incorporação de imóveis**

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”).

O Contas a receber de clientes, de unidades lançadas, porém não concluídas, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (atualização monetária), deduzindo-se as parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas for superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O saldo de contas a receber de clientes de imóveis não concluídos encontra-se demonstrado pelo seu valor presente líquido, isto é, descontado ao valor presente pela diferença dos juros contratuais cobrados posterior a entrega do imóvel e a taxa de correção das prestações quando da construção do imóvel (INCC).

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.

Os terrenos podem ser adquiridos através de parcerias com os proprietários dos terrenos (permutas físicas e permutas financeiras).

*Permuta física:* o valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou quando as condições constantes nas cláusulas resolutivas do contrato forem satisfeitas. As receitas decorrentes de operações de permutas são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

*Permuta financeira:* nas permutas financeiras, a Companhia repassa aos vendedores do terreno uma percentagem sobre o valor das vendas. Esse valor é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a contas a pagar, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os estoques de terrenos a incorporar são classificados de acordo com a expectativa de lançamento do empreendimento. Caso o empreendimento, cujo terreno está atrelado, tenha expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o terreno é classificado no ativo circulante. Caso contrário, o terreno é classificado no ativo não circulante.

#### (b) *Estoque de unidades concluídas em construção*

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

Os estoques de imóveis em construção são demonstrados como parcela em estoque correspondendo ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, ajustados ao valor líquido de realização, quando menor do que o custo incorrido.

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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

#### **2.1.6. Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. O custo histórico também inclui os custos de financiamento relacionados com a aquisição de ativos qualificados.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados a esses custos e que possam ser mensurados com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear considerando os seus custos e seus valores residuais durante a vida útil estimada descritas na Nota 8.

Para a depreciação das formas de alumínio utilizadas no processo construtivo das unidades, a Companhia utiliza o método de depreciação por unidade produzida que resulta em despesa baseada na produção realizada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o seu valor contábil e são reconhecidos em "Outras receitas e (despesas) operacionais" na demonstração do resultado.

#### **2.1.7. Ativos e passivos financeiros**

##### **(a) Classificação**

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: custo amortizado, valor justo por meio do resultado e valor justo por meio dos outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos.

##### **(i) Ativos financeiros ao custo amortizado**

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

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **(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 2023 e 2022, 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***

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;

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

---

- (iv) Torna-se provável que o tomador declare falência ou outra reorganização financeira;
- (v) O desaparecimento de um mercado ativo para aquele ativo financeiro devido às dificuldades financeiras; ou
- (vi) Dados observáveis indicando que há uma redução mensurável nos futuros fluxos de caixa estimados a partir de uma carteira de ativos financeiros desde o reconhecimento inicial daqueles ativos, embora a diminuição não possa ainda ser identificada com os ativos financeiros individuais na carteira, incluindo:
  - Mudanças adversas na situação do pagamento dos tomadores de empréstimo na carteira;
  - Condições econômicas nacionais ou locais que se correlacionam com as inadimplências sobre os ativos na carteira.

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.

#### 2.1.8. Fornecedores e operações de risco sacado

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia oferece aos seus fornecedores a opção de recebimento por meio de uma operação de risco sacado (reverse finance operation) por uma instituição financeira. Essa modalidade é disponibilizada com o intuito de facilitar os procedimentos administrativos para que seus fornecedores adiantem recebíveis relacionados às compras de rotina das empresas da Companhia. Nesta operação, a instituição financeira paga antecipadamente os fornecedores em troca de um desconto e, quando contratado entre o banco e o fornecedor (a decisão de aderir a esta transação é única e exclusivamente do fornecedor), a Companhia paga à instituição financeira na data de pagamento original o valor nominal total da obrigação originária. Portanto, esta operação não altera os valores, natureza e tempestividade do passivo (incluindo prazos, preços e condições previamente pactuados) e não afeta a Companhia com os encargos financeiros praticados pela instituição financeira, ao realizar uma análise criteriosa de fornecedores por categoria. Não há nenhuma garantia concedida pela Companhia.

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Adicionalmente, os pagamentos realizados pela Companhia representam compras de bens e serviços, são diretamente relacionados às faturas dos fornecedores e não alteram seus fluxos de caixa. Dessa forma, a Companhia continua reconhecendo os fornecedores operacionais nas demonstrações dos fluxos de caixa.

#### **2.1.9. Empréstimos e financiamentos**

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os custos de empréstimos e financiamentos gerais e específicos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a entidade e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

#### **2.1.10. Provisões**

As provisões para garantia e provisão para ações judiciais (trabalhista, civil e tributária) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos já ocorridos; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor puder ser estimado com segurança.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes dos efeitos tributários, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

##### **(a) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **(b) Provisão para garantia**

A Companhia constitui provisão para garantia com a finalidade de cobrir gastos com reparos em empreendimentos durante o período previsto em seus contratos, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo dos imóveis vendidos), à medida que os custos de unidades vendidas são incorridos. Eventuais saldos remanescentes não utilizados da provisão são revertidos após o prazo contratual da garantia. O prazo médio da garantia é de aproximadamente 5 anos após a entrega do empreendimento imobiliário.

#### **2.1.11. Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do período compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiverem relacionados com itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio líquido.

O encargo de imposto de renda e a contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas apurações de impostos sobre a renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações; e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

A Companhia estrutura suas operações em entidades em propósitos específicos (Sociedades de Propósitos Específicos - SPE e Sociedades em Conta de Participação - SCP), que tem como objeto social a construção e venda de unidades imobiliárias. A Companhia realiza a apuração e o recolhimento da tributação das receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias pelo regime de caixa, não pelo regime de competência, conforme está estabelecido pela Instrução Normativa emitida pela Secretaria da Receita Federal de no 84/79. Adicionalmente, essas sociedades de propósitos específicos são tributadas pelo lucro presumido, e a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

A Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às incorporadoras. Para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação conforme IN RFB 1.435 de 30 de dezembro de 2013. Essa norma nos permite ter uma carga tributária que chega a 4% para as incorporações.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças temporárias corresponde a diferença de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e pelo regime societário (competência).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são apresentados pelo líquido no balanço quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, em geral

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

relacionado com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal. Dessa forma, impostos diferidos ativos e passivos em diferentes entidades em geral são apresentados em separado, e não pelo líquido.

### 2.1.12. 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

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

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

#### (b) Unidades imobiliárias em construção

A Companhia adotou a metodologia de reconhecimento de receitas pelo POC por entender que essa sistemática é a melhor forma de demonstrar os resultados do seguimento, pois é possível acompanhar os resultados durante o processo de construção, isso permite uma análise concreta do resultado dos empreendimentos.

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

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

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

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

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na maior taxa identificada na comparação entre a taxa média de captação de empréstimos e financiamentos da Companhia, expurgada a inflação, e a taxa da NTN-B, desde o momento da assinatura do contrato até a

16 de 54

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

data prevista para a entrega do imóvel. A partir da entrega do imóvel, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária pelo IPCA. A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado. Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

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

### (c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros. Quando uma perda (*impairment*) é identificada em relação a um contas a receber, a Companhia reduz o valor contábil para seu valor recuperável, que corresponde ao fluxo de caixa futuro estimado, descontado à taxa efetiva de juros original do instrumento.

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados às contas a receber, em contrapartida de receita financeira. Essa receita financeira é calculada pela mesma taxa efetiva de juros utilizada para apurar o valor recuperável, ou seja, a taxa original do instrumento.

### 2.1.13. Distribuição de dividendos

A Companhia apura balanços intermediários e realiza pagamentos de dividendos intermediários mensalmente, mediante aprovação em Assembleia. O valor de dividendos que excede ao resultado do exercício e subtraído da conta de Reserva de Lucros,

### 2.1.14. 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.

### 2.1.15. Apresentação de informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 2.1.16. Normas e interpretações emitidas, mas ainda não vigentes

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 16	Especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
IAS 1	Classificação de passivos como Circulante ou Não-circulante. Esclarece aspectos a serem considerados para a classificação de passivos como Passivo Circulante ou Passivo Não-Circulante.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.
IAS 7 e IFRS 7	Esclarece as características de acordos de financiamento de fornecedores e exige divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

Não se espera que essas alterações tenham impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

### 2.1.17. Normas e interpretações emitidas, adotadas pela Companhia

Pronunciamento	Descrição
IAS 1/CPC 26(R1)	Alteração do termo "políticas contábeis significativas" para "políticas contábeis materiais". A alteração também define o que é "informação de política contábil material", explica como identificá-las e esclarece que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. O "IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements", também alterado, fornece orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil.
IAS 8/CPC 23	Esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de mudanças nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas mudanças nas políticas contábeis são geralmente aplicadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual.
IAS 12/CPC 32	Requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exige o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais.

As alterações mencionadas acima não geraram impactos materiais para a Companhia.

### 2.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

#### **(a) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção**

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção, a administração segue a CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratadas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

#### **(b) Custo orçado das obras**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são revisados periodicamente no decorrer das obras, e o efeito destas revisões nas estimativas afeta o resultado da Companhia e suas controladas, como descrito acima na Nota 2.1.12 Reconhecimento da receita.

#### **(c) Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis**

A Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

#### **(d) Teste de recuperabilidade do estoque**

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

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

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **(e) Provisão para Perda Esperada de Crédito de Liquidação Duvidosa**

A Companhia avalia periodicamente seu contas a receber a fim de identificar valores que não serão realizados, valores já identificados como perda ou valores que podem não se realizar no futuro. A Companhia utiliza o método de perda potencial para determinar o valor da provisão para perda estimada, avaliando as vendas que possuem contas a receber vencido a mais de 360 dias.

#### **(f) Provisão para Distrato**

A companhia realiza análises periódicas sobre as unidades vendidas e ainda não repassadas, com o objetivo de identificar eventuais riscos de cancelamentos de vendas. Essas análises são realizadas levando-se em conta o atual cenário econômico, taxas de juros, políticas habitacionais, além de reavaliar a condição financeira do comprador. Uma vez identificada a incapacidade do cliente em conseguir o financiamento bancário, e o mesmo não ter recursos próprios para quitar a unidade, é feita a rescisão contratual.

O modelo de negócios da companhia tem como foco a construção de unidades habitacionais de baixa renda com foco no PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) com valor comercial de unidades de até R\$264 e uma faixa logo acima, fora do programa, que vai até R\$550.

Nesse modelo de negócios o repasse das unidades vendas é feito durante a construção do empreendimento, pelo modelo associativo, junto a instituição financeira. Esse tipo de financiamento permite que o cliente assine o contrato com a instituição financeira logo após a assinatura da PCV (Promessa de Compra e Venda), e a companhia recebe os direitos econômicos provenientes da venda de acordo com a construção do empreendimento.

Para as vendas em que o financiamento é direto com a construtora, a unidade só é transferida para o cliente ao final do empreendimento e somente quando o mesmo já tenha quitado todo o fluxo financeiro com a companhia. Em caso de distrato dessa venda, a unidade volta para o estoque e a Companhia pode reter até 50% dos valores pagos para cobrir custos e despesas já incorridas.

A Companhia realizou suas análises para 31 de dezembro de 2023 e concluiu que não há expectativa de perda com distratos, com isso, não houve a necessidade de provisão.

### **2.3. Reapresentação das informações contábeis**

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

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

### (a) Balanços Patrimoniais

#### Controladora

	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022				
	Originalmente apresentado	Ajustes (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes (b)	Ajustes em 2020 (a)	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes ©	Ajustes em 2020 e 2021 (a+b)	Reapresentado
Ativo circulante											
Outros créditos	2.474	-	2.474	9.024	-	-	9.024	460	-	-	460
Tributos a Recuperar	-	-	-	8	-	-	8	38	(2)	-	36
Outros ativos circulantes	59.146	-	59.146	114.839	-	-	114.839	40.219	-	-	40.219
Total do ativo circulante	61.620	-	61.620	123.871	-	-	123.871	40.717	(2)	-	40.715
Ativo não circulante											
Tributos a Recuperar	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Investimentos	42.849	-	42.849	5.484	-	-	5.484	213.399	(2.104)	(192)	211.103
Outros ativos não circulantes	35.380	-	35.380	-	-	-	-	-	-	-	-
Total do ativo não circulante	78.229	-	78.229	5.484	-	-	5.484	213.399	(2.102)	(192)	211.105
Total do ativo	139.849	-	139.849	129.355	-	-	129.355	254.116	(2.104)	(192)	251.820

	Controladora			Controladora			Controladora				
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Reapresentado	
Passivo circulante											
Outras contas a pagar	15.078	188	15.266	24.494	4	188	24.686	716	-	-	716
Outros Passivos Circulantes	5.202	-	5.202	64.656	-	-	64.656	133.636	-	-	133.636
Total do passivo circulante	20.280	188	20.468	89.150	4	188	89.342	134.352	-	-	134.352
Passivo não circulante											
Outros Passivos Circulantes	66.475	-	66.475	26.400	-	-	26.400	-	-	-	-
Total do passivo não circulante	66.475	-	66.475	26.400	-	-	26.400	-	-	-	-
Patrimônio líquido											
Reservas de lucros	-	(188)	(188)	-	(4)	(188)	(192)	4.160	(2.104)	(192)	1.864
Demais contas do Patrimônio Líquido	53.094	-	53.094	13.805	-	-	13.805	115.604	-	-	115.604
Total do passivo e patrimônio líquido	53.094	(188)	52.906	13.805	(4)	(188)	13.613	119.764	(2.104)	(192)	117.468
Total do passivo e patrimônio líquido	139.849	-	139.849	129.355	-	-	129.355	254.116	(2.104)	(192)	251.820

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

### Consolidado

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

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (b) DRE

	<b>2022</b>					
	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(88.998)	(2.577)	(91.575)
Lucro bruto	-	-	-	40.265	(2.577)	37.688
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	22.759	(2.104)	20.655	-	-	-
	21.104	(2.104)	19.000	(14.932)	-	(14.932)
Despesas financeiras	(11.384)	-	(11.384)	(12.402)	406	(11.996)
Resultado financeiro	(11.199)	-	(11.199)	(11.902)	406	(11.496)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado líquido do exercício	9.851	(2.104)	7.747	10.760	(2.171)	8.589
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	9.851	(2.104)	7.747	9.851	(2.104)	7.747
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	909	(67)	842

### (c) DMPL

	<b>Atribuível aos acionistas da Controladora</b>				
	<b>Reservas de lucro</b>				
	<b>Capital social</b>	<b>Lucros/prejuízos acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido individual</b>	<b>Participação não controladores</b>	<b>Patrimônio líquido consolidado</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (original)	63.177	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Ajustes (a)	-	(188)	(188)	(21)	(209)
Saldos em 31 de dezembro de 2020 (reapresentado)	63.177	(10.271)	52.906	(23)	52.883
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (original)	1	-	13.805	3.999	17.804
Ajustes 2020 (a)	-	(188)	(188)	(21)	(209)
Ajustes (b)	-	(4)	(4)	-	(4)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (reapresentado)	1	(192)	13.613	3.978	17.591
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (original)	115.604	-	119.764	27.162	146.926
Ajustes 2020 e 2021 (a+b)	-	-	(192)	(21)	(213)
Ajustes (c)	-	-	(2.104)	(67)	(2.171)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (reapresentado)	115.604	-	117.468	27.074	144.542

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (d) DFC

	<b>31/12/2020</b>					
	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(10.073)	(188)	(10.261)	(7.790)	(209)	(7.999)
Resultado de equivalência patrimonial	7.415	188	7.603	-	-	-
Créditos diversos	(14)	-	(14)	(6.954)	254	(6.700)
Estoques	-	-	-	95.268	(45)	95.223
						<b>31/12/2021</b>
						<b>Controladora</b>
						<b>Consolidado</b>
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(326)	(4)	(330)	907	(4)	903
Resultado de equivalência patrimonial	(3.679)	4	(3.675)	-	-	-
Créditos diversos	(6.550)	-	(6.550)	(10.508)	(40)	(10.548)
Estoques	-	-	-	(23.463)	44	(23.419)
						<b>31/12/2022</b>
						<b>Controladora</b>
						<b>Consolidado</b>
	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>	<b>Originalmente apresentado</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Reapresentado</b>
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado de equivalência patrimonial	(22.759)	2.104	(20.655)	-	-	-
Créditos diversos	3.930	-	3.930	(190)	3.175	2.985
Estoques	-	-	-	(223.730)	(1.004)	(224.734)

### 2.3. Comparabilidade

A demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não inclui os resultados integrais das investidas Canário Engenharia Ltda., Bella Carioca Empreendimentos Imobiliário SPE Ltda. e Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passaram a ser consolidados a partir de 30 de novembro de 2022.

Além disso, em 30 de junho de 2023, a Companhia adquiriu as empresas descritas na Nota Explicativa 2.3.. A Companhia passou a consolidar essas empresas em 30 de junho de 2023 e por isso o reflexo do resultado dessas novas investidas no resultado consolidado é apenas do período de 1º de julho a 31 de dezembro de 2023. Abaixo o resultado antes e após a aquisição:

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empresa	Data da aquisição	Antes da aquisição jan a jun/2023		Consolidado, pós aquisição jul a dez / 2023	
		Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)	Receita Líquida	Lucro (Prejuízo)
Malaquita Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	15.914	5.464	37.937	10.062
Grauna Incorp. S/A	30/06/2023	33.363	13.400	21.644	3.164
Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	21.406	6.075	14.480	88
Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	19.801	6.119	35.629	8.372
Parque Flores Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	23.293	9.334	22.335	(1.469)
Sintra Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	12.362	3.524	20.241	5.026
Morelia Empreend. Imob. Ltda	30/06/2023	-	(28)	-	(356)

#### 2.4. Combinação de negócios

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

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

A Companhia e seus consultores realizaram apuração dos ativos e passivos a valores justos e, conseqüentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar para 31 de dezembro de 2023. Na data-base da aquisição das empresas, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Valor contábil							
	Malaquita Empreend. Imob. Ltda	Grauna Incorp. S/A	Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda	Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda	Parque Flores Empreend. Imob. Ltda	Sintra Empreend. Imob. Ltda	Morelia Empreend. Imob. Ltda	Total
<b>ATIVO</b>	28.372	30.632	27.446	37.086	32.670	33.480	11.835	201.521
<b>CIRCULANTE</b>	21.573	26.353	25.458	30.953	30.806	28.847	11.831	175.821
Caixa e Equivalentes de caixa	676	6.147	801	2.532	3.109	3.843	-	17.108
Contas a receber	5.847	13.379	9.626	7.810	9.394	2.772	-	48.828
Estoques	13.766	6.015	14.600	19.732	17.481	21.724	11.831	105.149
Outros Ativos Circulantes	1.284	812	431	879	822	508	-	4736
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	6.799	4.279	1.988	6.133	1.864	4.633	4	25.700
Contas a receber	6.091	4.228	1.781	5.865	665	3.784	-	22.414
Estoques	-	-	-	-	-	-	-	-
Imobilizado	708	36	207	268	1.192	848	4	3263
Outros Ativos Não Circulantes	-	15	-	-	7	1	-	23
<b>PASSIVO</b>	28.372	30.632	27.446	37.086	32.670	33.480	11.835	201.521
<b>CIRCULANTE</b>	3.337	5.687	9.752	4.690	4.311	6.521	13	34.311
Fornecedores	1.061	1.867	1.834	2.583	2.815	1.366	13	11.539
Empréstimos e Financiamentos	9	14	6	1	4	-	-	34
Terrenos a pagar	-	-	3.461	-	-	3.435	-	6.896
Outros Passivos Circulantes	2.267	3.806	4.451	2.106	1.492	1.720	-	15.842
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	4.527	14.222	8.260	4.691	2.829	10.673	-	45.202
Fornecedores	79	182	177	231	233	100	-	1002
Empréstimos e Financiamentos	4.037	8.462	6.197	4.006	2.258	4.221	-	29.181
Terrenos a pagar	-	-	640	-	-	4.690	-	5.330
Outros Passivos Circulantes	411	5.578	1.246	454	338	1.662	-	9.689
<b>PATRIMONIO LÍQUIDO</b>	20.508	10.723	9.434	27.705	25.530	16.286	11.822	122.008
Capital Social	12.912	5.707	4.829	20.473	16.196	12.762	11.850	84.729
Reserva de Lucro	2.132	(8.384)	(1.470)	1.113	-	-	-	(6.609)
Resultado do período	5.464	13.400	6.075	6.119	9.334	3.524	(28)	43.888

#### 2.4.2 Apuração e alocação da Mais valia e Compra vantajosa

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

A metodologia utilizada para determinar o valor justo que determinou a alocação do preço de aquisição foi como segue:

- Carteira de recebíveis: mensurado através da abordagem de renda, mediante a projeção dos valores a receber considerando os encargos financeiros contratuais, deduzidos da estimativa de distratos, dos custos a incorrer, das despesas necessárias para performar a carteira e dos adiantamentos de clientes. Os valores projetados foram trazidos a valor presente por uma taxa de desconto apropriada.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- b) Estoques: mensurado através da abordagem de renda, mediante a projeção dos resultados de vendas, deduzidos dos impostos sobre vendas, dos custos para conclusão do empreendimento e das despesas necessárias para performar a carteira. Os valores projetados foram trazidos a valor presente por uma taxa de desconto apropriada.

Abaixo demonstramos o valor de aquisição e sua alocação:

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

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

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

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos	56	16	14.055	10.972
Equivalentes de caixa – aplicações financeiras	12.006	834	12.466	1.133
Total	12.062	850	26.521	12.105

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. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	106	397	3.064	926
Letras financeiras (Títulos Privados)	1.291	235	16.991	330
Total	1.397	632	20.055	1.256

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 96,5% e 106,49% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 94,73% (103,95% em 31 de dezembro de 2022).

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 4. Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Contas a receber por incorporação de imóveis</b>		
Unidades concluídas	12.472	12.604
Unidades não concluídas	194.948	31.761
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.806)	(1.968)
(-) Ajuste a valor presente	(8.019)	(2.014)
	<b>196.595</b>	<b>40.383</b>
<b>Circulante</b>	119.730	26.037
<b>Não circulante</b>	76.865	14.346

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>(-) Provisão</u>	<u>(+) Reversão</u>	<u>(-) Combinação de negócios</u>	<u>31/12/2023</u>
Movimentação PECLD	(1.968)	(2.222)	2.584	(1.200)	(2.806)

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

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

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora de caráter pró-soluto. O valor a receber de referente a essas parcelas em dezembro de 2023 é de R\$48.460 (R\$15.360 em dezembro de 2022). Em dezembro de 2023, a taxa para perda esperada foi de 3,59% (8,94% em dezembro de 2022).

#### Cessão de carteira de crédito

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em:		Passivo vinculado:	
			2023	2022	2023	2022
True Securitizadora S.A	13/12/2021	3.573	36	36	-	-
True Securitizadora S.A	23/06/2022	2.034	15	-	-	-
Banco XP S.A. (i)	31/12/2022	4.068	-	-	7.483	3.977
True Securitizadora S.A	14/02/2023	5.077	-	-	-	-
Banco XP S.A. (ii)	21/03/2023	5.090	-	-	7.125	-
True Securitizadora S.A (iii)	29/12/2023	19.558	19.558	-	19.558	-
			<u>19.609</u>	<u>36</u>	<u>34.166</u>	<u>3.977</u>

- (i) No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$4.068, recebido integralmente em 31 de dezembro 2022. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.
- (ii) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$5.090, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.
- (iii) Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$19.558, sendo esse o saldo a receber em 31 de dezembro de 2023. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 15.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
A vencer		
Até 3 meses	50.475	10.880
De 3 a 6 meses	33.517	3.178
De 6 a 9 meses	6.201	6315
De 9 meses a 1 ano	22.417	3.078
	<u>112.610</u>	<u>23.451</u>
Vencidos		
Até 1 mês	4.018	173
entre 1 e 2 meses	274	96
entre 2 e 3 meses	206	81
entre 3 e 4 meses	229	76
entre 4 e 6 meses	353	156
Acima 6 meses	2.040	2.004
	<u>7.120</u>	<u>2.586</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>119.730</u>	<u>26.037</u>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Entre 1 e 2 anos	48.196	3.797
Entre 2 e 3 anos	7.870	7.145
Entre 3 e 4 anos	6.313	1.176
Após 4 anos	14.486	2.228
	<u>76.865</u>	<u>14.346</u>

#### 4.1 Outros créditos

Descrição	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u> (Reapresentado Nota 2.3)	<u>01/01/2022</u> (Reapresentado Nota 2.3)
Créditos junto a cliente (i)	794	450	1.407	6.681	1.374	1.873
Débito com Cessão de Recebíveis (ii)	-	-	-	19.608	36	-
Despesas comerciais antecipadas	-	-	-	6.287	4.238	1.799
Demais créditos	<u>24</u>	<u>10</u>	<u>7.617</u>	<u>576</u>	<u>85</u>	<u>9.680</u>
Total	<u>818</u>	<u>460</u>	<u>9.024</u>	<u>33.152</u>	<u>5.733</u>	<u>13.352</u>
Curto Prazo	605	460	9.024	32.757	5.733	13.352
Longo Prazo	213	-	-	395	-	-

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023

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

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 31 de dezembro de 2023 foi reconhecido a título de PECLD o valor de R\$19 (não havia PECLD em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

#### 5. Estoques

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Imóveis concluídos	6.847	6.783	8.354
Imóveis em construção	371.011	279.149	33.833
Terrenos a incorporar	61.363	28.987	19.361
	<u>439.221</u>	<u>314.919</u>	<u>61.548</u>
<b>Circulante</b>	416.670	285.931	42.188
<b>Não circulante</b>	22.551	28.988	19.360

Em 31 de dezembro de 2023, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em dezembro de 2023 é de R\$3.124 (R\$3.073 em dezembro de 2022) que foi registrado no resultado da Companhia em Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	<b>31/12/2022</b>	<b>(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido</b>	<b>(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido</b>	<b>31/12/2023</b>
Controladas	(3.073)	(91)	40	(3.124)
Consolidado	(3.073)	(91)	40	(3.124)

#### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Até 31 de dezembro 2023 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$12.509, sendo R\$6.716 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$5.793 referentes às operações de cessão de créditos (R\$6.681 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$3.099 referentes aos empréstimos e financiamentos e R\$3.582 referentes às operações de cessão de créditos).

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$8.151 (R\$4.208 em 31 de dezembro de 2022) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 12,72% em dezembro de 2023 (13,83% no exercício findo em dezembro de 2022).

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 6. Partes relacionadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	78.468	38.737	162	3.469
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.310	5.492
<b>Total / Circulante</b>	<b>78.468</b>	<b>38.737</b>	<b>5.472</b>	<b>8.961</b>
Passivo	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	4.354	8	35.438	5.059
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	23.381	70	23.381	71
<b>Total / Circulante</b>	<b>27.735</b>	<b>78</b>	<b>58.819</b>	<b>5.130</b>

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

#### Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2022	(+) Redução de capital/dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Redução de capital a receber de investidas	Aportes em investidas	Outros	31/12/2023
Controladora	38.737	-	(9.213)	29.659	21.596	(2.311)	78.468
Consolidado	8.961	-	(9.213)	-	-	5.724	5.472

#### Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2022	(+) Redução de capital/dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	30/09/2023
Individual	78	96.452	(70.550)	-	1.755	27.735
Consolidado	5.130	96.452	(70.550)	3.631	24.156	58.819

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada abaixo:

			<b>Total</b>
	<b>Softwares</b>	<b>Mais valia – Contratos com Clientes</b>	<b>Intangível</b>
Taxas de depreciação	20%	-	-
Custo			
Saldo em 31/12/2022	112	-	112
Adições	-	29.526	29.526
Combinação de negócios	78	-	78
Saldo em 31/12/2023	190	29.526	29.716
Depreciação			
Saldo em 31/12/2022	(58)	-	(58)
Depreciação/amortização do período	(19)	(11.062)	(11.081)
Combinação de negócios	(55)	-	(55)
Saldo em 31/12/2023	(132)	(11.062)	(11.194)
Valor contábil			
Em 31/12/2022	54	-	54
Em 31/12/2023	58	18.464	18.522
			<b>Total</b>
	<b>Softwares</b>	<b>Intangível</b>	
Taxas de depreciação	20%	-	
Custo			
Saldo em 31/12/2021	34	34	
Adições	76	76	
Combinação de negócios	-	-	
Saldo em 31/12/2022	110	110	
Depreciação			
Saldo em 31/12/2021	(10)	(10)	
Adições	(46)	(46)	
Combinação de negócios	-	-	
Saldo em 31/12/2022	(56)	(56)	
Valor contábil			
Em 31/12/2021	24	24	
Em 31/12/2022	54	54	

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

## 8. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos da controladora em 31 de dezembro de 2023:

<u>Empresas Controladas</u>	<u>Participação</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>Aquisição de participações Societárias (combinação de negócios)</u>	<u>Alocação de Mais-valia</u>	<u>(-) Amortização de - Mais-valia</u>	<u>Subscrição (redução) de capital/AFAC</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>31/12/2023</u>
Canario Engenharia Ltda	80,00%	137.960	-	-	(15.379)	(29.579)	(42.014)	44.239	95.227
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	23.922	-	-	(162)	2.115	-	(1.076)	24.799
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	15.963	-	-	(1.025)	-	(238)	2.382	17.082
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.088	-	-	-	6.179	-	(2.184)	10.083
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.739	-	-	-	(372)	(24.611)	14.432	2.188
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.301	-	-	-	293	(10.159)	12.832	6.267
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.510	-	-	-	1.994	-	(2.364)	1.140
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.493	-	-	-	(31)	-	30	1.492
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.143	-	-	-	(220)	(3.867)	(1.041)	1.015
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.801	-	-	-	1.682	-	(3.483)	-
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	183	-	-	-	417	(6)	48	642
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	1.287	-	(1.287)	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	90,00%	-	24.934	8.487	(3.089)	-	(12.455)	7.534	25.411
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	90,00%	-	14.657	4.096	(937)	-	(7.047)	4.524	15.293
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	90,00%	-	10.640	17.523	-	-	-	(320)	27.843
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	9.434	6.124	(1.863)	-	(4.600)	88	9.183
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	90,00%	-	18.456	11.205	(3.954)	-	(17.809)	9.056	16.954
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	-	25.530	9.581	(3.411)	(2)	(9.082)	(1.468)	21.148
Grauna Incorporadora S/A (i)	100,00%	-	10.722	3.074	(3.074)	1	(7.617)	3.164	6.270
<b>Total Controladas:</b>		<b>211.103</b>	<b>114.373</b>	<b>60.090</b>	<b>(32.894)</b>	<b>(16.236)</b>	<b>(139.505)</b>	<b>85.106</b>	<b>282.037</b>

(i) Aquisição das sociedades conforme demonstrado na Nota Explicativa 2.4.2.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

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

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de dezembro de 2023:

Companhias Controladas	Participação	Ativo		Passivo			Resultado
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	217.238	22.728	112.065	70.017	2.585	55.299
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	12.767	23.846	5.448	1.435	32.158	(2.428)
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	38.426	4.418	14.890	5.717	7.747	14.490
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	32.835	2.380	3.549	16.687	7.114	7.865
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	22.206	18.980	7.429	22.975	(4.744)	15.526
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	34.000	8.266	4.682	24.102	4.932	8.550
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	14.762	2.082	1.148	281	16.491	(1.076)
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.339	26.757	18.013	-	12.267	(2.184)
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	36.837	4.247	13.666	10.693	12.755	3.970
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	12.642	1.101	2.276	-	11.850	(383)
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	15.247	5.819	4.066	10.730	(10.294)	16.564
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.976	1.923	9.285	11.692	(1.241)	6.163
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.046	1.257	1.682	606	2.056	(1.041)
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	7.144	668	8.291	257	2.747	(3.483)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	16.560	1.846	11.251	4.968	(12.245)	14.432
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	5.092	456	4.409	-	3.503	(2.364)
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	1.500	42	49	1	1.462	30
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	13.543	5.424	6.536	6.165	(6.566)	12.832
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	485	474	298	19	594	48
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	100,00%	174	10	1.015	1	455	(1.287)

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Financiamento à construção (d)	-	-	144.740	48.170
Capital de giro (a)	-	33.013	-	33.013
Notas comerciais (c)	142.089	-	142.089	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	51.584	-	51.584	-
Debêntures (b)	-	100.562	-	100.562
<b>Total dívida</b>	<b>193.673</b>	<b>133.575</b>	<b>338.413</b>	<b>181.745</b>
<b>Custo de emissão / estruturação</b>				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(851)	-	(851)	-
Debêntures	-	(99)	-	(99)
Notas Comerciais	(359)	-	(359)	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.210)	(99)	(1.210)	(99)
<b>Total geral</b>	<b>192.463</b>	<b>133.476</b>	<b>337.203</b>	<b>181.646</b>
Circulante	52.415	133.476	52.727	133.764
Não circulante	140.048	-	284.476	47.882

Abaixo a movimentação do saldo dos empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2023:

	Controladora					
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	31/12/2023
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)	51.584
Debêntures (b)	100.563	-	13.308	(100.000)	(13.871)	-
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-
Notas Comerciais (c)	-	140.000	5.024	-	(2.935)	142.089
<b>Total da dívida</b>	<b>133.576</b>	<b>191.000</b>	<b>21.053</b>	<b>(126.400)</b>	<b>(25.556)</b>	<b>193.673</b>
<b>Custo de emissão / estruturação</b>						
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-	(850)
Notas Comerciais (c)	(99)	(66)	165	-	-	-
Debêntures (b)	-	(506)	146	-	-	(360)
<b>Total dos custos com emissão / estruturação</b>	<b>(99)</b>	<b>(1.589)</b>	<b>478</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.210)</b>
<b>Total geral</b>	<b>133.477</b>	<b>189.411</b>	<b>21.531</b>	<b>(126.400)</b>	<b>(25.556)</b>	<b>192.463</b>

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado						
	<u>31/12/2022</u>	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Combinação de negócios	<u>31/12/2023</u>
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	51.000	2.281	-	(1.697)	-	51.584
Debêntures (b)	100.563	-	13.308	(100.000)	(13.871)	-	--
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-	-
Notas Comerciais (c)	-	140.000	5.024	-	(2.935)	-	142.089
Financiamento à construção (d)	48.170	145.432	7.758	(80.066)	(6.727)	30.173	144.740
<b>Total da dívida</b>	<u>181.746</u>	<u>336.432</u>	<u>28.811</u>	<u>(206.466)</u>	<u>(32.283)</u>	<u>30.173</u>	<u>338.413</u>
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	(1.017)	167	-	-	-	(851)
Notas Comerciais (c)	-	(506)	147	-	-	-	(359)
Debêntures (b)	(99)	(66)	165	-	-	-	-
<b>Total dos custos com emissão / estruturação</b>	<u>(99)</u>	<u>(1.589)</u>	<u>479</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.210)</u>
<b>Total geral</b>	<u>181.647</u>	<u>334.843</u>	<u>29.290</u>	<u>(206.466)</u>	<u>(32.283)</u>	<u>30.173</u>	<u>337.203</u>

Abaixo a movimentação em 31/12/2022:

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

#### (a) Capital de Giro

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

#### (b) Debêntures

Em 16 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a 2ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. Foram emitidas 100.000 (cem mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidiram sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano. As debêntures possuíam prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em dezembro de 2023 e a liquidação ocorreu em seu vencimento.

#### (c) Notas Comerciais

Em março de 2023, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuem prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão é de 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais). Incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano.

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 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,

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

portanto, em dezembro de 2026. Incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano.

#### (d) Financiamento a construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação entre 8,3% e 9,91% ao ano, com correção pela TR ou entre 125% e 127% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

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

199ª Série: operação realizada em 30 de junho de 2023 e consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2026

#### Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os instrumentos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avalista das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 31 de dezembro de 2023, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

$$\frac{\text{Dívida líquida corporativa (Empréstimos e Financiamentos menos Caixa e aplicações)}}{\text{Patrimônio líquido}} < 0,5$$

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 31 de dezembro de 2023 tem os seguintes vencimentos:

<u>Período</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Janeiro de 2025 a Dezembro de 2025	23.244	26.118
Janeiro de 2026 a Dezembro de 2026	116.804	160.194
Janeiro de 2027 a Dezembro de 2027	-	55.965
A partir de Janeiro de 2028	-	42.199
	<u>140.048</u>	<u>284.476</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 10. Credores por imóveis compromissados

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

	<u>31/12/2022</u>	(+) Combinação de negócios	(-) Alocação de mais valia	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	<u>31/12/2023</u>
	12.243	12.226	(519)	(13.820)	8.701	18.831
	<u>12.243</u>					<u>18.831</u>
Circulante	6.578					10.088
Não circulante	5.665					8.743

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

	<u>31/12/2023</u>
Entre 1 e 2 anos	5.482
Entre 2 e 3 anos	895
Entre 3 e 4 anos	718
Após 4 anos	1.648
<b>Total longo prazo</b>	<b>8.743</b>

#### 11. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fornecedores de insumos de obra	-	-	20.490	11.567
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	704	482
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	12	-	78	3
Outros Insumos	-	12	709	474
<b>Total geral</b>	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>21.981</u>	<u>12.526</u>
Fornecedores	12	12	20.610	11.938
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	-	-	1.371	588
<b>Total geral</b>	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>21.981</u>	<u>12.526</u>
Circulante	12	12	19.371	11.670
Não circulante	-	-	2.610	856

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 31 de dezembro de 2023 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 20 dias (34 em dezembro de 2022).

#### 12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	2023	2022
Salários e retiradas a pagar	1.421	743
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.338	627
Provisões trabalhistas	3.957	2.100
Outros	83	46
	<u>6.799</u>	<u>3.516</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	
	2023	2022	2023	2022
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	1.478	911
IRPJ	14	34	71	69
CSLL	10	14	45	33
Outros	8	22	910	492
	<u>32</u>	<u>70</u>	<u>2.504</u>	<u>1.505</u>
<b>Impostos diferidos</b>				
PIS	-	-	767	163
COFINS	-	-	3.547	759
AVP	-	-	(321)	(81)
IRPJ	-	-	2.613	559
CSLL	-	-	1.369	293
IRPJ e CSLL diferido sobre alocação de preço de compra	-	-	13.517	-
Outros	-	-	(111)	(78)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21.381</u>	<u>1.615</u>
	<u>32</u>	<u>70</u>	<u>23.885</u>	<u>3.120</u>
Circulante	32	70	14.845	2.546
Não circulante	-	-	9.040	574

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 14. Adiantamento de clientes

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

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

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

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

### 15. Outras contas a pagar

	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Débitos com clientes	1.273	625	132	1.184	735	319
Passivo a descoberto (a)	1.568	34	21.024	-	-	-
Outros	<u>915</u>	<u>57</u>	<u>3.530</u>	<u>2.222</u>	<u>1.564</u>	<u>5.979</u>
<b>Total / Circulante</b>	<u>3.756</u>	<u>716</u>	<u>24.686</u>	<u>3.406</u>	<u>2.299</u>	<u>6.298</u>

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

#### 15.1. Passivo de Cessão

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	<u>34.166</u>	<u>3.977</u>
Circulante	-	-	13.041	727
Não circulante	-	-	21.125	3.250

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo a movimentação do saldo em 31 de dezembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022:

<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>(+) Cessão de Recebíveis</u>	<u>(-) Pagamentos / (-) Devoluções</u>	<u>(+) Despesas com cessão</u>	<u>(+) Combinação de negócios</u>	<u>31/12/2023</u>
Cessão de recebíveis	3.977	24.649	(3.714)	257	8.997	34.166
<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>(+) Cessão de Recebíveis</u>	<u>(-) Pagamentos / (-) Devoluções</u>	<u>(+) Despesas com cessão</u>	<u>(+) Combinação de negócios</u>	<u>31/12/2022</u>
Cessão de recebíveis	-	4.067	(110)	20	-	3.977

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

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

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

## 16. Provisões

### 16.1. Provisão para garantia

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

	<u>Consolidado</u>
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<u>1.653</u>
(+) Provisões	1.516
(-) Pagamentos	<u>(229)</u>
<b>Saldo 31/12/2022</b>	<u>2.940</u>
(+) Provisões	3.127
(+) Combinação de negócios	1.566
(-) Pagamentos	<u>(321)</u>
<b>Saldo 31/12/2023</b>	<u><u>7.312</u></u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Circulante	1.390	1.530
Não circulante	5.922	1.410
	<b>7.312</b>	<b>2.940</b>

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referentes a gastos com manutenções, que representam do custo orçado de cada empreendimento em média para as obras de incorporação de 0,83% em 31 de dezembro de 2023 (0,97% em dezembro de 2022).

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

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Tributário</b>	<b>Trabalhista</b>	<b>Cível</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	-	7	-	7
Provisões	113	-	60	173
Pagamentos	-	-	(21)	(21)
<b>Saldo em 31/12/2022</b>	<b>113</b>	<b>7</b>	<b>39</b>	<b>159</b>
Provisões	-	112	374	486
Reversões	(23)	-	(40)	(63)
Pagamentos	-	(112)	(316)	(428)
<b>Saldo em 31/12/2023</b>	<b>90</b>	<b>7</b>	<b>57</b>	<b>154</b>

A Companhia está envolvida em outros processos tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo), cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 31 de dezembro de 2023, os valores consolidados são: R\$467 tributário, R\$2.570 trabalhista e R\$15.048 cível. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas

31 de dezembro de 2023

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

#### 17. Patrimônio líquido

##### 17.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui capital subscrito de R\$148.435, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

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

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (iv) Em 10 de outubro de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, é de R\$148.434 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações.

#### 17.2. Reserva de Lucro

##### 17.2.1. Reserva legal

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

##### 17.2.2. Reserva para retenção de lucros

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

#### 17.3. Distribuição de dividendos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u> Reapresentado NE - 2.3
Lucro líquido do exercício	36.967	7.747
Constituição da reserva legal (5%)	<u>(1.848)</u>	<u>(387)</u>
Base de cálculo dos dividendos	<u>35.119</u>	<u>7.360</u>
Dividendo sobre reserva de lucros	(1.371)	(938)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(8.780)	(1.840)
Dividendo Intermediários aprovados	<u>(26.301)</u>	<u>(5.222)</u>
Total de dividendos distribuídos	<u>(36.452)</u>	<u>(8.000)</u>

#### 17.4. Participação de não controladores

No exercício findo em 31 de dezembro 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$1.257 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$14.714, além disso foram pagos R\$16.009 referente a Dividendos aos não controladores.

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas  
31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 18. Receita líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receita bruta de vendas	457.396	137.850
Receita bruta total	457.396	137.850
Ajuste a valor presente	(2.164)	(1.358)
Impostos incidentes sobre vendas	(9.227)	(2.878)
Vendas canceladas	(5.466)	(4.351)
Receita operacional líquida	440.539	129.263

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia reverteu a receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$874 (não houve em 31 de dezembro de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

### (a) Resultado a apropriar

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar em 31 de dezembro de 2023, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas Demonstrações financeiras intermediárias consolidadas, estão demonstrados a seguir:

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas  
31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	252.348
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Receita de Vendas Contratadas</b>	1.119.083
<b>b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	866.735
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	894.459
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(27.724)
<b>II) Receitas de Indenizações por distratos</b>	465
<b>III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas</b>	165.588
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	671.353
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	521.250
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	16.874
<b>c) Distratos - Custo de Construção</b>	(15.485)
<b>Distratos - Encargos Financeiros</b>	(376)
<b>Drive CI/CO (sem encargos financeiros)</b>	77,04%
<b>IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>	77.697
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	441.510
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	363.813
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	7.197
<b>Unidades Vendidas</b>	3.312

### (b) Resultado apropriado

	<u>31/12/2023</u>		<u>31/12/2022</u>	
	<b>Receitas de unidades vendidas</b>	<b>(-) Custo das unidades vendidas</b>	<b>Receitas de unidades vendidas</b>	<b>(-) Custo das unidades vendidas (Reapresentado - NE 2.3)</b>
<b>Resultado apropriado de</b>				
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	439.519	(282.182)	127.280	(88.473)
Incorporação - imóveis concluídos	<u>1.020</u>	<u>(6.377)</u>	<u>1.983</u>	<u>(3.102)</u>
Total Controladas	<u>440.539</u>	<u>(288.559)</u>	<u>129.263</u>	<u>(91.575)</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas  
31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Custos e despesas

#### 19.1 Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	31/12/2022 (Reapresentado – NE 2.3)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(221.432)	(72.731)
Despesas com pessoal	-	-	(47.481)	(14.296)
Juros capitalizados	-	-	(12.551)	(3.688)
Depreciação e amortização	-	-	(6.133)	(4.685)
Comissão de vendas	-	-	(13.019)	(3.764)
Despesas gerais com vendas	-	-	(8.248)	(2.462)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(311)	(106)
Provisão para garantia de obra	-	-	(3.127)	-
Serviços de terceiros	(760)	(413)	(1.889)	(760)
Outras Despesas	(477)	(283)	(874)	(663)
	<u>(1.237)</u>	<u>(696)</u>	<u>(315.065)</u>	<u>(103.155)</u>
<b>Classificados como</b>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(288.559)	(91.575)
Despesas com vendas	-	-	(24.714)	(10.639)
Despesas gerais e administrativas	(1.237)	(696)	(1.792)	(941)
	<u>(1.237)</u>	<u>(696)</u>	<u>(315.065)</u>	<u>(103.155)</u>

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

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora	
	2023	2022
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(32.984)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	6.636	-
Demais receitas e (despesas)	<u>77</u>	<u>(959)</u>
<b>Total</b>	<u>(26.271)</u>	<u>(959)</u>
<b>Consolidado</b>		
Outras receitas e (despesas) Operacionais	2023	2022
Realização de mais valia na aquisição de participações societárias	(41.305)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	6.636	-
Provisão para perdas – Contas a Receber	(362)	-
Provisão para perdas – Demais Créditos	(912)	(88)
Custo com projetos descontinuados	(28)	-
Custo com refazimento de projetos	(4)	-
Demais receitas e (despesas)	<u>(4.732)</u>	<u>(3.264)</u>
<b>Total</b>	<u>(40.707)</u>	<u>(3.352)</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (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		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022 (Reapresentado - NE 2.3)
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	558	184	1.098	475
Atualização monetária e juros contratuais	807	1	1.403	25
	<u>1.365</u>	<u>185</u>	<u>2.501</u>	<u>500</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(21.557)	(11.349)	(21.731)	(11.466)
Despesas bancárias	(47)	(35)	(943)	(422)
Despesas com venda de carteira	(220)	-	(405)	(108)
Descontos concedidos	-	-	(11.912)	-
	<u>(21.824)</u>	<u>(11.384)</u>	<u>(34.991)</u>	<u>(11.996)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<u>(20.459)</u>	<u>(11.199)</u>	<u>(32.490)</u>	<u>(11.496)</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 Reapresentado - NE 2.3	2023	2022 Reapresentado - NE 2.3
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	28.728	9.905	52.277	13.431
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	<u>9.768</u>	<u>3.368</u>	<u>17.774</u>	<u>4.567</u>
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	505	160	1.583	416
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	172	54	538	141
Realização de imposto diferido – Sobre Mais Valia	-	-	(8.411)	-
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	-	-	441.053	131.750
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	7.684	2.443
Despesa com imposto diferido	-	-	785	87
Despesa com IRPJ e CSLL do período	172	54	596	2.671
<b>Alíquota efetiva</b>	<u>0,60%</u>	<u>0,55%</u>	<u>1,14%</u>	<u>19,89%</u>

# Lago da Pedra Participações S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas

31 de dezembro de 2023

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

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (Regime Especial de Tributação), e a provisão de imposto sobre o saldo de contas a receber.

### 22. Instrumentos financeiros

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

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

#### Risco de taxas de juros

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

#### 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:

	<b>Consolidado</b>				
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>Menos de um ano</b>	<b>Entre um e dois anos</b>	<b>Entre dois e três anos</b>	<b>Acima de três anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	74.429	43.917	177.610	106.315	402.271
Fornecedores (Nota 10)	18.000	2.610	-	-	20.610
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	1.371	-	-	-	1.371
Partes Relacionadas (Nota 6)	58.819	-	-	-	58.819
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	10.088	5.482	895	2.366	18.831
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	55.019	-	-	-	55.019

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

#### **Risco de crédito**

Em 31 de dezembro 2023, 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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas

31 de dezembro de 2023

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

maioria, são garantidas pelas próprias unidades. A parcela que não é garantida por meio da unidade, a Companhia realiza provisão para perda estimada com base no seu histórico de inadimplência para essas parcelas.

#### Análise de sensibilidade

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

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

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:

<b>Ativos e Passivos Líquidos</b>	<b>Saldo Líquido em 31/12/2023</b>	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
TR	(136.465)	(1.117)	(1.676)	(2.235)	(2.793)	(3.352)
CDI	(117.843)	(6.864)	(10.297)	(13.729)	(17.161)	(20.593)
IPCA	(40.444)	(934)	(1.401)	(1.869)	(2.336)	(2.803)
INCC	166.625	2.908	4.361	5.815	7.269	8.723
<b>Total</b>	<b>(128.127)</b>					

<b>Indexador</b>	<b>Queda 50%</b>	<b>Queda 25%</b>	<b>Cenário Provável</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Aumento 50%</b>
TR	0,82%	1,23%	1,64%	2,05%	2,46%
CDI	5,83%	8,74%	11,65%	14,56%	17,48%
IPCA	2,31%	3,47%	4,62%	5,78%	6,93%
INCC	1,75%	2,62%	3,49%	4,36%	5,24%

#### Gerenciamento de riscos do negócio

##### Sistema de controle de risco

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas 31 de dezembro de 2023 (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 o período findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

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

#### 24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	396.498
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	7.216
Responsabilidade e civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	52.586
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	24.597

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras condensadas  
31 de dezembro de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## **25. Eventos subsequentes**

Em 4 de março de 2024 o capital social da Companhia foi reduzido em R\$30.000, sem reduzir o número total de ações ordinárias e sem reduzir ou alterar o percentual de cada acionista, passando de R\$148.435 para R\$118.345. A redução foi realizada devido capital ser considerado excessivo em relação ao seu objeto social e o montante será devolução aos acionistas em até 36 meses.

\* \* \*