

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Relatório de revisão do auditor independente

Informações financeiras intermediárias
individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2025

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório de revisão do auditor independente sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações do resultado individuais e consolidadas

Demonstrações do resultado abrangente individuais e consolidadas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individuais e consolidadas

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto

Notas explicativas da Administração às informações financeiras individuais e consolidadas

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

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Lago das Pedras Participações S.A. ("Companhia"), referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findos naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e o IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e as informações financeiras intermediárias consolidadas, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a Norma Internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

São Paulo, 13 de agosto de 2025.

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	10.902	77.300	40.486	95.594
Aplicações financeiras	3.2	6.992	7.197	11.441	25.867
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	236.950	217.385
Estoques	5	-	-	283.848	464.033
Partes relacionadas	6	182.240	146.596	1.556	17.384
Tributos a recuperar	-	729	583	3.304	3.154
Outros créditos	4.1	279	354	28.587	17.969
Total do ativo circulante		201.142	232.030	606.172	841.386
Ativo não circulante:					
Títulos e valores imobiliários	3.2	6.697	-	6.697	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	228.432	149.117
Estoques	5	-	-	209.401	118.798
Depósitos judiciais	-	-	-	1.072	914
Tributos a recuperar	-	20	4	253	211
Outros créditos	4.1	262	172	9.565	6.537
Investimentos	8	482.737	486.749	-	-
Imobilizado	-	-	-	6.199	6.209
Intangível	7	4	-	8.823	10.316
Total do ativo não circulante		489.720	486.925	470.442	292.102
Total do ativo		690.862	718.955	1.076.614	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Passivo circulante:					
Empréstimos e financiamentos	9	110.100	19.193	111.901	20.117
Fornecedores	11	36	65	21.068	18.995
Fornecedores - risco sacado	11	-	-	1.241	1.425
Obrigações trabalhistas	12	-	-	9.226	6.621
Obrigações tributárias	13	139	139	9.461	10.923
Adiantamento de clientes e permutas	14	-	-	8.708	10.514
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	13.963	12.421
Partes relacionadas	6	65.339	60.146	81.467	85.585
Outras contas a pagar	15	59.402	45.756	17.529	4.079
Passivo de cessão	15.1	-	-	28.208	23.425
Provisão para garantia	16.1	-	-	4.847	4.389
Total do passivo circulante		235.016	125.299	307.619	198.494
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	9	297.664	364.113	363.033	450.304
Fornecedores	11	-	-	2.276	3.612
Provisão para garantia	16.1	-	-	3.355	3.092
Obrigações tributárias	13	-	-	25.903	26.016
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	19.669	22.153
Adiantamento de clientes e permutas	14	-	-	69.189	69.561
Passivo de cessão	15.1	-	-	93.985	71.474
Provisão p/riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	1.958	2.589
Total do passivo não circulante		297.664	364.113	579.368	648.801
Patrimônio Líquido:					
Capital Social	17	165.100	225.100	165.100	225.100
Ajuste de avaliação patrimonial		(15.084)	-	(15.084)	-
Reserva de Lucros	-	(15.508)	(37.588)	(15.508)	(37.588)
Lucro do período		23.674	42.031	23.674	42.031
		158.182	229.543	158.182	229.543
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	31.445	56.650
		158.182	229.543	189.627	286.193
Total do passivo e patrimônio líquido		690.862	718.955	1.076.614	1.133.488

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Nota	Controladora				Consolidado			
		01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receita líquida	18	-	-	-	-	381.932	235.466	314.040	167.808
Custo da venda de imóveis	19.1	-	-	-	-	(278.392)	(175.050)	(197.870)	(105.096)
Resultado bruto		-	-	-	-	103.540	60.416	116.170	62.712
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas gerais e administrativas	19.1	(568)	(306)	(995)	(595)	(1.254)	(705)	(1.357)	(770)
Despesas comerciais	19.1	-	-	-	-	(22.373)	(12.498)	(17.031)	(10.707)
Resultado com equivalência patrimonial	8	82.001	46.783	73.036	37.422	-	-	-	-
Outras despesas operacionais	19.2	(31.305)	(16.449)	(28.118)	(14.820)	(8.242)	(4.805)	(38.871)	(19.260)
		50.128	30.028	43.923	22.007	(31.869)	(18.008)	(57.259)	(30.737)
Despesas financeiras	20	(28.045)	(15.224)	(12.860)	(6.913)	(37.761)	(20.940)	(14.803)	(8.196)
Receitas financeiras	20	1.592	891	443	126	4.382	2.441	1.404	679
Resultado financeiro	20	(26.453)	(14.333)	(12.417)	(6.787)	(33.379)	(18.499)	(13.399)	(7.517)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		23.675	15.695	31.506	15.220	38.292	23.909	45.512	24.458
Imposto de renda e contribuição social	21	-	-	(122)	(20)	(6.526)	(3.835)	(1.869)	(3.071)
Lucro líquido do período		23.675	15.695	31.384	15.200	31.766	20.074	43.643	21.387
Lucro líquido atribuível:									
Lago da Pedra Participações S.A.		-	-	-	-	23.675	15.695	31.384	15.200
Participantes não controladores em SPEs		-	-	-	-	8.091	4.379	12.259	6.187

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Controladora				Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Lucro líquido do período	23.675	15.695	31.384	15.200	31.766	20.074	43.643	21.387
Total de resultado abrangente do período	23.675	15.695	31.384	15.200	31.766	20.074	43.643	21.387
Atribuível a:								
Lago da Pedra Participações S.A.					23.675	15.695	31.384	15.200
Participantes não controladores em SPes					8.091	4.379	12.259	6.187
					31.766	20.074	43.643	21.387

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

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

	Atribuível aos acionistas da Controladora								Patrimônio líquido consolidado
	Notas	Capital Social	Reserva de lucro			Ajuste de avaliação patrimonial	Patrimônio líquido Controladora	Participação não controladores	
			Reserva Legal	Reserva de Lucro / Prejuízo Acumulado	Lucro/Prejuízo acumulado				
Saldos em 31 de dezembro de 2023		148.435	2.341	38	-	-	150.814	27.036	177.850
Redução de capital	17.1	(30.000)	-	-	-	-	(30.000)	(5.325)	(35.325)
Aumento de capital	17.1	65.554	-	-	-	-	65.554	-	65.554
Lucro líquido do Período		-	-	-	31.384	-	31.384	12.259	46.643
Dividendos Distribuídos	17	-	-	(38)	(18.918)	-	(18.956)	-	(18.956)
Saldos em 30 de junho de 2024		<u>183.989</u>	<u>2.341</u>	<u>-</u>	<u>12.466</u>	<u>-</u>	<u>198.796</u>	<u>33.970</u>	<u>232.766</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2024		225.100	4.443	-	-	-	229.543	56.650	286.193
Redução de Capital	17.1	(60.000)	-	-	-	-	(60.000)	(25.469)	(85.469)
Lucro líquido do Período		-	-	-	23.675	-	23.675	8.091	31.766
Dividendos Distribuídos	17.3	-	-	-	(19.952)	-	(19.952)	(7.827)	(27.779)
Transações com sócios não controladores		-	-	-	-	(15.084)	(15.084)	-	(15.084)
Saldos em 30 de junho de 2025		<u>165.100</u>	<u>4.443</u>	<u>-</u>	<u>3.723</u>	<u>(15.084)</u>	<u>158.182</u>	<u>31.445</u>	<u>189.627</u>

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

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	NE	Individual		Consolidado	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Das atividades operacionais					
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		23.675	31.506	38.292	45.512
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Depreciações e amortizações	19.1	-	-	3.418	2.662
Resultado de equivalência patrimonial	8	(82.001)	(73.036)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras		(225)	(28)	(664)	(438)
Provisão para garantia	16.1	-	-	2.025	2.099
Juros sobre encargos e financiamentos	9	27.647	12.796	33.969	20.644
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(134)	908
Resultado com permuta física		-	-	(24.996)	(2.560)
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	4	-	-	9.564	498
Despesas com cessão de recebíveis	15.1	-	-	1.165	480
Correção do passivo de cessão	15.1	-	-	4.759	699
Ajuste a valor recuperável do estoque concluído	5	-	-	324	(122)
Provisão para perdas de contas a receber	4	-	-	6.306	881
Realização de mais valia de ativos	19.2	31.362	28.126	31.362	32.125
Acréscimos (decrécimo) em ativos					
Contas a receber		-	-	(119.231)	(75.303)
Estoques		-	-	93.036	(59.887)
Créditos diversos		(15)	106	(13.646)	15.653
Partes relacionadas		6.636	86.983	13.542	74.481
Depósitos judiciais		-	-	(158)	(126)
Tributos a recuperar		(162)	(37)	(192)	(239)
(Decrécimo) acréscimo em passivos					
Fornecedores		(29)	(2)	877	(2.257)
Obrigações trabalhistas		-	-	2.605	(477)
Obrigações tributárias		-	8	(3.435)	(2.476)
Credores por imóveis compromissados	10	-	-	(8.243)	1.013
Adiantamento de clientes		-	-	169	4.840
Garantia de obra	16.1	-	-	(1.304)	(428)
Outros contas a pagar		-	4.567	26.713	4.643
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	16.2	-	-	(497)	(348)
Partes relacionadas		(4.759)	-	(14.070)	-
Imposto pagos		-	(9)	(4.666)	(4.456)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		2.129	90.980	76.890	58.021
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPes)		2.396	(567)	-	-
Redução de capital das investidas		607	51.625	-	-
Dividendos recebidos	8 (a)	36.277	12.460	-	-
Aquisição de participações societárias		(38.802)	(121.459)	(38.802)	-
Acréscimo do imobilizado		-	-	(1.357)	(1.578)
Acréscimo de intangível		(4)	-	(37)	(41)
Aplicações financeiras		(6.267)	(748)	8.393	10.623
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimento		(5.793)	(58.689)	(31.803)	9.004
Aumento de capital por não controladores	17.4	10.455	-	(15.014)	(5.325)

LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidadas - método indireto
Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	NE	Individual		Consolidado	
		30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	7	(50.048)	(30.080)	(50.048)	(30.080)
Dividendos pagos	7	(19.952)	(18.956)	(19.952)	(18.956)
Ingressos dos empréstimos	9	39.931	54.521	83.479	114.447
Ingresso de cessão de recebíveis	15.1	-	-	36.158	13.468
Pagamento de cessão de recebíveis	15.1	-	-	(14.788)	(6.851)
Amortizações dos empréstimos	9	(17.000)	(30.333)	(79.176)	(114.397)
Juros pagos	9	(26.120)	(12.010)	(33.027)	(18.603)
Dividendos pagos a sócios não controladores	17.4	-	-	(7.827)	-
Aumento de capital por não controladores	17.4	10.455	-	(15.014)	(5.325)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		(62.734)	(36.858)	(100.195)	(66.297)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa		(66.398)	(4.567)	(55.108)	728
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		77.300	12.062	95.594	26.521
No final do período		10.902	7.495	40.486	27.249

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 31 dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

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

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

1.1. Continuidade operacional

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

1.2. Aprovação das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

2.1. Combinação de negócios

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

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 31 dezembro de 2024
(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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	10.889	77.280	22.680	77.761
Bancos	13	20	17.806	17.833
Total	10.902	77.300	40.486	95.594

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

3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	1.510	1.307	6.992	6.020
Letras financeiras (Títulos Privados)	5.482	5.890	4.449	19.847
Certificados de recebíveis imobiliários	6.697	-	6.697	-
Total	13.689	7.197	18.138	25.867
Curto Prazo	6.992	7.197	11.441	25.867
Longo Prazo	6.697	-	6.697	-

As aplicações financeiras da Companhia têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 85,00% e 102,75% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de junho de 2025, a rentabilidade média bruta nos últimos 12 meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 98,43% (99,32% em 31 de dezembro de 2024).

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

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 31 dezembro de 2024
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)
4. Contas a receber

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Unidades concluídas	160.408	125.272
Unidades não concluídas (a)	327.349	243.254
Alocação de mais valia	10.555	15.036
(-) Perdas de crédito esperadas	(11.763)	(5.457)
(-) Ajuste a valor presente	(21.167)	(11.603)
	<u>465.382</u>	<u>366.502</u>
Circulante	236.950	217.385
Não circulante	228.432	149.117

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

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
A vencer		
Até 3 meses	110.415	130.289
De 3 a 6 meses	49.851	27.098
De 6 a 9 meses	34.948	25.339
De 9 meses a 1 ano	38.701	29.244
	<u>233.915</u>	<u>211.970</u>
Vencidos		
Até 1 mês	2.487	5.752
entre 1 e 2 meses	1370	1006
entre 2 e 3 meses	953	701
entre 3 e 4 meses	791	1056
entre 4 e 6 meses	1.559	841
Acima 6 meses	10.604	4.784
	<u>17.764</u>	<u>14.140</u>
Total do contas a receber a curto prazo	<u>251.915</u>	<u>226.110</u>
	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Entre 1 e 2 anos	111.169	77.865
Até 3 anos	61.323	32.347
Até 4 anos	53.570	15.542
Após 4 anos	20.571	31.698
Total do contas a receber a longo prazo	<u>246.633</u>	<u>157.452</u>
PCE	(11.763)	(5.457)
AVP	(21.167)	(11.603)
Contas a receber total	<u>465.382</u>	<u>366.502</u>

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

A Companhia registra a perda sobre as parcelas do contas a receber cujo financiamento é direto com a incorporadora de caráter pró-soluto. O valor a receber referente a essas parcelas em junho de 2025 é de R\$88.323 (R\$70.979 em dezembro de 2024). Em junho de 2025, a taxa para perda esperada foi de 8,57% (5,32% em dezembro de 2024). Abaixo a movimentação do saldo da Perdas de crédito esperadas:

	31/12/2024	(-) Constituição	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/06/2025
Movimentação PCE	(5.457)	(10.696)	4.390	-	(11.763)

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

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

	31/12/2024	(-) Constituição	(+) Reversão	(-) Combinação de negócios	30/06/2025
Movimentação AVP	(11.603)	(39.250)	29.686	-	(21.167)

Cessão de carteira de crédito

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

Securitizadora	Data da Operação	Valor líquido da operação	Saldo a receber em		Passivo vinculado	
			30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
True Securitizadora S.A.	23/06/2022	2.034	15	15	-	-
True Securitizadora S.A. (ii)	29/12/2023	19.558	139	139	15.059	17.999
True Securitizadora S.A. (iii)	14/06/2024	13.468	-	-	11.192	12.761
True Securitizadora S.A. (iv)	19/09/2024	13.594	-	-	14.012	15.882
True Securitizadora S.A. (v)	12/11/2024	12.324	-	-	10.230	11.807
Opea Securitizadora S.A. (vi)	05/12/2024	36.450	-	-	35.038	36.450
Virgo Companhia de Securitização (vii)	27/05/2025	36.158	10.458	-	36.662	-
			<u>10.612</u>	<u>154</u>	<u>122.193</u>	<u>94.899</u>

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

- (i) Em 21 de março de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$5.090, recebido integralmente na data da operação. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (ii) Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$19.558, em 30 de junho de 2025 o saldo a receber é de R\$139. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (iii) Em 14 de junho de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.468, em 30 de junho de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (iv) Em 19 de setembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$13.593, em 30 de setembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (v) Em 12 de novembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à True Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$12.324, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1;
- (vi) Em 05 de dezembro de 2024, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à OPEA Securitizadora S.A. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 31 de dezembro de 2024 o saldo havia sido totalmente recebido. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1.
- (vii) Em 27 de maio de 2025, a Companhia celebrou, através da Direcional, um novo Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto à Virgo Companhia de Securitização. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$36.450, em 30 de junho de 2025 o saldo a receber é de R\$10.458. Para esse item foi constituído um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme Nota Explicativa nº 15.1.

4.1. Outros créditos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Créditos junto a cliente (i)	517	477	14.942	14.077
Débito com cessão de recebíveis (ii)	-	-	10.612	154
Despesas comerciais antecipadas	-	-	11.887	9.713
Demais créditos	24	49	711	562
Total	541	526	38.152	24.506
Circulante	279	354	28.587	17.969
Não Circulante	262	172	262	6537

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

- (i) Refere-se, em sua maior parte, a contas a receber de clientes referente a taxas de ITBI e Registro das unidades vendidas. Em 30 de junho de 2025 foi reconhecido a título reversão de Perda de crédito estimada o valor de R\$129 (provisão de R\$130 em 31 de dezembro de 2024).
- (ii) Contas a receber referente a cessão de recebíveis.

5. Estoques

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	13.874	8.603
Imóveis em construção	148.150	222.128
Terrenos a incorporar	71.507	165.893
Mais-Valia	262.453	188.619
Ajuste a valor recuperável	(2.735)	(2.412)
	493.249	582.831
Circulante	283.848	464.033
Não circulante	209.401	118.798

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

	31/12/2024	(+) Ajuste a valor recuperável líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável líquido	30/06/2025
Consolidado	2.412	324	-	2.736

5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção e operações de cessão de créditos estão contabilizados nas rubricas de “Imóveis em construção” e “Imóveis concluídos” de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No período findo em junho de 2025 foram capitalizados, nas contas de estoques, juros no montante líquido de R\$9.572 referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos (R\$20.324 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, referentes aos empréstimos e financiamentos, não houve capitalização e juros referentes a operações de cessão de créditos).

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

Ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$11.233 (R\$11.964 em 31 de dezembro de 2024) referente às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 15,27% em junho de 2025 (12,73% no exercício findo em dezembro de 2024).

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

6. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	182.240	146.596	1.556	17.384
Total/Circulante	<u>182.240</u>	<u>146.596</u>	<u>1.556</u>	<u>17.384</u>
Passivo				
Conta corrente com empreendimentos (a)	13.175	16.976	29.300	42.413
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	52.164	43.170	52.167	43.172
Total/Circulante	<u>65.339</u>	<u>60.146</u>	<u>81.467</u>	<u>85.585</u>

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

Resultado

A Direcional Engenharia S.A, acionista da Companhia, presta serviços de gestão à Companhia. Em 30 de junho de 2025, esses serviços totalizaram R\$330 (R\$807 no exercício findo em dezembro de 2024).

Movimentação dos saldos de ativo:

	31/12/2024	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Aportes em investidas	Outros	30/06/2025
Individual	146.594	42.887	(607)	(6.636)	-	182.240
Consolidado	17.383	-	(607)	(16.245)	1.024	1.557

Notas explicativas da Administração às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Períodos findos em 30 de junho de 2025 e 31 dezembro de 2024

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

Movimentação dos saldos de passivo:

	31/12/2024	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	(+) Aquisição de participações societárias	Outros	30/06/2025
Controladora	60.146	79.952	(70.000)	-	(4.759)	65.339
Consolidado	85.585	79.952	(70.000)	-	(14.070)	81.467

7. Intangível

A movimentação dos saldos do consolidado está demonstrada a seguir:

	Softwares	Mais valia - Contratos com Clientes (i)	Total Intangível
Taxas de depreciação	20%	-	
Custo			
Saldo em 31/12/2024	203	11.540	11.743
Adições	4	-	4
Saldo em 30/06/2025	207	11.540	11.747
Amortização			
Saldo em 31/12/2024	(167)	(1.260)	(1.427)
Adições	(11)	(1.486)	(1.497)
Saldo em 30/06/2025	(178)	(2.746)	(2.924)
Valor contábil			
Em 31/12/2024	36	10.280	10.316
Em 30/06/2025	29	8.794	8.823

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

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

8. Investimentos

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	Alienação de participação societária	(-) Amortização de Mais-Valia	Dividendos	Equivalência Patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	30/06/2025
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	130.902	23.719	(4.039)	(12.640)	21.187	-	159.129
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	86.422	-	(6.261)	(7.535)	8.984	-	81.610
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.842	-	56	-	19.976	-	63.874
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	37.598	-	(7.319)	(3.974)	14.140	-	40.445
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	47.642	-	(2.978)	(700)	6.542	(20.798)	29.708
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	33.589	-	(5.780)	(4.988)	9.784	(3.556)	29.049
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	22.808	-	(1.446)	-	2.870	(5.332)	18.900
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	17.305	-	(483)	-	(115)	-	16.707
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	11.889	-	(197)	(621)	(941)	-	10.130
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	18.444	-	(235)	(398)	990	(9.212)	9.589
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	11.285	-	(907)	-	2.149	(3.989)	8.538
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	4.795	-	-	-	7	-	4.802
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.454	-	(1.158)	(1.485)	3.091	-	3.902
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	342	-	-	-	2.125	(385)	2.082
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.095	-	(199)	-	(207)	-	1.689
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	7.090	-	-	(3.936)	(177)	(2.011)	966
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	792	-	-	-	37	-	829
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	368	-	-	-	(13)	-	355
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	244	-	-	-	(1)	-	243
Geminiano Projeto 01 Empreend. Imobiliários SPE Ltda	100,00%	318	-	-	-	(128)	-	190
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.525	-	(415)	-	(8.311)	3.201	-
Direcional Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	119	(119)	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	-	-	(60)	60	-
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	-	-	-	-	(47)	47	-
Total Controladas:		486.749	23.719	(31.361)	(36.277)	82.001	(42.094)	482.737

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

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

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

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

Empresas Controladas	Participação	31/12/2024	(-) Amortização de Mais-Valia	30/06/2025
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	53.249	(6.261)	46.988
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	36.027	(4.039)	31.988
Novo Caparao Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	23.699	(2.978)	20.721
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.391	(5.780)	20.611
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	16.536	(1.446)	15.090
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	19.706	(7.319)	12.387
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA	100,00%	8.995	(483)	8.512
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	5.025	(907)	4.118
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	394	(235)	159
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	522	(415)	107
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	259	(199)	60
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	56	56
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	197	(197)	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	1.158	(1.158)	-
Total Controladas		192.158	(31.361)	160.797

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

(c) A seguir a composição dos saldos das controladas em 30 de junho de 2025:

Empresas Controladas	Participação	Balanco Patrimonial - 30/06/2025					
		Ativo		Passivo		Resultado	
		Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo)
Canario Engenharia Ltda.	100,00%	189.252	23.621	18.882	66.850	127.141	21.187
Vargem Bonita Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	73.131	59.819	27.191	41.941	63.818	19.975
Arapua Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	79.440	38.354	30.387	29.703	57.704	14.974
Riachuelo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	26.270	14.429	5.992	6.649	28.058	14.139
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	3.999	25.009	4.526	617	23.865	8
Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	14.669	7.151	4.681	5.883	11.256	(1.045)
Santa Etelvina Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	23.578	5.939	15.150	3.889	10.478	1.100
Novo Caparaó Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	20.238	21.563	28.875	3.940	8.986	6.542
Rio Vermelho Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43.818	21.960	16.571	40.769	8.438	9.783
Bella Carioca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	29.548	5.481	24.252	2.581	8.196	(115)
Sobralia Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00%	36.291	3.432	27.990	4.368	7.365	3.582
Leme Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.927	21.479	19.604	-	4.802	7
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	17.380	16.402	8.005	21.441	4.336	3.435
Morelia Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00%	27.319	8.636	15.600	16.121	4.234	3.189
Valenca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	15.108	6.335	14.399	4.961	2.083	2.125
Laranjeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.020	3.691	8.205	4.877	1.629	(207)
Itaguatins Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	3.083	3.152	2.755	2.514	966	(177)
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	739	369	264	15	829	37
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.985	790	1.864	556	355	(13)
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	580	13	350	-	243	(1)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	3.246	574	3.630	-	190	(128)
Grauna Incorporadora S/A	100,00%	6.062	6.088	10.205	3.034	(1.089)	(47)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	43	-	1.889	-	(1.846)	(60)
Parque Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	8.341	4.241	11.818	4.072	(3.308)	(8.311)
Direcional Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	5.213	446	9.877	1	(4.219)	119
TOTAL CONTROLADAS		643.280	298.974	312.962	264.782	364.510	90.098

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

9. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Financiamento à construção (b)	-	-	67.170	87.115
Notas comerciais (a)	142.137	100.800	142.137	100.800
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	269.054	286.434	269.054	286.434
Total dívida	411.191	387.234	478.361	474.349
Custo de emissão / estruturação				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.298)	(3.823)	(3.298)	(3.823)
Notas comerciais (a)	(129)	(105)	(129)	(105)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.427)	(3.928)	(3.427)	(3.928)
Total geral	407.764	383.306	474.934	470.421
Circulante	110.100	19.193	111.901	20.117
Não circulante	297.664	364.113	363.033	450.304

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

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

	Controladora					30/06/2025
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do Exercício	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	18.887	(17.000)	(19.267)	269.054
Notas Comerciais (a)	100.800	40.000	8.190	-	(6.853)	142.137
Total da dívida	387.234	40.000	27.077	(17.000)	(26.120)	411.191
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	525	-	-	(3.298)
Notas Comerciais (a)	(105)	(69)	45	-	-	(129)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(69)	570	-	-	(3.427)
Total geral	383.306	39.931	27.647	(17.000)	(26.120)	407.764
	Consolidado					30/06/2025
	31/12/2024	(+) Entradas	(+) Juros e correção do período	(-) Pagamento do Principal	(-) Pagamento de juros	
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	286.434	-	18.887	(17.000)	(19.267)	269.054
Notas Comerciais (a)	100.800	40.000	8.190	-	(6.853)	142.137
Financiamento à construção (b)	87.115	43.548	5.590	(62.176)	(6.907)	67.170
Total da dívida	474.349	83.548	32.667	(79.176)	(33.027)	478.361
Custo de emissão / estruturação						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (c)	(3.823)	-	525	-	-	(3.298)
Notas Comerciais (a)	(105)	(69)	45	-	-	(129)
Total dos custos com emissão / estruturação	(3.928)	(69)	570	-	-	(3.427)
Total geral	470.421	83.479	33.237	(79.176)	(33.027)	474.934

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

A seguir a movimentação em 31 de dezembro de 2024:

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

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

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

(a) Notas Comerciais

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

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

Em abril de 2025, a Companhia realizou a 3ª emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia fidejussória, para distribuição pública pelo rito de registro automático de distribuição da Lago da Pedra Participações S.A. no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). As notas possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em abril de 2026. Incidem sobre o valor nominal unitário das notas juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,50% ao ano.

(b) Financiamento à Construção

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

(c) Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

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

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

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

Análise das cláusulas contratuais restritivas (“covenants financeiros”)

Os instrumentos estão sujeitos a *covenant* financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo sobre os números consolidados da Direcional Engenharia S.A., avalista das emissões. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite. Em 30 de junho de 2025, não houve descumprimento de nenhuma cláusula restritiva.

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

Onde:

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

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

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

Período	Controladora	Consolidado
Julho de 2026 a Junho de 2027	49.261	61.943
Julho de 2027 a Junho de 2028	82.623	107.468
Julho de 2028 a Junho de 2029	82.623	109.097
A partir de Julho de 2029	83.157	84.525
	<u>297.664</u>	<u>363.033</u>

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

10. Credores por imóveis compromissados

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

	31/12/2024	(-) Pagamentos	(-) Cancelamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	30/06/2025	
	34.574	(8.243)	(2.371)	20	9.652	33.632	
	<u>34.574</u>					<u>33.632</u>	
Circulante	12.421					13.963	
Não circulante	22.153					19.669	
		(+) Combinação de negócios	(+) Aquisição de ativos	(-) Pagamentos	(-) Alocação de mais valia	(+/-) Revisões	31/12/2024
	18.831	21.527	9.312	(19.809)	487	4.226	34.574
	<u>18.831</u>						<u>34.574</u>
Circulante	10.088						12.421
Não circulante	8.743						22.153
						<u>30/06/2025</u>	
Entre 1 e 2 anos							8.866
Até 3 anos							4.891
Até 4 anos							4.272
Após 4 anos							1.641
Total não circulante							<u>19.669</u>

11. Fornecedores e risco sacado

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Fornecedores de insumos de obra	-	-	23.099	22.144
Fornecedores de Marketing e Propaganda	-	-	560	856
Fornecedores de Insumos e serviços administrativos	-	65	253	162
Outros Insumos	36	-	673	870
Total geral	<u>36</u>	<u>65</u>	<u>24.585</u>	<u>24.032</u>
Fornecedores	36	65	23.344	22.607
Fornecedores - Risco sacado (a)	-	-	1.241	1.425
Total geral	<u>36</u>	<u>65</u>	<u>24.585</u>	<u>24.032</u>
Circulante	36	65	22.309	20.420
Não circulante	-	-	2.276	3.612

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

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

12. Obrigações trabalhistas

Descrição	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Salários e retiradas a pagar	1.840	1.274
Encargos trabalhistas e previdenciários	1.383	1.123
Provisões trabalhistas	5.890	4.103
Outros	113	121
	<u>9.226</u>	<u>6.621</u>

13. Obrigações tributárias

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
RET Regime Especial De Tributação	-	-	1.372	1.489
IRPJ	73	73	379	71
CSLL	29	29	235	19
Outros	37	37	888	1.011
	<u>139</u>	<u>139</u>	<u>2.874</u>	<u>2.590</u>
Impostos diferidos				
PIS	-	-	1.559	1.222
COFINS	-	-	7.226	5.659
IRPJ	-	-	5.311	4.163
CSLL	-	-	2.780	2.179
IRPJ e CSLL sobre alocação de preço de compra (a)	-	-	16.931	21.808
AVP	-	-	(847)	(464)
Outros	-	-	(470)	(218)
	-	-	<u>32.490</u>	<u>34.349</u>
	<u>124</u>	<u>139</u>	<u>35.364</u>	<u>36.939</u>
Circulante	139	139	9.461	10.923
Não circulante	-	-	25.903	26.016

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

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

14. Adiantamento de clientes e permutas

Consolidado	31/12/2024	(+) aquisições/ recebimentos	(-) amortizações	(+/-) revisões	30/06/2025
Adiantamento por permuta física de terreno (i)	19.960	-	(24.996)	22.649	17.613
Adiantamento por recebimento (ii)	60.115	6.694	(6.525)	-	60.284
Total adiantamentos	80.075	6.694	(31.521)	22.649	77.897
Circulante	10.514				8.708
Não circulante	69.561				69.189

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

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

15. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Débitos com clientes	1.097	1.098	1.505	1.006
Passivo a descoberto (a)	10.355	7.165	-	-
Cessão de recebíveis	47.934	37.476	11.259	-
Outros	16	17	4.765	3.073
Total / Circulante	59.402	45.756	17.529	4.079

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

15.1. Passivo de cessão

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

Consolidado	31/12/2024	(+) Cessão de Recebíveis	(-) Pagamentos/ (-) Devoluções	(+) Despesas com cessão	(+) Correção	30/06/2025
Cessão de recebíveis	94.899	36.158	(14.788)	1.165	4.759	122.193

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Crédito cessão de recebíveis				
- Venda de carteira	-	-	122.193	94.899
Circulante	-	-	28.208	23.425
Não circulante	-	-	93.985	71.474

A Companhia realizou Cessão de Recebíveis Imobiliários, conforme descrito na nota 4, para a qual não realizou o desreconhecimento do contas a receber por, ainda, participar dos riscos envolvidos na operação. Conseqüentemente, 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 31/12/2023	7.312
(+) Provisões	3.735
(+) Combinação de negócios	979
(-) Reversões	(4.180)
(-) Pagamentos	(365)
Saldo 31/12/2024	7.481
(+) Provisões	2.029
(-) Reversões	(4)
(-) Pagamentos	(1.304)
Saldo 30/06/2025	8.202

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

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2024
Circulante	4.847	4.389
Não circulante	3.355	3.092
	<u>8.202</u>	<u>7.481</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 0,70% em 30 de junho de 2025 (0,70% em dezembro de 2024).

16.2. Provisão para risco tributários, trabalhistas e cíveis

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2023	90	7	57	154
Provisões	4	71	3.727	3.802
Reversões	-	(7)	(56)	(63)
Pagamentos	(4)	(57)	(1.243)	(1.304)
Saldo em 31/12/2024	90	14	2.485	2.589
Provisões	-	165	417	582
Reversões	-	(14)	(702)	(716)
Pagamentos	-	(93)	(404)	(497)
Saldo em 30/06/2025	<u>90</u>	<u>72</u>	<u>1.796</u>	<u>1.958</u>

A Companhia está envolvida em outros processos tributários (questionamento de ISS para liberação de habite-se e base de cálculo), cíveis (atraso na entrega de empreendimentos / distrato de unidades financiadas / taxa de corretagem / taxa de condomínio) e trabalhistas (Companhia é incluída no polo passivo de demandas proposta por funcionários de empreiteiros, pleiteando nossa responsabilidade subsidiária / vínculo empregatício / horas extraordinárias) surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível. Em 30 de junho de 2025, os valores consolidados são: R\$23 tributário, R\$2.560 trabalhista e R\$12.512 cível. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável destes.

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

17. Patrimônio Líquido

17.1. Capital social

Em 30 de junho de 2025, a Companhia possui capital subscrito de R\$165.100, totalmente integralizados. Abaixo destacamos a movimentação do capital social:

Nota	Instrumento	Deliberação	Data	Movimentação no capital social	Capital Subscrito	Capital a Integralizar	Capital Social Integralizado	Emissão de ações (unitário)	Quantidade de ações (unitário)
-	-	-	31/12/2021	-	1	-	1	39.033.255	39.033.255
(i)	AGE	Aumento de Capital	30/11/2022	115.603	115.604	-	115.604	115.603.217	154.636.472
(ii)	AGE	Redução de Capital	17/03/2023	(30.000)	85.604	-	85.604	-	154.636.472
(iii)	AGE	Aumento de Capital	31/12/2023	92.831	178.435	(70.608)	107.827	92.830.038	247.466.510
(iii)	-	Integralização de capital	25/09/2023	-	-	70.608	178.435	-	247.466.510
(iv)	AGE	Redução de capital	10/10/2023	(30.000)	148.435	-	148.345	-	247.466.510
(v)	AGE	Redução de capital	26/01/2024	(30.000)	118.435	-	118.435	-	247.466.510
(vi)	AGE	Aumento de capital	04/04/2024	65.554	183.989	-	183.989	65.554.581	313.021.091
(vii)	AGE	Redução de capital	21/10/2024	(50.000)	133.989	-	133.989	-	313.021.091
(viii)	AGE	Aumento de capital	30/12/2024	91.111	225.100	-	225.100	207.070.706	520.091.797
(ix)	AGE	Redução de capital	05/06/2025	(60.000)	165.100	-	165.100	-	520.091.797

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

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

- (iv) Em 10 de outubro de 2023, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, era de R\$148.435 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações;
- (v) Em 26 de janeiro de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$30.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, em 31 de março de 2024, é de R\$118.435 divididos em 247.466.510 (duzentas e quarenta e sete milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quinhentas e dez) ações;
- (vi) Em 04 de abril de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$65.554, mediante a emissão de 65.554.581 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, subscritas pelos acionistas da Companhia na proporção de sua participação, passando o capital social a ser no valor de R\$183.989.
- (vii) Em 21 de outubro de 2024, a Lago da Pedra aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, a redução do capital social da Companhia no valor de R\$50.000, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, de forma proporcional a participação no capital social. O número de ações e o percentual de cada acionista em relação ao capital social permaneceu inalterado. Dessa forma o capital da Companhia, passou a ser de R\$183.989 divididos em 313.021.091 (trezentas e treze milhões, vinte e uma mil e noventa e uma) ações;
- (viii) Em 30 de dezembro de 2024, aprovou em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento do capital social em R\$91.111, mediante a emissão de 207.070.706 (duzentas e sete milhões, setenta mil e setecentos e seis) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 31 de dezembro de 2024, o capital da Companhia é de R\$225.100, dividido em 520.091.797 (quinhentas e vinte milhões, noventa e um mil e setecentos e noventa e sete) ações, totalmente subscrito.
- (ix) Em 05 de junho de 2025, foi protocolada a redução de capital aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, no valor de R\$60.000, mediante à restituição do valor correspondente aos acionistas, de forma proporcional à sua participação, sem a redução do número de ações. Em 30 de junho de 2025, o capital é de R\$165.100, dividido em 520.091.797 (quinhentas e vinte milhões, noventa e um mil e setecentos e noventa e sete) ações, totalmente subscrito

17.2. Reserva de lucro

17.2.1. Reserva legal

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

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

17.2.2. Reserva para retenção de lucros

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

17.3. Distribuição de dividendos

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

	30/06/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	23.675	42.031
Constituição da reserva legal (5%)	-	(2.102)
Base de cálculo dos dividendos	23.675	39.929
Dividendo sobre reserva de lucros	-	(38)
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	-	(9.982)
Dividendo Intermediários aprovados	(19.952)	(29.909)
Total de dividendos distribuídos	(19.952)	(39.929)

17.4. Participação de não controladores

No período findo em 30 de junho de 2025, as variações no patrimônio líquido das controladas geraram uma redução de R\$25.469 no patrimônio líquido dos não controladores. No mesmo período, a participação dos acionistas não controladores no resultado foi de R\$8.091, além disso foram distribuídos R\$7.827 a título de dividendos.

As aquisições de participações no período junto aos acionistas não controladores geraram uma perda de R\$15.084.

18. Receita líquida

	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receita bruta de vendas	399.995	248.646	321.041	171.572
Receita bruta total	399.995	248.646	321.041	171.572
Ajuste a valor presente	(9.564)	(8.064)	(499)	(214)
Impostos incidentes sobre vendas	(6.711)	(4.245)	(6.050)	(3.236)
Vendas canceladas	(1.788)	(871)	(452)	(314)
Receita operacional líquida	381.932	235.466	314.040	167.808

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

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 2025, a Companhia reconheceu a receita bruta do Exercício referente aos empreendimentos em construção no montante de R\$24.996 (R\$2.560 em junho de 2024) referentes à apropriação de permutas por unidades a construir por terrenos.

(a) Resultado a apropriar

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

I) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	493.374
Empreendimentos em construção	
a) Receita de vendas contratadas	1.644.759
b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.151.385
Receitas de vendas apropriadas	1.220.291
Distratos - Receitas estornadas	(68.906)
II) Receitas de indenizações por distratos	1.318
III) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	295.749
Empreendimentos em construção	
a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	968.051
b) Custo de construção incorrido	672.302
Encargos financeiros apropriados	24.493
c) Distratos - Custo de construção	(38.313)
Distratos - Encargos financeiros	(1.683)
Drive CI / CO (sem encargos financeiros) (%)	69,45%
IV) Custo orçado a apropriar em estoque	152.331
Empreendimentos em construção	
a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	395.268
b) Custo de construção incorrido	242.938
Encargos financeiros apropriados	9.796
Unidades vendidas	4.127

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

(b) Resultado apropriado

Resultado apropriado de	01/01/2025 a 30/06/2025		01/04/2025 a 30/06/2025	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	322.980	(237.718)	215.438	(158.794)
Incorporação - imóveis concluídos	58.952	(40.674)	20.028	(16.256)
Total controladas	381.932	(278.392)	235.466	(175.050)

Resultado apropriado de	01/01/2024 a 30/06/2024		01/01/2024 a 30/06/2024	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladas				
Incorporação - imóveis em construção	303.153	(190.238)	164.721	(101.576)
Incorporação - imóveis concluídos	10.887	(7.632)	3.087	(3.520)
Total controladas	314.040	(197.870)	167.808	(105.096)

19. Custos e despesas

19.1. Custos e despesas por natureza

Descrição	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Serviços de terceiros	(234)	(146)	(490)	(441)
Outros Custos e Despesas	(334)	(160)	(505)	(154)
	(568)	(306)	(995)	(595)
Classificados como				
Despesas gerais e administrativas	(568)	(306)	(995)	(595)
	(568)	(306)	(995)	(595)

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

Descrição	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(194.290)	(129.203)	(153.906)	(82.988)
Despesas com pessoal	(37.986)	(21.918)	(32.376)	(16.416)
Juros capitalizados	(10.304)	(4.356)	(8.047)	(3.966)
Depreciação e amortização	(3.418)	(2.048)	(2.662)	(1.306)
Serviços de terceiros	(867)	(567)	(1.422)	(927)
Energia elétrica, água e telefone	(98)	(48)	(160)	(71)
Despesas gerais com vendas	(6.708)	(3.322)	(5.227)	(3.264)
Comissão de vendas	(11.523)	(6.936)	(9.105)	(5.729)
Provisão para garantia de obra	(2.029)	(1.407)	(2.099)	(1.135)
Amortização de mais-valia	(31.567)	(16.663)	-	-
Outros custos e despesas	(3.229)	(1.785)	(1.254)	(771)
	<u>(302.019)</u>	<u>(188.253)</u>	<u>(216.258)</u>	<u>(116.573)</u>
Classificados como				
Custo dos imóveis vendidos	(278.392)	(175.050)	(197.870)	(105.096)
Despesas com vendas	(22.373)	(12.498)	(17.031)	(10.707)
Despesas gerais e administrativas	(1.254)	(705)	(1.357)	(770)
	<u>(302.019)</u>	<u>(188.253)</u>	<u>(216.258)</u>	<u>(116.573)</u>

19.2. Outras receitas/(despesas) operacionais

Outras receitas e (despesas) Operacionais	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Amortização de mais valia	(31.362)	(16.458)	(28.127)	(14.819)
Provisão para perdas - Demais Créditos	128	15	-	-
Demais receitas e (despesas)	(71)	(6)	9	(1)
Total	<u>(31.305)</u>	<u>(16.449)</u>	<u>(28.118)</u>	<u>(14.820)</u>
Consolidado				
Outras receitas e (despesas) Operacionais	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Amortização de mais valia	204	204	(32.125)	(14.819)
Contingências e despesas Jurídicas	(326)	(368)	(2.168)	(1.763)
Provisão para perdas - Contas a Receber	(6.054)	(3.677)	(568)	(2)
Provisão para perdas - Demais Créditos	(792)	(335)	(1.432)	(1.089)
Obrigações societárias com sócios e parceiros	-	-	(5)	(5)
Despesas não recorrentes de SPEs e sociedades	(140)	(75)	-	-
Demais receitas e (despesas)	(1.134)	(554)	(2.573)	(1.582)
Total	<u>(8.242)</u>	<u>(4.805)</u>	<u>(38.871)</u>	<u>(19.260)</u>

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

20. Resultado financeiro, líquido

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

	Controladora			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	1.515	870	244	67
Atualização monetária e juros contratuais	77	21	199	59
	<u>1.592</u>	<u>891</u>	<u>443</u>	<u>126</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(27.827)	(15.073)	(12.795)	(6.868)
PIS/COFINS sobre receita financeira	(76)	(44)	(17)	(16)
Despesas bancárias	(142)	(107)	(47)	(28)
Descontos concedidos	-	-	(1)	(1)
	<u>(28.045)</u>	<u>(15.224)</u>	<u>(12.860)</u>	<u>(6.913)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(26.453)</u>	<u>(14.333)</u>	<u>(12.417)</u>	<u>(6.787)</u>
	Consolidado			
	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2024 a 30/06/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	2.763	1.617	700	190
Atualização monetária e juros contratuais	1.611	819	704	489
Descontos obtidos	8	5	-	-
	<u>4.382</u>	<u>2.441</u>	<u>1.404</u>	<u>679</u>
Despesas financeiras				
Despesas com juros	(28.110)	(15.272)	(12.901)	(6.924)
PIS/COFINS sobre receita financeira	(77)	(67)	(17)	(16)
Correção Passivo de Cessão	(4.759)	(2.541)	(699)	(699)
Despesas bancárias	(903)	(447)	(658)	(305)
Despesas com venda de carteira	(1.165)	(568)	(480)	(240)
Descontos concedidos	(2.747)	(2.045)	(48)	(12)
	<u>(37.761)</u>	<u>(20.940)</u>	<u>(14.803)</u>	<u>(8.196)</u>
Resultado financeiro líquido	<u>(33.379)</u>	<u>(18.499)</u>	<u>(13.399)</u>	<u>(7.517)</u>

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

21. Imposto de Renda e Contribuição Social

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024
Lucro antes do IRPJ e CSLL	23.675	31.506	38.292	45.512
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada com IRPJ e CSLL	8.050	10.712	13.019	15.474
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	31.203	-	-	-
Exclusão de equivalência patrimonial	(82.001)	-	-	-
Base de tributação	(27.123)	-	-	-
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base de tributação	-	358	3.576	16.155
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	-	122	1.216	4.298
Despesa com imposto diferido	-	-	-	1.195
Realização de imposto diferido - Sobre mais-valia	-	-	-	(3.999)
Empresas tributadas pelo RET (4%)				
Base de tributação	-	-	276.592	19.560
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	4.147	405
Despesa com imposto diferido	-	-	1.163	(30)
Despesa com IRPJ e CSLL do Exercício	-	122	6.526	1.869
Alíquota efetiva	-	0,39%	17,04%	4,11%

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

22. Instrumentos financeiros

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

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

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

Risco de taxas de juros

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

Risco de liquidez

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

Em 30 de junho de 2025	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	111.901	61.943	107.468	193.622	474.934
Fornecedores (Nota 11)	21.068	2.276	-	-	23.344
Fornecedores Convênio - Risco Sacado (Nota 11)	1.241	-	-	-	1.241
Partes Relacionadas (Nota 6)	81.467	-	-	-	81.467
Credores por imóveis compromissados (Nota 10)	13.963	8.866	4.281	5.913	33.632
Adiantamento por recebimento (Nota 14)	60.284	-	-	-	60.284
Cessão de recebíveis (Nota 15.1)	28.208	93.985	-	-	122.193

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

Risco de crédito

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

Análise de sensibilidade

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

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

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

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

Ativos e Passivos Líquidos	Saldo Líquido em 30/06/2025	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	(67.170)	(500)	(751)	(1.001)	(1.251)	(1.501)
CDI	(356.631)	(26.569)	(39.854)	(53.138)	(66.423)	(79.707)
IPCA	122.249	3.270	4.905	6.540	8.175	9.810
INCC	290.884	10.486	15.730	20.973	26.216	31.459
Total	<u>10.668</u>					

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,75%	1,12%	1,49%	1,86%	2,24%
CDI	7,45%	11,18%	14,90%	18,63%	22,35%
IPCA	2,68%	4,01%	5,35%	6,69%	8,03%
INCC	3,61%	5,41%	7,21%	9,01%	10,82%

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.

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

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

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

24. Seguros

Os seguros são contratados pelo Grupo Direcional, que adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2025, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	R\$1.022.921
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	R\$26.269
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros	R\$153.438
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para ao processos de licenciamento dos empreendimentos em construção	R\$7.796

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