

Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas

Lago da Pedra Participações S.A.

31 de março de 2021
com Relatório do Auditor Independente

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações financeiras intermediárias

31 de março de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias	1
Balancos patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias	9



Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
11º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias

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

Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, aplicável à elaboração das demonstrações financeiras intermediárias. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão. Uma revisão de demonstrações financeiras intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia, em 31 de março de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os fluxos de caixa individuais e consolidados de acordo o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) - Demonstração Intermediária.

Belo Horizonte, 14 de maio de 2021.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rogério'.

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais
31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	4.634	2.189	6.937	3.906
Aplicações financeiras	-	2.008	3.009	2.008	3.009
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	57.174	56.899
Estoques	5	-	-	24.367	43.627
Partes relacionadas	6	68.346	53.945	5	4
Tributos a recuperar	-	4	3	172	166
Outros créditos	-	7.198	2.474	26.287	3.058
Total do ativo circulante		82.190	61.620	116.950	110.669
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	19.615	24.633
Estoques	5	-	-	443	443
Partes relacionadas	6	34.652	35.380	-	-
Imobilizado	-	-	-	12	14
Investimentos	7	17.118	42.849	-	-
Total do ativo não circulante		51.770	78.229	20.070	25.090
Total do ativo		133.960	139.849	137.020	135.759

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	16.168	-	16.168	-
Fornecedores	-	9	13	343	375
Obrigações trabalhistas	-	-	-	-	12
Obrigações tributárias	10	5	5	3.261	2.763
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	4.621	4.593
Partes relacionadas	6	14.001	5.184	14.028	5.189
Outras contas a pagar	-	9.396	15.078	3.214	403
Total do passivo circulante		39.579	20.280	41.635	13.335
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	50.814	66.475	50.814	66.475
Fornecedores	-	-	-	19	45
Provisão para garantia	-	-	-	33	35
Obrigações tributárias	10	-	-	801	1.062
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	153	1.715
Partes relacionadas	6	-	-	-	-
Total do passivo não circulante		50.814	66.475	51.820	69.332
Patrimônio líquido:					
Capital social	11	34.727	63.177	34.727	63.177
Lucros (prejuízos) acumulados	-	8.840	(10.083)	8.840	(10.083)
		43.567	53.094	43.567	53.094
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	(2)	(2)
		43.567	53.094	43.565	53.092
Total do passivo e patrimônio líquido		133.960	139.849	137.020	135.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receita líquida	12	-	-	28.242	23.144
Custo da venda de imóveis	13	-	-	(19.654)	(20.260)
Resultado bruto		-	-	8.588	2.884
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	13	(23)	(38)	(59)	(80)
Despesas comerciais	13	-	-	(1.537)	(1.471)
Resultado com equivalência patrimonial	7	4.991	720	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	3	-	(752)	(156)
		4.971	682	(2.348)	(1.707)
Despesas financeiras	14	(513)	(847)	(1.210)	(880)
Receitas financeiras	14	20	9	21	9
Resultado financeiro	14	(493)	(838)	(1.189)	(871)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		4.478	(156)	5.051	306
Imposto de renda e contribuição social	-	(5)	(2)	(574)	(465)
Resultado líquido do período		4.473	(158)	4.477	(159)
Resultado líquido atribuível:					
Lago da Pedra Participações S.A.		4.473	(158)	4.473	(158)
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	4	(1)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Resultado líquido do período	4.473	(158)	4.473	(159)
Total de resultado abrangente do período	4.473	(158)	4.473	(159)
Atribuível a				
Acionista da Companhia			4.473	(158)
Participação dos acionistas não controladores			4	(1)
			4.477	(159)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Notas	Atribuível aos acionistas da Controladora				Patrimônio líquido consolidado
		Capital Social	Lucros (prejuízos) Acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação de não controladores	
Saldos em 31 de dezembro de 2019	-	96.912	(7.735)	89.177	75	89.252
Resultado do período	-	-	(158)	(158)	(1)	(159)
Transações com não controladores	-	-	-	-	(11)	(11)
Saldos em 31 de março de 2020		96.912	(7.893)	89.019	63	89.082
Saldos em 31 de dezembro de 2020		63.177	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Redução de capital	11.1	(28.450)	14.450	(14.000)	(4)	(14.004)
Resultado do exercício		-	4.473	4.473	4	4.477
Saldos em 31 de março de 2021	11.1	34.727	8.840	43.567	(2)	43.565

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Períodos findos em 31 de março de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	4.478	(156)	5.051	306
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	13	45
Resultado de equivalência patrimonial	(4.991)	(720)	-	-
Ajuste a valor recuperável líquido de Estoque concluído	-	-	(1.387)	-
Provisão para garantia	-	-	(2)	-
Juros sobre encargos e financiamentos	507	830	2.520	2.403
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	41	199
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	4.702	(4.827)
Estoques	-	-	18.719	16.585
Créditos diversos	(4.724)	104	(23.229)	72
Partes relacionadas	(1)	(1)	(1)	4
Tributos a recuperar	(1)	-	(6)	-
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	(4)	4	(56)	(263)
Obrigações trabalhistas	-	-	(12)	(16)
Obrigações tributárias	(1)	(4)	(335)	(549)
Credores por imóveis compromissados	-	-	(1.632)	(1.114)
Contas a pagar	(4.928)	(283)	2.811	(385)
Partes relacionadas	-	-	22	2
Imposto pagos	(4)	(6)	(2)	(38)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(9.669)	(232)	7.217	12.424
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	801	4.211	-	-
Redução de Capital das investidas	15.495	8.205	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	-	(36)
Aplicações financeiras	1.001	191	1.001	191
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	17.297	12.607	1.001	155
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	(5.183)	(11.821)	(5.183)	(11.821)
Aumento de capital por não controladores	-	-	(4)	(11)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	(5.183)	(11.821)	(5.187)	(11.832)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	2.445	554	3.031	747
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	2.189	1.327	3.906	1.431
No final do período	4.634	1.881	6.937	2.178

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

Em 14 de março de 2021, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

1.1. Análise sobre a COVID-19

Em março de 2020, a OMS (Organização Mundial de Saúde) decretou estado de pandemia mundial em função do novo coronavírus, a COVID-19. O surto da doença se espalhou rapidamente pelo mundo, o que fez com que governos e entidades de setor privado adotassem medidas de isolamento social com o intuito de frear o avanço da doença.

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Todas as ações tomadas visam ainda, na medida do possível, a preservação de todo o ecossistema envolvido no negócio, desde os nossos colaboradores, fornecedores e prestadores de serviços. Em linhas gerais, essas medidas de segurança são:

Procedimentos nos canteiros de obra

Para manter a segurança dos nossos colaboradores nos canteiros de obra e o bom desempenho de suas funções, passou a ser obrigatório, antes do ingresso nas dependências do canteiro, medir a temperatura do colaborador (repetimos o procedimento após o almoço) ou visitante, estar usando máscara de proteção adequadamente (uso obrigatório durante todo o expediente), efetuar a higienização das mãos (insumos estes fornecidos pela Companhia), triagem diária feita pelo técnico de segurança e presença recorrente do técnico de enfermagem em cada regional para avaliar a saúde dos colaboradores. Os canteiros de obras são locais arejados, espaçosos, permitindo que os colaboradores mantenham o devido distanciamento de segurança sugerido pela OMS. Além dos EPIs de segurança usualmente fornecido para cada colaborador, a Companhia também entregou kits de higiene com periodicidade semanal contendo sabonete, detergente e papel higiênico. A higienização nos canteiros de obra acontece no mínimo quatro vezes por dia nos espaços comuns: como refeitórios, bebedouros e vestiários. Para a higienização das ferramentas de trabalho, disponibilizamos álcool com concentração de 70%, desinfetante e água sanitária. Também flexibilizamos os horários do expediente e de refeição a fim de evitar aglomerações.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Análise sobre a COVID-19--Continuação

Avaliação dos impactos no negócio

A Companhia está atenta às informações disponíveis e às deliberações dos entes públicos para poder balizar suas tomadas de decisão. Nossa atividade está classificada como atividade essencial e, por esse motivo, estamos com nossos canteiros de obra funcionando normalmente.

Estamos monitorando e avaliando os possíveis impactos do efeito COVID-19 nas nossas vendas, nos distratos, na inadimplência, enfim, no negócio em geral. Visto que nossas unidades estão concentradas em projetos concluídos, em que o repasse para o agente financiador acontece no momento da venda, entendemos que os impactos na geração de caixa do negócio não são relevantes.

Estamos cientes da gravidade da situação e tomando todas as medidas cabíveis de forma tempestiva visando à continuidade dos negócios, tendo como prioridade a saúde de nossos colaboradores.

1.2. Continuidade Operacional

A administração da companhia avaliou a capacidade da empresa em continuar operando e está confortável quanto 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 contábeis intermediárias foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

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

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações intermediárias, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2020	31/03/2020	31/12/2020
Caixa e bancos	179	19	2.482	1.736
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	4.455	2.170	4.455	2.170
Total	4.634	2.189	6.937	3.906

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 82% e 106% do CDI em 31 de março de 2021. A rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 97,96% do CDI.

4. Contas a receber

A companhia reconhece provisão para perda sobre o seu contas a receber, cuja movimentação é apresentada abaixo:

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado			
	31/03/2021	31/12/2020		
Contas a receber por incorporação de imóveis	78.196	82.898		
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.407)	(1.366)		
	76.789	81.532		
Circulante	57.174	56.899		
Não circulante	19.615	24.633		
	31/12/2020	(-) Provisão (+) Reversão	31/03/2021	
Movimentação PLDC	(1.366)	(129)	88	(1.407)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Contas a receber--Continuação

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..

Em 25 de março de 2021 a Direcional Engenharia celebrou através de suas controladas, um instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto a ISEC Securitizadora S.A., pelo valor líquido de R\$ 40.648. Parte do contas a receber das SPEs da companhia também foram cedidos nesse instrumento, perfazendo um valor líquido de R\$17.120.

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
A vencer		
até 90 dias	43.556	44.773
de 91 a 180 dias	1.522	2.464
de 181 a 270 dias	1.717	2.148
de 271 a 360 dias	1.135	1.958
Total do contas a receber a curto prazo a vencer	47.930	51.343
	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Vencidos		
Até 30 dias	2.736	4.226
De 31 a 60 dias	247	258
De 61 a 90 dias	5.135	110
De 91 a 120 dias	84	111
De 121 a 180 dias	124	163
Acima de 180 dias	918	688
Total do contas a receber a curto prazo vencido	9.244	5.556
Total do contas a receber a curto prazo	57.174	56.899

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Entre 1 e 2 anos	4.114	6.971
Até 3 anos	2.780	5.195
Até 4 anos	9.966	6.375
Após 4 anos	2.755	6.092
Total do contas a receber a longo prazo	19.615	24.633

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Estoques

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Estoque de imóveis concluídos	24.367	43.627
Estoque de terrenos a incorporar	443	443
	24.810	44.070
Circulante	24.367	43.627
Não circulante	443	443

Em 31 de março de 2021, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. Houve uma redução de R\$4.671 no estoque de imóveis concluídos que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido.

O saldo total de ajuste a valor recuperável em março de 2021 é de R\$4.671 (R\$6.058 em dezembro de 2020). Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2020	(-) Ajuste a valor realizável líquido	(+) Reversão - Unidades Vendidas	31/03/2021
Consolidado	6.058	2.516	(3.903)	4.671

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção 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. Em 31 de março de 2021 e em dezembro 2020 não foram capitalizados juros, e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$2.647 (R\$4.682 em 31 de dezembro de 2020), referente às unidades não vendidas.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Partes relacionadas

Ativo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	102.998	89.325	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5	4
	102.998	89.325	5	4
Circulante	68.346	53.945	5	4
Não circulante	34.652	35.380	-	-

Passivo

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Conta corrente com empreendimentos (a)	-	-	20	-
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	14.001	5.184	14.008	5.189
	14.001	5.184	14.028	5.189
Circulante	14.001	5.184	14.028	5.189
Não circulante	-	-	-	-

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Investimentos

a) Abaixo a movimentação dos saldos em 31 de março de 2021

Empresas Controladas	Participação	31/12/2020	Dividendos/ Amortização	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	
					31/03/2021	
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	26.238	-	644	(25.239)	1.643
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	3.103	-	229	(3.118)	214
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,72%	-	-	(154)	154	-
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	1.978	-	3.758	(1.639)	4.097
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	4	-	83	(12)	75
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	-	-	484	(143)	341
DIRECIONAL CORURUPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	162	-	(463)	565	264
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,99%	440	-	251	(289)	402
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	4.071	-	182	(984)	3.269
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	4.217	-	39	(230)	4.026
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	2.636	-	(62)	213	2.787
Total Controladas:		42.849	-	4.991	(30.722)	17.118

b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 31 de março de 2021

Companhias Controladas	Participação	Balanco Patrimonial - 31/03/2021				
		Ativo		Passivo		
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio líquido
DIRECIONAL ZIRCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	19.211	2.821	20.443	(53)	1.642
ARAPIRACA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	22.422	12.983	19.426	11.878	4.101
GEMINIANO PROJETO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,72%	29.456	660	25.587	11.773	(7.244)
COLINA DE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	99,99%	5.899	270	(1.206)	6.972	403
GUARINOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	2.617	255	68	17	2.787
LAGOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	1.429	287	1.168	473	75
CAJUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	99,99%	7.671	608	3.748	4.190	341
DIRECIONAL CORURUPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	100,00%	1.752	1.435	1.489	1.433	265
MIRANTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	5.205	111	1.242	49	4.025
MUQUI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	3.959	409	971	128	3.269
MAR TURMALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100,00%	3.485	231	3.433	68	215

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Capital de giro	66.982	66.475	66.982	66.475
Total geral	66.982	66.475	66.982	66.475
Circulante	16.168	-	16.168	-
Não circulante	50.814	66.475	50.814	66.475

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.

A parcela não circulante dos empréstimos em 31/03/2021 tem os seguintes vencimentos:

Período	Individual	Consolidado
abril de 2022 a março de 2023	50.814	50.814
	50.814	50.814

9. Credores por imóveis comprometidos

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

	31/12/2020	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	31/03/2021
	6.308	(1.632)	98	4.774
	6.308	(1.632)	98	4.774
Circulante	4.593			4.621
Não circulante	1.715			153
				Consolidado
				31/03/2021
<i>Aging list:</i>				
Até 1 ano				4.621
Total curto prazo				4.621

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Credores por imóveis compromissados--Continuação

	<u>31/03/2021</u>
Entre 1 e 2 anos	32
Até 3 anos	22
Até 4 anos	78
Após 4 anos	21
Total do contas a receber a longo prazo	<u>153</u>

10. Obrigações tributárias

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

	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	967	532
IRPJ	3	1	3	5
CSLL	2	1	2	3
Outros	-	3	18	23
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>990</u>	<u>563</u>
Impostos diferidos				
PIS	-	-	289	307
COFINS	-	-	1337	1.418
IRPJ	-	-	985	1.045
CSLL	-	-	516	547
Outros	-	-	(55)	(55)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.072</u>	<u>3.262</u>
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4.062</u>	<u>3.825</u>
Circulante	5	5	3.261	2.763
Não circulante	-	-	801	1.062

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Patrimônio líquido

11.1. Capital social

Em 22 de janeiro de 2021, foi aprovado em assembleia, redução desproporcional do capital social da Companhia, por ser excessivo ao objeto social, sem cancelamento de ações, e restituição de valores ao acionista, no valor de R\$14.000. Em 09 de fevereiro de 2021, foi aprovado uma nova redução no valor de R\$14.450 para absorção de prejuízos. A redução total do capital social no primeiro trimestre de 2021 foi de R\$28.450.

O capital social da Companhia, subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens móveis suscetíveis de avaliação patrimonial, passa a ser de R\$34.727, dividido em 112.827.086 (cento e doze milhões oitocentas e vinte e sete mil e oitenta e seis) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

12. Receita líquida

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita bruta de vendas	30.146	24.270
Receita bruta total	30.146	24.270
Impostos incidentes sobre vendas	(616)	(494)
Vendas canceladas	(1.288)	(632)
Receita operacional líquida	28.242	23.144

13. Custos e despesas por natureza

Descrição	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Juros capitalizados	-	-	(2.013)	(1.573)
Despesas gerais com vendas	-	-	(413)	(387)
Despesas com pessoal	(1)	-	(5.797)	(4.736)
Comissão de vendas	-	-	(963)	(546)
Depreciação e amortização	-	-	(13)	(45)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(19)	(11)
Outras Despesas	(3)	(2)	(80)	(412)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(1)	(14)	(11.860)	(13.990)
Serviços de terceiros	(18)	(22)	(92)	(111)
	(23)	(38)	(21.250)	(21.811)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Custos e despesas por natureza--Continuação

Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(19.654)	(20.260)
Despesas com vendas	-	-	(1.537)	(1.471)
Despesas gerais e administrativas	(23)	(38)	(59)	(80)
	(23)	(38)	(21.250)	(21.811)

14. Resultado financeiro

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

	Individual		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	20	9	20	9
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	1	-
	20	9	21	9
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(506)	(832)	(508)	(836)
Despesas bancárias	(7)	(15)	(14)	(44)
Despesas com venda de carteira	-	-	(688)	-
	(513)	(847)	(1.210)	(880)
Resultado financeiro líquido	(493)	(838)	(1.189)	(871)

15. Instrumentos financeiros

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2021	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	16.168	50.814	-	-	66.982
Fornecedores	343	19	-	-	362
Partes Relacionadas (Nota 6)	14.028	-	-	-	14.028
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	4.621	32	22	99	4.774

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de março de 2021 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Análise de sensibilidade

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias--Continuação
31 de março de 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade--Continuação

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 2021, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

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

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo Líquido em			Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
	31/03/2021	Queda 50%	Queda 25%			
CDI	(60.044)	(1.619)	(2.428)	(3.238)	(4.047)	(4.857)
IPCA	72.015	1.694	2.542	3.389	4.236	5.083
Total	<u>11.971</u>					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	2,70%	4,04%	5,39%	6,74%	8,09%
IPCA	2,35%	3,53%	4,71%	5,88%	7,06%
INCC	3,15%	4,72%	6,29%	7,86%	9,44%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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