

Lago da Pedra Participações S.A.
Demonstrações financeiras intermediárias
condensadas individuais e consolidadas em
30 de junho de 2023 e relatório de revisão



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

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

Introdução

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

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

Alcance da revisão

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

Conclusão

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



Lago da Pedra Participações S.A.

Ênfase

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

Outros assuntos

Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As demonstrações financeiras intermediárias condensadas mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa do período findo em 30 de junho de 2022, obtidas das demonstrações financeiras intermediárias daquele período, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na Nota 2.1, que foram efetuados para alterar essas demonstrações financeiras de 2022, apresentadas para fins de comparação. A revisão das demonstrações financeiras intermediárias condensadas do período findo em 30 de junho de 2022 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, como preparadas originalmente, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 16 de agosto de 2022 e 13 de março de 2023, respectivamente, sem ressalvas.

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

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2023.

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Balancos patrimoniais (Em milhares de reais)

Nota	Controladora			Consolidado			
	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022	
		Reapresentação - NE 2.1	Reapresentação - NE 2.1		Reapresentação - NE 2.1	Reapresentação - NE 2.1	
Ativo circulante							
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	2.270	850	6	28.354	12.105	7.471
Aplicações financeiras	3.2	2.608	632	-	4.554	1.256	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	109.095	26.037	16.187
Estoques	5	-	-	-	377.394	285.931	42.188
Partes relacionadas	6	38.130	38.737	114.833	5.506	8.961	6.316
Tributos a recuperar	-	77	36	8	2.443	601	126
Outros créditos	-	196	460	9.024	12.325	5.733	13.352
Total do ativo circulante		43.281	40.715	123.871	539.671	340.624	87.379
Ativo não circulante:							
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	-	55.970	14.346	18.155
Estoques	5	-	-	-	30.272	28.988	19.360
Partes relacionadas	6	-	-	-	-	-	42
Depósitos judiciais	-	-	-	-	455	400	-
Tributos a recuperar	-	2	2	-	50	48	-
Imobilizado	-	-	-	-	5.999	3.207	1.493
Intangível	7	-	-	-	65.692	54	24
Investimentos	8	370.021	211.103	5.484	-	-	-
Total do ativo não circulante		370.023	211.105	5.484	158.438	47.043	39.074
Total do ativo		413.304	251.820	129.355	698.109	387.667	126.453

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Balancos patrimoniais (Em milhares de reais)

Nota	Controladora			Consolidado			
	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022	
		Reapresentação – NE 2.1	Reapresentação – NE 2.1		Reapresentação – NE 2.1	Reapresentação – NE 2.1	
Passivo circulante:							
Empréstimos e financiamentos	9	137.100	133.476	56.122	137.153	133.764	56.131
Fornecedores	11	57	12	2	20.934	11.082	3.647
Fornecedores – Risco Sacado	11	-	-	-	2.581	588	-
Obrigações trabalhistas	12	-	-	-	8.175	3.516	703
Obrigações tributárias	13	133	70	14	7.942	2.546	1.178
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	54.606	9.243	-
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	-	14.131	6.578	1.063
Partes relacionadas	6	30.027	78	8.518	46.394	5.130	8.827
Outras contas a pagar	15	68.729	716	24.686	71.935	2.299	6.298
Passivo de cessão	15.1	-	-	-	3.014	727	-
Provisão para garantia	16	-	-	-	1.819	1.530	1.321
Total do passivo circulante		236.046	134.352	89.342	368.684	177.003	79.168
Passivo não circulante:							
Empréstimos e financiamentos	9	53.246	-	26.400	137.949	47.882	28.047
Fornecedores	11	-	-	-	2.029	856	360
Provisão para garantia	16	-	-	-	3.687	1.410	332
Obrigações tributárias	13	-	-	-	2.552	574	726
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	-	7.779	5.665	222
Adiantamento de clientes	14	-	-	-	3.737	6.326	-
Passivo de cessão	15.1	-	-	-	14.148	3.250	-
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	-	198	159	7
Total do passivo não circulante		53.246	-	26.400	172.079	66.122	29.694
Patrimônio líquido:							
Capital Social	17	107.826	115.604	1	107.826	115.604	1
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	13.804	-	-	13.804
Reserva de Lucros (prejuízo acumulado)	-	16.186	1.864	(192)	16.186	1.864	(192)
		124.012	117.468	13.613	124.012	117.468	13.613
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	33.334	27.074	3.978
		124.012	117.468	13.613	157.346	144.542	17.591
Total do passivo e patrimônio líquido		413.304	251.820	129.355	698.109	387.667	126.453

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Período findo em 30 de junho

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

Nota	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
		Reapresentação – NE 2.1		Reapresentação – NE 2.1
Receita líquida	18	-	159.254	45.137
Custo da venda de imóveis	19.1	-	(100.872)	(32.926)
Resultado bruto		-	58.382	12.211
Receitas (despesas) operacionais:				
Despesas gerais e administrativas	19.1	(350)	(488)	(287)
Despesas comerciais	19.1	-	(8.464)	(4.066)
Resultado com equivalência patrimonial	8	37.801	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	19.2	3.474	1.362	(1.255)
		40.925	(7.590)	(5.608)
Despesas financeiras	20	(9.337)	(9.968)	(5.185)
Receitas financeiras	20	420	768	103
Resultado financeiro	20	(8.917)	(9.200)	(5.082)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		32.008	41.592	1.521
Imposto de renda e contribuição social	-	(134)	(3.712)	(920)
Resultado líquido do período		31.874	37.880	601
Resultado líquido atribuível:				
Lago da Pedra Participações S.A.		31.874	31.874	445
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	6.006	156

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Resultado líquido do período	31.874	445 <small>Reapresentado – Nota 2.1</small>	37.880	601 <small>Reapresentado – Nota 2.1</small>
Total de resultado abrangente do período	31.874	445	37.880	601
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			31.874	445
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			6.006	156
			37.880	601

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

Lago da Pedra Participações S.A.

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

	Notas	Capital Social	AFAC – Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Reserva de Lucro	Outros resultados abrangentes	Lucro Acumulado	Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1	13.804	-	-	-	-	13.805	3.999	17.804
Redução de capital	17	(13.804)	-	-	-	4.634	2.309	(6.861)	90	(6.771)
Adiantamento para futuro aumento de capital		13.804	(13.804)	-	-	-	-	-	-	-
Amortização referente a antecipação intermediária de dividendos		-	-	-	-	(4.634)	-	(4.634)	-	(4.634)
Resultado do período		-	-	-	-	-	445	445	156	601
Saldos em 30 de junho de 2022 – Reapresentação – NE 2.1		1	-	-	-	-	2.754	2.755	4.245	7.000
Saldos em 31 de dezembro de 2022 – Reapresentação – NE 2.1		115.604	-	493	1.371	-	-	117.468	27.074	144.542
Resultado do período		-	-	-	-	-	31.874	31.874	6.006	37.880
Redução de Capital	17	(30.000)	-	-	-	-	-	(30.000)	-	(30.000)
Aumento de Capital	17	22.222	-	-	-	-	-	22.222	254	22.476
Dividendos Propostos	17	-	-	-	(1.371)	-	(16.179)	(17.550)	-	(17.550)
Outras transações com sócios		-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
Saldos em 30 de junho de 2023		107.826	-	493	-	-	15.693	124.012	33.334	157.346

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Período findo em 30 de junho (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Das atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	32.008	447	41.592	1.521
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	1.510	1.065
Resultado de equivalência patrimonial	(37.801)	(5.471)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras	(65)	-	(299)	(33)
Provisão para garantia	-	-	1.055	225
Juros sobre encargos e financiamentos	9.287	4.862	14.748	5.204
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	343	33
Resultado com permuta física	-	-	743	-
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	2.933	(216)
Ajuste a Valor Recuperável do Estoque Concluído	-	-	40	(620)
Ganho com vantajosa de participações societárias	(12.169)	-	(12.169)	-
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	(412)	624
Realização de mais valia de ativos	8.774	-	8.774	-
Acréscimos (decréscimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	(55.961)	(28)
Estoques	-	-	872	5.806
Créditos diversos	264	540	(1.947)	(3.621)
Partes relacionadas	(7.668)	-	5.438	(965)
Depósitos judiciais	-	-	(55)	(16)
Tributos a recuperar	(41)	3	(1.753)	(61)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	45	(1)	270	1.566
Obrigações trabalhistas	-	-	1.693	1.328
Obrigações tributárias	(53)	(12)	4.021	110
Credores por imóveis compromissados	-	-	(7.643)	(53)
Adiantamento de clientes	-	-	41.741	525
Garantia de Obra	-	-	(55)	-
Outros Contas a pagar	137	(231)	(618)	762
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	(304)	-
Partes relacionadas	(51)	572	7.633	423
Imposto pagos	(18)	-	(4.407)	(856)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(7.351)	709	47.783	12.723

Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa

Período findo em 30 de junho

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	(11.854)	(3.950)	-	-
Redução de Capital das investidas	8.275	20.735	-	-
Dividendos recebidos	62.008	-	-	-
Aquisição de participações societárias, líquidas do caixa adquirido	(100.000)	-	(82.891)	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	(1.403)	(55)
Acréscimo de intangível	-	-	(93)	(66)
Aplicações financeiras	(1.911)	-	(2.999)	340
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento	<u>(43.482)</u>	<u>16.785</u>	<u>(87.386)</u>	<u>219</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	22.222	(15.300)	22.222	(15.300)
Dividendos pagos	(17.550)	-	(17.550)	-
Ingressos dos empréstimos	89.616	-	125.895	7.291
Passivo de Cessão	-	-	6.162	-
Amortizações dos empréstimos	(26.400)	-	(55.267)	(2.819)
Juros pagos	(15.633)	(2.176)	(18.228)	(2.623)
Outras transações com sócios	(2)	-	(2)	-
Aumento de capital por não controladores	-	-	(7.380)	90
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	<u>52.253</u>	<u>(17.476)</u>	<u>55.852</u>	<u>(13.361)</u>
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.420</u>	<u>18</u>	<u>16.249</u>	<u>(419)</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	850	6	12.105	7.471
No final do período	2.270	24	28.354	7.052

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

1.2. Continuidade operacional

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

1.3. Aprovação das demonstrações financeiras intermediárias

Em 28 de agosto de 2023, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

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

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

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

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias, da controladora e consolidada, são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, divulgadas em 13 de março de 2023. Essas

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

2.1. Reapresentação das informações contábeis

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho 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 intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

b) DRE

	30/06/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(30.906)	(2.020)	(32.926)
Lucro bruto	-	-	-	14.231	(2.020)	12.211
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	7.295	(1.824)	5.471	-	-	-
	7.140	(1.824)	5.316	(5.608)	-	(5.608)
Despesas financeiras	(4.879)	-	(4.879)	(5.290)	105	(5.185)
Resultado financeiro	(4.869)	-	(4.869)	(5.187)	105	(5.082)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	2.271	(1.824)	447	3.436	(1.915)	1.521
Resultado líquido do período	2.269	(1.824)	445	2.516	(1.915)	601
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	2.269	(1.824)	445	2.269	(1.824)	445
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	247	(91)	156

	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	-	-	-	(88.998)	(2.577)	(91.575)
Lucro bruto	-	-	-	40.265	(2.577)	37.688
Receitas (despesas) operacionais						
Resultado com equivalência patrimonial	22.759	(2.104)	20.655	-	-	-
	21.104	(2.104)	19.000	(14.932)	-	(14.932)
Despesas financeiras	(11.384)	-	(11.384)	(12.402)	406	(11.996)
Resultado financeiro	(11.199)	-	(11.199)	(11.902)	406	(11.496)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado líquido do período	9.851	(2.104)	7.747	10.760	(2.171)	8.589
Resultado líquido atribuível						
Lago da Pedra S.A.	9.851	(2.104)	7.747	9.851	(2.104)	7.747
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	-	909	(67)	842

c) DMPL

	Atribuível aos acionistas da Controladora				
	Reservas de lucro		Patrimônio líquido Controladora	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Capital social	Lucros/prejuízos acumulados				
Saldos em 30 de junho de 2022 (originalmente apresentado)	1	4.578	4.579	4.336	8.915
Ajustes	-	(1.824)	(1.824)	(91)	(1.915)
Saldos em 30 de junho de 2022 (reapresentado)	1	2.754	2.755	4.245	7.000

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

d) DFC

	30/06/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	2.271	(1.824)	447	3.436	(1.915)	1.521
Resultado de equivalência patrimonial	(7.295)	1.824	(5.471)	-	-	-
Créditos diversos	540	-	540	(5.536)	1.915	(3.621)

	31/12/2022					
	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	9.905	(2.104)	7.801	13.431	(2.171)	11.260
Resultado de equivalência patrimonial	(22.759)	2.104	(20.655)	-	-	-
Créditos diversos	3.930	-	3.930	(190)	2.171	1.981

2.2. Comparabilidade

A demonstração dos resultados para o período findo em 30 de junho 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 não há reflexo do resultado dessas novas investidas em seu resultado consolidado.

2.3. Combinação de negócios

Em 30 de junho de 2023 a companhia adquiriu, junto à Direcional Engenharia S.A. e à Riva Incorporadora S.A., por meio de contrato de compra e venda de participação societária, o controle das seguintes empresas: Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda., Graúna 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.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

A Companhia e seus consultores estão em processo de apuração dos ativos e passivos a valor justo e, conseqüentemente, as alocações foram realizadas de forma preliminar pelo valor contábil em 30 de junho de 2023. Na data-base dessas demonstrações financeiras intermediárias, os valores dos ativos identificáveis adquiridos e dos passivos estão demonstrados no quadro abaixo.

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

2.3.2 Apuração e alocação preliminar da Mais valia, Ágio e Compra Vantajosa

Investida	% negociado	Valor da aquisição	Valor contábil do Patrimônio Líquido	Ágio	Compra vantajosa
Malaquita Empreend. Imob. Ltda (i)	90%	16.650	18.456	-	1.806
Grauna Incorp. S/A (i)	100%	10.299	10.722	-	423
Laranjeiras Empreend. Imob. Ltda	100%	18.585	9.434	9.151	-
Santa Etelvina Empreend. Imob. Ltda	90%	45.731	24.934	20.797	-
Parque Flores Empreend. Imob. Ltda (i)	100%	15.590	25.530	-	9.940
Sintra Empreend. Imob. Ltda	90%	32.809	14.657	18.152	-
Morelia Empreend. Imob. Ltda	90%	28.163	10.640	17.523	-
Total		167.827	114.373	65.623	12.169

(i) Para as empresas nas quais a Companhia apurou ganho por compra vantajosa, o mesmo está contabilizado na linha de "Outras receitas (despesas) operacionais" na demonstração dos resultados para o período findo em 30 de junho de 2023.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

3. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	2.091	834	5.395	1.133
Equivalentes de caixa – aplicações financeiras	179	16	22.959	10.972
Total	2.270	850	28.354	12.105

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa referem-se às aplicações diretamente em CDB, ou outros títulos, ou fundos de investimento 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	308	397	3.446	926
Letras financeiras (Títulos Privados)	2.300	235	1.108	330
Total	2.608	632	4.554	1.256

A Companhia possui fundos de investimentos restritos a empresas da Companhia, administrados por instituições bancárias de primeira linha, que visam assegurar investimentos em instrumentos de perfil conservador, que garantam preservação do capital. Os fundos instituídos possuem o propósito de acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), realizando aplicações em títulos de renda fixa, títulos públicos de outras instituições financeiras e fundos de investimentos abertos, que privilegiem liquidez e possibilitem o melhor retorno financeiro dentro dos limites de riscos preestabelecidos.

As aplicações financeiras da Companhia, classificadas como equivalentes de caixa e os títulos públicos e privados, têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 94,95% e 100,07% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de junho de 2023, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 99,78% do CDI no ano (104,53% no ano de 2022) e 105,23% em junho de 2023 (103,47% em junho de 2022).

4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Unidades concluídas	16.380	12.604
Unidades não concluídas	160.229	31.761
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(2.756)	(1.968)
(-) Ajuste a valor presente	(8.788)	(2.014)
	165.065	40.383
Circulante	109.095	26.037
Não circulante	55.970	14.346

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

	31/12/2022	(-) Provisão	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/06/2023
Movimentação PCLDE	(1.968)	(1.623)	2.035	(1.200)	(2.756)

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

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

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em junho de 2023 é de R\$35.738 (R\$15.360 em dezembro de 2022). Em junho de 2023, a taxa para perda esperada foi de 4,77% (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:

Securizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em:		Passivo vinculado:	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
True Securizadora S.A	13/12/2021	3.573	36	-	-	-
True Securizadora S.A	23/06/2022	2.034	15	36	-	-
Banco XP S.A. (i)	30/09/2022	4.068	-	-	9.167	3.977
True Securizadora S.A	14/02/2023	5.077	321	-	-	-
Banco XP S.A. (ii)	21/03/2023	5.090	-	-	7.995	-
			372	36	17.162	3.977

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
A vencer		
Até 3 meses	37.058	10.880
De 3 a 6 meses	31.837	3.178
De 6 a 9 meses	19.541	6315
De 9 meses a 1 ano	14.382	3.078
	<u>102.818</u>	<u>23.451</u>
Vencidos		
Até 1 mês	2.964	173
entre 1 e 2 meses	178	96
entre 2 e 3 meses	132	81
entre 3 e 4 meses	317	76
entre 4 e 6 meses	167	156
Acima 6 meses	2.519	2.004
	<u>6.277</u>	<u>2.586</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>109.095</u>	<u>26.037</u>

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Entre 1 e 2 anos	34.468	3.797
Entre 2 e 3 anos	7.344	7.145
Entre 3 e 4 anos	4.041	1.176
Após 4 anos	10.117	2.228
Total do contas a receber a longo prazo	<u>55.970</u>	<u>14.346</u>

5. Estoques

	Consolidado		
	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022
Imóveis concluídos	7.051	6.783	8.354
Imóveis em construção	358.510	279.149	33.833
Terrenos a incorporar	42.105	28.987	19.361
	<u>407.666</u>	<u>314.919</u>	<u>61.548</u>
Circulante	377.394	285.931	42.188
Não circulante	30.272	28.988	19.360

Em 30 de junho de 2023, os saldos de estoques foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em junho de 2023 é de R\$3.113 (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:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

	31/12/2022	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/06/2023
Controladas	(3.073)	(40)	-	(3.113)
Consolidado	(3.073)	(40)	-	(3.113)

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. No ano de 2023 foram capitalizados, nas contas de estoque, juros no montante de R\$7.179 (R\$6.681 em 2022), e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$9.913 (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 13,39% em junho de 2023 (13,83% no exercício findo em dezembro de 2022).

6. Partes relacionadas

Ativo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	38.130	38.737	-	3.469
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	5.506	5.492
Total / Circulante	38.130	38.737	5.506	8.961

Passivo

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Conta corrente com empreendimentos (a)	3.008	8	19.375	5.059
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	27.019	70	27.019	71
Total / Circulante	30.027	78	46.394	5.130

- (a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e as distribuições de dividendos 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	Outros	30/06/2023
Controladora	38.737	-	(8.275)	7.668	38.130
Consolidado	8.961	-	-	(3.455)	5.506

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de junho de 2023

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

Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2022	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	Outros	(+) Combinação de negócios	30/06/2023
Controladora	78	47.550	(17.550)	(51)	-	30.027
Consolidado	5.130	47.550	(17.550)	7.633	3.631	46.394

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada abaixo:

	Softwares	Ágio na aquisição de participações societárias	Total Intangível
Taxas de depreciação	20%	(a)	-
Custo			
Saldo em 31/12/2022	112	-	112
Adições	-	65.623	65.623
Combinação de negócios	78	-	78
Saldo em 30/06/2023	190	65.623	65.813
Depreciação			
Saldo em 31/12/2022	(58)	-	(58)
Depreciação do período	(8)	-	(8)
Combinação de negócios	(55)	-	(55)
Saldo em 30/06/2023	(121)	-	(121)
Valor contábil			
Em 31/12/2022	54	-	54
Em 30/06/2023	69	65.623	65.692
	Softwares	Total Intangível	
Taxas de depreciação	20%	-	-
Custo			
Saldo em 31/12/2021	34	34	34
Adições	76	76	76
Combinação de negócios	-	-	-
Saldo em 13/12/2022	110	110	110
Depreciação			
Saldo em 31/12/2021	(10)	(10)	(10)
Adições	(46)	(46)	(46)
Combinação de negócios	-	-	-
Saldo em 13/12/2022	(56)	(56)	(56)
Valor contábil			
Em 31/12/2021	24	24	24
Em 31/12/2022	54	54	54

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de junho de 2023

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

(a) Ágio na aquisição de participação societária conforme demonstrado na Nota Explicativa 2.2.3. Para o período findo em 30 de junho de 2023, não foram observados indicativos de *impairment* para os saldos.

8. Investimentos

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2022	Aquisição de participações Societárias (combinação de negócios)	Ágio e alocações	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/06/2023
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	137.960	-	-	(29.650)	22.253	(8.357)	122.206
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	23.922	-	-	-	(619)	2.026	25.329
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	15.963	-	-	-	338	(248)	16.053
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.088	-	-	-	1.956	6.180	14.224
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.143	-	-	(2.539)	(426)	(220)	2.958
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1.801	-	-	-	30	946	2.777
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	12.739	-	-	(22.782)	12.359	(372)	1.944
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.510	-	-	-	(1.927)	1.993	1.576
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.493	-	-	-	28	(31)	1.490
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	3.301	-	-	(7.037)	4.424	291	979
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	183	-	-	-	(111)	417	489
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	-	-	-	-	(504)	504	-
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,00%	-	24.934	20.797	-	-	-	45.731
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,00%	-	14.657	18.152	-	-	-	32.809
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,00%	-	10.640	17.523	-	-	-	28.163
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	-	9.434	9.151	-	-	-	18.585
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	90,00%	-	18.457	-	-	-	-	18.457
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	-	25.528	-	-	-	-	25.528
Grauna Incorporadora S/A (i)	100,00%	-	10.723	-	-	-	-	10.723
Total Controladas:		211.103	114.373	65.623	(62.008)	37.801	3.129	370.021

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

Companhias Controladas	Balanco Patrimonial - 30/06/2023					
	Ativo				Passivo	
	Participação	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido
Canario Engenharia Ltda.	80,00%	202.827	13.585	75.348	58.133	82.931
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	18.266	23.969	4.869	1.071	36.295
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	30.952	6.133	4.689	4.691	27.705
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	30.806	1.864	4.312	2.829	25.529
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	21.573	6.799	3.338	4.527	20.507
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	28.847	4.632	6.520	10.673	16.286
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.	100,00%	14.768	1.386	221	61	15.872
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	1	32.665	18.442	-	14.224
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	13.780	9.398	8.370	1.092	13.716
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	11.833	4	15	-	11.822
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	26.354	4.279	5.688	14.222	10.723
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	25.458	1.988	9.752	8.260	9.434
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	4.429	1.525	1.943	1.054	2.957
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	7.907	876	5.799	207	2.777
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	6.763	12.315	11.723	5.412	1.943
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	100,00%	5.080	460	3.964	-	1.576
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100,00%	1.495	45	48	2	1.490
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	9.238	3.335	5.111	6.483	979
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	757	213	472	9	489
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	100,00%	243	7	299	-	(49)

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Financiamento à construção (d)	-	-	84.756	48.170
Capital de giro (a)	-	33.013	-	33.013
Notas comerciais (c)	40.023	-	40.023	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (e)	51.000	-	51.000	-
Debêntures (b)	100.675	100.562	100.675	100.562
Total dívida	191.698	133.575	276.454	181.745
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	(904)	-	(904)	-
Debêntures	(70)	(99)	(70)	(99)
Notas Comerciais	(378)	-	(378)	-
Total dos custos com emissão / estruturação	(1.352)	(99)	(1.352)	(99)
Total geral	190.346	133.476	275.102	181.646
Circulante	137.100	133.476	137.153	133.764
Não circulante	53.246	-	137.949	47.882

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

	Controladora					30/06/2023
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	51.000	-	-	-	51.000
Debêntures (b)	100.562	-	7.256	-	(7.143)	100.675
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-
Financiamento à construção (d)	-	-	-	-	-	-
Notas Comerciais (c)	-	40.000	1.460	-	(1.437)	40.023
FINAME e Leasing financeiro de equipamentos	-	-	-	-	-	-
Total da dívida	133.575	91.000	9.156	(26.400)	(15.633)	191.698
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	(904)	-	-	-	(904)
Notas Comerciais (c)	-	(429)	51	-	-	(378)
Debêntures (b)	(99)	(51)	80	-	-	(70)
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.384)	131	-	-	(1.352)
Total geral	133.476	89.616	9.287	(26.400)	(15.633)	190.346

	Consolidado						30/06/2023
	31/12/2022	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento de amortização do Principal	(-) Pagamento de juros	(+) Combinação de negócios	
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	51.000	-	-	-	-	51.000
Debêntures (b)	100.562	-	7.256	-	(7.143)	-	100.675
Capital de Giro (a)	33.013	-	440	(26.400)	(7.053)	-	-
Notas Comerciais (c)	-	40.000	1.460	-	(1.437)	-	40.023
Financiamento à construção (d)	48.170	36.279	2.554	(28.867)	(2.595)	29.215	84.756
Total da dívida	181.745	127.279	11.710	(55.267)	(18.228)	29.215	276.454
Custo de emissão / estruturação							
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (e)	-	(904)	-	-	-	-	(904)
Notas Comerciais (c)	-	(429)	51	-	-	-	(378)
Debêntures (b)	(99)	(51)	80	-	-	-	(70)
Total dos custos com emissão / estruturação	(99)	(1.384)	131	-	-	-	(1.352)
Total geral	181.646	125.895	11.841	(55.267)	(18.228)	29.215	275.102

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas 30 de junho de 2023

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

Abaixo a movimentação do em 31/12/2022:

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

						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
Total da dívida	84.323	167.920	14.117	(74.018)	(10.597)	181.745
Custo de emissão / estruturação						
Debêntures (b)	(145)	(167)	213	-	-	(99)
Total dos custos com emissão / estruturação	(145)	(167)	213	-	-	(99)
Total geral	84.178	167.753	14.330	(74.018)	(10.597)	181.646

(a) Capital de Giro

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

(b) Debêntures

Em 19 de julho de 2022, a Companhia realizou a repactuação programada 1ª Emissão de Debêntures, para postergar a data de vencimento em 12 (doze) meses adicionais à data previamente pactuada na Escritura de Debêntures. Assim sendo, observado o disposto na Escritura de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2023. Com a

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

repactuação, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano. Em 21 de dezembro de 2022 a Companhia realizou a liquidação total da 1ª Emissão de Debêntures.

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

Dívida líquida corporativa

(Empréstimos e Financiamentos
menos Caixa e aplicações)

< 0,5

Patrimônio líquido

(c) Notas Comerciais

Em 30 de março de 2023, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A.. As notas possuem prazo de vencimento de vinte e quatro meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em março de 2025. O valor total da emissão é de 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais). Incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano.

(d) Financiamento a construção

Essa modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 8,91% ao ano, com correção pela TR, e entre 127% e 137% do CDI. Essas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos.

(e) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

199ª Série: operação realizada em 30 de junho de 2023 e consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado na 3ª emissão de

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da Lago da Pedra, em que foram emitidas 51.000 (cinquenta e uma mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 7,00% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. O prazo de vencimento dessa emissão será em junho de 2026.

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

Período	Controladora	Consolidado
Julho de 2024 a Junho de 2025	36.547	36.633
Julho de 2025 a Junho de 2026	16.699	32.208
Julho de 2026 a Junho de 2027	-	31.488
A partir de Julho de 2027	-	37.620
	<u>53.246</u>	<u>137.949</u>

10. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2022	(+) Combinação de negócios	(-) Pagamentos	(+/-) Revisões	30/06/2023
	<u>12.243</u>	<u>12.226</u>	<u>(7.644)</u>	<u>5.085</u>	<u>21.910</u>
	12.243	12.226	(7.644)	5.085	21.910
Circulante	6.578				14.131
Não circulante	5.665				7.779
					30/06/2023
Entre 1 e 2 anos					4.791
Entre 2 e 3 anos					1.021
Entre 3 e 4 anos					562
Após 4 anos					1.405
Total longo prazo					<u>7.779</u>

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

11. Fornecedores e Risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fornecedores de insumos de obra	-	-	24.324	11.567
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	597	482
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	57	-	59	3
Outros Insumos	-	12	564	474
Total geral	57	12	25.544	12.526
Fornecedores	57	12	22.963	11.938
Fornecedores Convênio – Risco sacado (a)	-	-	2.581	588
Total geral	57	12	25.544	12.526
Circulante	57	12	23.515	11.670
Não circulante	-	-	2.029	856

(a) A Companhia mantém convênios firmados com bancos parceiros, com o intuito dar folego de caixa para o fornecedor via antecipação de recebíveis caso seja necessário. Caso os fornecedores optem pela antecipação, os direitos de recebimentos sobre os títulos antecipados passam a ser do banco, que passa a ser o credor da operação e a Companhia efetua a liquidação do título na mesma data originalmente acordada com seu fornecedor. O banco paga uma comissão pela intermediação e confirmação dos títulos a pagar, mas a Companhia optou por converter a comissão em alongamento no prazo de pagamento. Em 30 de junho de 2023 o prazo médio de alongamento com fornecedores foi de 17 dias (34 em 31 de dezembro de 2022).

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Salários e retiradas a pagar	1.735	743
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.306	627
Provisões trabalhistas	5.075	2.100
Outros	59	46
	8.175	3.516

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:

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	2.638	911
IRPJ	92	34	133	69
CSLL	35	14	55	33
Outros	6	22	1.066	492
	133	70	3.892	1.505
Impostos diferidos				
PIS	-	-	654	163
COFINS	-	-	3.022	759
AVP	-	-	(352)	(81)
IRPJ	-	-	2.223	559
CSLL	-	-	1.165	293
Outros	-	-	(110)	(78)
	-	-	6.602	1.615
	133	70	10.494	3.120
Circulante	133	70	7.942	2.546
Não circulante	-	-	2.552	574

14. Adiantamento de clientes

Consolidado	31/12/2022	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	(+) Combinação de negócios	30/06/2023
Adiantamento por recebimento (ii)	9.243	45.578	(3.837)	-	1.662	52.646
Total adiantamentos	15.569	45.578	(3.094)	(3.584)	3.874	58.343
Circulante	9.243					54.606
Não circulante	6.326					3.737

(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 trimestre de 2023 a Companhia celebrou um aditivo 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

	Controladora			Consolidado		
	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022	30/06/2023	31/12/2022	01/01/2022
Contas a pagar por aquisição de participação (b)	67.827	-	-	67.827	-	-
Débitos com clientes	830	625	132	2633	735	319
Passivo a descoberto (a)	49	34	21.024	-	-	-
Outros	23	57	3.530	1.475	1.564	5.979
Total / Circulante	68.729	716	24.686	71.935	2.299	6.298

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

(b) Está representado nessa rubrica o saldo de contas a pagar por aquisição de participação societária em SPEs conforme abaixo:

Objeto	Data da operação	% Negociado	31/12/2022	(+) Aquisição de quotas	(-) Pagamentos	30/06/2023
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2023	90,00%	-	45.731	(32.461)	13.270
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2023	100,00%	-	18.585	(13.192)	5.393
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2023	100,00%	-	15.590	(11.067)	4.523
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2023	90,00%	-	16.650	-	16.650
Graúna Incorporadora S.A.	30/06/2023	100,00%	-	10.299	-	10.299
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2023	90,00%	-	28.163	(19.991)	8.172
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2023	90,00%	-	32.809	(23.289)	9.520
Total Controladora e Consolidado			-	167.827	(100.000)	67.827

15.1. Passivo de Cessão

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	17.162	3.977
Circulante	-	-	3.014	727
Não circulante	-	-	14.148	3.250

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:

	Consolidado
Saldo 31/12/2022	2.940
(+) Provisões	1.055
(+) Combinação de negócios	1.566
(-) Pagamentos	(55)
Saldo 30/06/2023	5.506

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Circulante	1.819	1.530
Não circulante	3.687	1.410
	<u>5.506</u>	<u>2.940</u>

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

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2022	113	7	39	159
Provisões	-	72	297	369
Reversões	(23)	-	(3)	(26)
Pagamentos	-	(72)	(232)	(304)
Saldo em 30/06/2023	<u>90</u>	<u>7</u>	<u>101</u>	<u>198</u>

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de junho de 2023, os valores consolidados são: R\$609 trabalhista e R\$1.652 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

17. Patrimônio líquido

17.1. Capital social

Em 30 de junho de 2023, a Companhia possui capital subscrito de R\$178.435, dos quais R\$107.828 estão integralizados e R\$70.607 serão integralizados até 30 de setembro de 2023 conforme previsão nos boletins de subscrição. 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	92.830	178.434	(70.608)	107.826	92.830.038	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,

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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 a serem subscritas pelos acionistas da Companhia na proporção de suas respectivas participações no capital social da Companhia. Dessa forma o capital da Companhia, em 30 de junho de 2023, é de R\$178.434 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações. Nessa mesma data foram integralizados, mediante depósito em conta da Companhia, o montante de R\$22.222, restando assim R\$70.608 a serem integralizados até 30 de setembro de 2023, como prevê o boletim de subscrição.

17.2. Reserva de Lucro

17.1.1. 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.

17.1.2. 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).

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

17.1.3. Distribuição de dividendos

A Companhia periodicamente levanta balanços intermediários a fim de distribuir dividendos aos seus acionistas. No período encerrado em 30/06/2023, a Companhia realizou distribuições como segue abaixo:

Número da distribuição	Tipo da distribuição	Data da aprovação	Valor
16 ^a	Dividendos Intercalares	06/01/2023	2.400
17 ^a	Dividendos Intercalares	06/02/2023	2.450
18 ^a	Dividendos Intercalares	06/03/2032	2.100
19 ^a	Dividendos Intercalares	06/04/2023	6.100
20 ^a	Dividendos Intercalares	06/05/2023	2.000
21 ^a	Dividendos Intercalares	06/06/2023	2.500
Total distribuído no período			17.550

17.1.4. Participação de não controladores

No período findo em 30 de junho 2023, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram um aumento de R\$254 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$6.006.

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

18. Receita líquida

	Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Receita bruta de vendas	168.029	48.118
Receita bruta total	168.029	48.118
Ajuste a valor presente	(2.934)	215
Impostos incidentes sobre vendas	(3.786)	(1.007)
Vendas canceladas	(2.055)	(2.189)
Receita operacional líquida	159.254	45.137

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

Em 30 de junho de 2023, a Companhia reverteu a receita bruta do período referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$743 (não houve em 30 de junho de 2022) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

(a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas	326.279
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Receita de Vendas Contratadas	961.776
b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	635.497
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	637.631
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	(2.134)
II) Receitas de Indenizações por distratos	162
III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas	187.711
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	560.472
b) Custo de Construção Incorrido	374.082
Encargos Financeiros Apropriados	10.793
c) Distratos - Custo de Construção	(1.321)
Distratos - Encargos Financeiros	(1)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros)	66,51%
IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque	263.263
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)	539.695
b) Custo de Construção Incorrido	276.432
Encargos Financeiros Apropriados	118.011
Unidades Vendidas	5.930

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

(b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	30/06/2023		30/06/2022	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas (Reapresentação – NE 2.1)
Controladas				
Incorporação – imóveis em construção	156.583	(97.004)	44.287	(30.788)
Incorporação – imóveis concluídos	2.671	(3.868)	850	(2.138)
Total Controladas	159.254	(100.872)	45.137	(32.926)

19. Custos e despesas

19.1 Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022 (Reapresentação – NE 2.1)
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(79.145)	(25.357)
Despesas com pessoal	(33)	-	(15.845)	(5.007)
Juros capitalizados	-	-	(5.461)	(2.366)
Depreciação e amortização	-	-	(1.510)	(1.500)
Comissão de vendas	-	-	(3.866)	(1.585)
Despesas gerais com vendas	-	-	(3.199)	(1.061)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(113)	(47)
Serviços de terceiros	(45)	(154)	(283)	(311)
Outras Despesas	(272)	-	(402)	(45)
	(350)	(154)	(109.824)	(37.279)
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(100.872)	(32.926)
Despesas com vendas	-	-	(8.464)	(4.066)
Despesas gerais e administrativas	(350)	(154)	(488)	(287)
	(350)	(154)	(109.824)	(37.279)

19.2 Outras receitas e (despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora	
	30/06/2023	30/06/2022
Realização da mais valia na aquisição de participações societárias	(8.774)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	12.169	-
Demais receitas e (despesas)	79	(1)
Total	3.474	(1)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Realização da mais valia na aquisição de participações societárias	(8.774)	-
Contingências e despesas jurídicas	(1.714)	(1.013)
Provisão para perdas	(220)	(35)
Custo com refazimento de projetos	(3)	-
Ganho com compra vantajosa de participações societárias	12.169	-
Demais receitas e (despesas)	(96)	(207)
Total	1.362	(1.255)

20. Resultado financeiro

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 de algumas linhas das linhas de créditos utilizados pela Companhia e os custos financeiros de manutenção de conta junto às instituições financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022 (Reapresentação - NE 2.1)
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	420	10	623	99
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	145	4
	420	10	768	103
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(9.312)	(4.868)	(9.468)	(4.789)
Despesas bancárias	(25)	(11)	(287)	(161)
Despesas com venda de carteira	-	-	(213)	(235)
	(9.337)	(4.879)	(9.968)	(5.185)
Resultado financeiro líquido	(8.917)	(4.869)	(9.200)	(5.082)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022 Reapresentação - NE 2.1	30/06/2023	30/06/2022 Reapresentação - NE 2.1
Lucro antes do IRPJ e CSLL	19.840	447	29.424	1.521
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	6.746	152	10.004	517
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	394	7	672	73
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	134	2	229	25
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	181.410	46.597
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	3.260	912
Despesa com imposto diferido	-	-	223	(17)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	134	2	3.712	920
Alíquota efetiva	0,68%	0,45%	12,62%	60,49%

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

22. Instrumentos financeiros

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

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

Risco de taxas de juros

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

Risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2023					Consolidado
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	137.153	36.633	32.208	69.108	275.102
Fornecedores (Nota 10)	20.934	2029	-	-	22.963
Fornecedores Convênio – Risco Sacado (Nota 10)	2.581	-	-	-	2.581
Partes Relacionadas (Nota 6)	46.394	-	-	-	46.394
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	14.131	4.791	1.020	1.968	21.910
Adiantamento por recebimento (Nota 13)	52.646	-	-	-	52.646

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de junho de 2023 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Análise de sensibilidade

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

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

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

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

Ativos e Passivos Líquidos	Saldo Líquido em 30/06/2023	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(75.233)	(794)	(1.191)	(1.587)	(1.984)	(2.381)
CDI	(122.705)	(8.375)	(12.562)	(16.749)	(20.937)	(25.124)
IPCA	(37.114)	(586)	(880)	(1.173)	(1.466)	(1.759)
INCC	129.269	1.793	2.689	3.586	4.482	5.379
Total	(105.783)					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	1,06%	1,58%	2,11%	2,64%	3,17%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	1,58%	2,37%	3,16%	3,95%	4,74%
INCC	1,39%	2,08%	2,77%	3,47%	4,16%

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

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

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 30 de junho de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Atividades operacionais	-	(4.634)	-	(4.634)
Créditos diversos	-	(4.634)	-	(4.634)

Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias condensadas

30 de junho de 2023

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

24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2023, está demonstrada a seguir:

<u>Itens</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Importância segurada</u>
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	652.554
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	13.563
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	94.184
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	30.370

* * *