

# **Demonstrações Financeiras Intermediárias Individuais e Consolidadas**

**Lago da Pedra Participações S.A.**

30 de setembro de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

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

### Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

30 de setembro de 2022

#### Índice

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



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

## Relatório sobre a revisão das demonstrações financeiras intermediárias

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

### Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa revisão

### Alcance da revisão

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

### Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.



## Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1.7, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2022.

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

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

Rogério Xavier Magalhães  
Contador CRC-MG080613/O

## Lago da Pedra Participações S.A.

Balanços patrimoniais

30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	12	6	12.103	7.471
Aplicações financeiras	3.2	-	-	408	1.739
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	25.987	16.187
Estoques	5	-	-	30.883	42.187
Partes relacionadas	6	52.112	114.833	6.899	6.316
Tributos a recuperar	-	5	8	205	126
Outros créditos	-	3.637	9.024	17.222	13.566
Total do ativo circulante		<b>55.766</b>	123.871	<b>93.707</b>	87.592
Ativo não circulante:					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	-	-	7.938	18.155
Estoques	5	-	-	21.513	19.360
Depósitos judiciais	-	-	-	69	42
Imobilizado	-	-	-	1.089	1.493
Intangível	-	-	-	25	24
Investimentos	7	37.076	5.484	-	-
Total do ativo não circulante		<b>37.076</b>	5.484	<b>30.634</b>	39.074
Total do ativo		<b>92.842</b>	129.355	<b>124.341</b>	126.666

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	<b>82.303</b>	56.122	<b>82.323</b>	56.131
Fornecedores	-	<b>1</b>	2	<b>5.347</b>	3.647
Obrigações trabalhistas	-	-	-	<b>2.429</b>	703
Obrigações tributárias	10	<b>7</b>	14	<b>1.951</b>	1.178
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	<b>1.089</b>	1.063
Partes relacionadas	6	<b>78</b>	8.518	<b>390</b>	8.827
Outras contas a pagar	11	<b>5.362</b>	24.494	<b>8.794</b>	6.298
Passivo de Cessão	11.1	-	-	<b>4.068</b>	-
Provisão para garantia		-	-	<b>1.478</b>	1.321
Total do passivo circulante		<b>87.751</b>	89.150	<b>107.869</b>	79.168
Passivo não circulante:					
Empréstimos e financiamentos	8	-	26.400	<b>4.902</b>	28.047
Fornecedores	-	-	-	<b>220</b>	360
Provisão para garantia	-	-	-	<b>651</b>	332
Obrigações tributárias	10	-	-	<b>318</b>	726
Credores por imóveis compromissados	9	-	-	<b>203</b>	222
Provisão p/risco tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	-	<b>60</b>	7
Total do passivo não circulante		-	26.400	<b>6.354</b>	29.694
Patrimônio líquido:					
Capital social	12	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1
Adiantamento p/aumento futuro de capital	-	-	13.804	-	13.804
Reserva de Lucros	-	<b>5.090</b>	-	<b>5.090</b>	-
		<b>5.091</b>	13.805	<b>5.091</b>	13.805
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	<b>5.027</b>	3.999
		<b>5.091</b>	13.805	<b>10.118</b>	17.804
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>92.842</b>	129.355	<b>124.341</b>	126.666

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021

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

	Nota	Individual		Consolidado	
		30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receita líquida	13	-	-	<b>79.966</b>	51.259
Custo da venda de imóveis	14	-	-	<b>(54.766)</b>	(39.936)
Resultado bruto		-	-	<b>25.200</b>	11.323
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas gerais e administrativas	14	<b>(291)</b>	(118)	<b>(451)</b>	(208)
Despesas comerciais	14	-	(3)	<b>(6.864)</b>	(3.754)
Resultado com equivalência patrimonial	7	<b>14.031</b>	3.969	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais	-	-	74	<b>(1.857)</b>	(1.816)
		<b>13.740</b>	3.922	<b>(9.172)</b>	(5.778)
Despesas financeiras	15	<b>(8.078)</b>	(2.361)	<b>(8.459)</b>	(3.045)
Receitas financeiras	15	<b>26</b>	290	<b>161</b>	300
Resultado financeiro	15	<b>(8.052)</b>	(2.071)	<b>(8.298)</b>	(2.745)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>5.688</b>	1.851	<b>7.730</b>	2.800
Imposto de renda e contribuição social	16	<b>(6)</b>	(85)	<b>(1.603)</b>	(1.148)
Resultado líquido do período		<b>5.682</b>	1.766	<b>6.127</b>	1.652
Resultado líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	<b>445</b>	(114)
Lago da Pedra Participações S.A.		<b>5.682</b>	1.766	<b>5.682</b>	1.766

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Resultado líquido do período	<b>5.682</b>	1.766	<b>6.127</b>	1.652
Total de resultado abrangente do período	<b>5.682</b>	1.766	<b>6.127</b>	1.652
Atribuível a:				
Lago da Pedra Participações S.A.			<b>5.682</b>	1.766
Participantes não controladores em SPEs e SCPs			<b>445</b>	(114)
			<b>6.127</b>	1.652

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

Atribuível aos acionistas da Controladora							
		AFAC - Adiantamento para futuro aumento de capital	Outros resultados abrangentes	Prejuízo Acumulados	Patrimônio líquido individual	Participação não Controladores	Patrimônio líquido Consolidado
Notas	Capital Social						
Saldos em 31 de dezembro de 2020	63.177	-	-	(10.083)	53.094	(2)	53.092
Redução de capital	12 (63.176)	-	-	14.450	(48.726)	4.780	(43.946)
Aumento de capital por não controladores	-	-	-	(8.583)	(8.583)	-	(8.583)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	13.804	-	-	13.804	-	13.804
Resultado do período	-	-	-	1.766	1.766	(114)	1.652
Saldos em 30 de setembro de 2021	1	13.804	-	(2.450)	11.355	4.664	16.019
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1	13.804	-	-	13.805	3.999	17.804
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.1	13.804	(13.804)	-	-	-	-
Redução de capital	12	(13.804)	-	4.634	2.309	583	(6.278)
Dividendos Propostos	12.2	-	-	(2.901)	(2.901)	-	(2.901)
Amortização referente a antecipação intermediária de dividendos	-	-	(4.634)	-	(4.634)	-	(4.634)
Resultado do período	-	-	-	5.682	5.682	445	6.127
Saldos em 30 de setembro de 2022	1	-	-	5.090	5.091	5.027	10.118

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>Das atividades operacionais</b>				
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>5.688</b>	1.851	<b>7.730</b>	2.800
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações	-	-	<b>1.720</b>	588
Resultado de equivalência patrimonial	<b>(14.031)</b>	(3.969)	-	-
Rendimento de aplicações financeiras	-	-	<b>(74)</b>	-
Provisão para garantia	-	-	<b>476</b>	1.545
Juros sobre encargos e financiamentos	<b>7.974</b>	2.319	<b>8.296</b>	5.441
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	-	-	<b>53</b>	7
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	<b>(234)</b>	308
Ajuste a valor recuperável do estoque concluído	-	-	<b>(727)</b>	1.934
Provisão para perdas de contas a receber	-	-	<b>1.281</b>	(390)
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	-	-	<b>(630)</b>	43.114
Estoques	-	-	<b>9.978</b>	(22.714)
Créditos diversos	<b>753</b>	556	<b>(8.290)</b>	(2.362)
Partes relacionadas	-	-	<b>(1.887)</b>	(6.933)
Depósitos judiciais	-	-	<b>(27)</b>	(45)
Tributos a recuperar	<b>3</b>	(39)	<b>(79)</b>	18
(Decrécimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	<b>(1)</b>	1	<b>1.522</b>	1.964
Obrigações trabalhistas	-	-	<b>1.726</b>	268
Obrigações tributárias	<b>(12)</b>	(7)	<b>259</b>	(2.935)
Credores por imóveis compromissados	-	-	<b>(56)</b>	(5.349)
Contas a pagar	<b>1.633</b>	(2.328)	<b>6.564</b>	5.195
Partes relacionadas	<b>(1)</b>	-	<b>2</b>	187
Imposto pagos	<b>(1)</b>	(26)	<b>(1.497)</b>	(51)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	<b>2.005</b>	(1.642)	<b>26.106</b>	22.590
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo (Redução) de investimentos (SPCs e SPEs)	<b>(39.337)</b>	(68.007)	-	-
Redução de capital das investidas	<b>62.721</b>	81.827	-	-
Dividendos recebidos	<b>1.011</b>	2.044	-	-
Acréscimo do imobilizado	-	-	<b>(59)</b>	(938)
Ativo de direito de Uso	-	-	-	(17)
Acréscimo de intangível	-	-	<b>(127)</b>	-
Aplicações financeiras	-	2.523	<b>1.405</b>	2.523
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	<b>24.395</b>	18.387	<b>1.219</b>	1.568
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Adiantamento para aumento futuro de capital	-	13.804	-	13.804
Integralização (Redução) de capital, líquido de gastos	<b>(15.300)</b>	(35.392)	<b>(15.300)</b>	(35.392)
Dividendos pagos	<b>(2.901)</b>	(8.582)	<b>(2.901)</b>	(8.582)
Ingressos dos empréstimos	-	49.866	<b>8.920</b>	49.866
Amortizações dos empréstimos	<b>(2.200)</b>	(35.200)	<b>(7.634)</b>	(35.200)
Juros pagos	<b>(5.993)</b>	(2.645)	<b>(6.361)</b>	(2.645)
Aumento de capital por não controladores	-	-	<b>583</b>	4.780
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<b>(26.394)</b>	(18.149)	<b>(22.693)</b>	(13.369)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>6</b>	(1.404)	<b>4.632</b>	10.789
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	<b>6</b>	2.189	<b>7.471</b>	3.906
No final do período	<b>12</b>	785	<b>12.103</b>	14.695

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas  
30 de setembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **1. Contexto operacional**

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

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

Em 11 de novembro de 2022, a Diretoria da Companhia aprovou as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

#### **1.1. Análise sobre a COVID-19**

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

Para enfrentar essa situação inesperada, a Administração da Companhia criou um comitê de crise para tratar dos assuntos relacionados à Covid-19, composto por todos os membros da diretoria. Este comitê monitora as constantes evoluções do assunto junto à mídia e aos órgãos públicos, de forma a definir a melhor estratégia para, em primeiro lugar, a manutenção da segurança de todos os colaboradores e também do bom andamento dos negócios da Companhia.

Após dois anos, o mundo permanece sob os efeitos da pandemia da COVID-19, porém observa-se um avanço expressivo na vacinação e conseqüentemente uma redução considerável dos casos, o que possibilitou a retomada de atividades antes proibidas em virtude das restrições de distanciamento. A Companhia tem realizado ações que visam reforçar a importância da vacinação e atenção quanto à higiene pessoal, ao uso de máscara e de evitar aglomerações entre os colaboradores. Essas ações vêm sendo feitas por meios de comunicações internas e cartazes afixados nos elevadores, corredores e canteiros de obra. Os colaboradores permanecem em regime híbrido de trabalho, visando reduzir o adensamento das pessoas no escritório. A Companhia continua disponibilizando álcool nos ambientes de trabalhos e mantendo a higienização dos mesmos ao final da jornada de trabalho, além de exigir o uso de máscaras em locais fechados. A Direcional está atenta aos comunicados dos órgãos de saúde e entes governamentais, para sempre se posicionar de forma correta e preventiva, visando o bem estar e a saúde de todos os colaboradores e parceiros de negócios.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

#### **1.1. Análise sobre a Covid-19--Continuação**

Embora a pandemia tenha ocasionado grande recessão no mercado, a Companhia enfrentou esse período crítico sem realizar demissões. Houve um efeito positivo no volume de vendas, devido ao forte investimento na digitalização dos nossos canais de vendas, e também a uma assertividade nos projetos que foram lançados.

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

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

A Companhia conseguiu repassar parte do aumento de custos nos nossos produtos, aumentando gradativamente o preço de venda. O excelente desempenho das vendas contribui para manter nossas margens estáveis, confirmando o quão bem posicionada está a Companhia no mercado, e evidencia que a estratégia de lançamentos e vendas tem sido assertiva. A Companhia opta por um posicionamento conservador na elaboração dos orçamentos, considerando os impactos do passado, a situação atual e projeções futuras. Essa resiliência vem do conservadorismo e profissionalismo na gestão do dia a dia do negócio. A Direcional tem sido capaz de passar por momentos turbulentos e de dificuldades, sempre com muita humildade e pés no chão. É uma longa caminhada que começa desde a escolha assertiva do terreno e a melhor forma de pagamento, a aprovação da viabilidade econômica do projeto, estratégia de marketing e vendas, e desenvolvimento do orçamento e execução do projeto. Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político está sendo acompanhada atentamente pelos administradores.

#### **1.3. Continuidade operacional**

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

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

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

As práticas contábeis nestas demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, são consistentes com as práticas descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nos períodos apresentados.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

#### 3.1. Caixa e equivalente de caixa

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	10	6	12.013	6.711
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	2	-	90	760
Total	12	6	12.103	7.471

#### 3.2. Aplicações financeiras

Descrição	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações em letra financeira Tesouro (Títulos Públicos)	-	-	396	1.294
Letras financeiras (Títulos Privados)	-	-	12	445
Total	-	-	408	1.739

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos de investimento ou em operações realizadas diretamente com instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Essas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI) com remuneração que varia entre 101,93% e 105,69% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 30 de setembro de 2022, a rentabilidade média bruta das aplicações financeiras da Companhia foi de 103,42% do CDI no ano e 105,16% em setembro de 2022.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 4. Contas a receber

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

Contas a receber por incorporação de imóveis	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	12.314	20.099
Unidades não concluídas	23.915	15.500
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(1.965)	(684)
(-) Ajuste a valor presente	(339)	(573)
	<u>33.925</u>	<u>34.342</u>
<b>Circulante</b>	<b>25.987</b>	<b>16.187</b>
<b>Não circulante</b>	<b>7.938</b>	<b>18.155</b>

  

	31/12/2021	(-) Provisão	(+) Reversão	30/09/2022
Movimentação PCLD	(684)	(1.909)	628	(1.965)

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 5,04%, conforme apresentado no cupom de NTN-B.

A Companhia realiza provisão para perda sobre as parcelas do contas a receber cuja o financiamento é direto com a construtora. O valor a receber de financiamento direto em setembro de 2022 é de R\$12.625 (R\$11.237 em dezembro de 2021). Em setembro de 2022 a taxa para perda esperada foi de 11,12% (7,15% em dezembro de 2021).

Em 31 de março de 2022, a Direcional Engenharia celebrou, através de suas controladas e da Lago da Pedra, um novo Instrumento de Cessão de Crédito imobiliário junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da cessão de contas a receber das SPEs da Companhia foi de R\$5.344. O valor da cessão foi integralmente liquidado na data do instrumento, não restando valor a receber referente a operação.

Em 23 de junho de 2022, Direcional Engenharia celebrou, através de suas controladas e da Lago da Pedra, um Instrumento de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários junto a True Securitizadora S.A. O valor líquido da cessão de contas a receber das SPEs da Companhia foi de R\$2.034. Em 30 de setembro de 2022 o saldo a receber dessa operação era de R\$43.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 4. Contas a receber--Continuação

No terceiro trimestre de 2022, a Companhia celebrou, através da Direcional, um Instrumento de Cessão Definitiva de Direitos Creditórios Imobiliários junto ao Banco XP S.A.. O valor líquido da operação que cabe à Lago da Pedra é de R\$4.068, recebido integralmente pela Direcional em 30 de setembro 2022, mas que ainda será repassado para a Companhia. Para esse item constituímos um passivo de Cessão de Direitos Creditórios, conforme nota explicativa 11.

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
A vencer		
Até 3 meses	6.040	10.875
De 3 a 6 meses	4.929	900
De 6 a 9 meses	2.538	780
De 9 meses a 1 ano	8.923	1.675
	<b>22.430</b>	<b>14.230</b>
Vencidos		
Até 1 mês	160	301
entre 1 e 2 meses	108	97
entre 2 e 3 meses	85	94
entre 3 e 4 meses	76	84
entre 4 e 6 meses	1.339	153
Acima 6 meses	1.789	1.228
	<b>3.557</b>	<b>1.957</b>
Total do contas a receber a curto prazo	<b>25.987</b>	<b>16.187</b>

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Entre 1 e 2 anos	3.717	13.093
Até 3 anos	1.637	2.686
Até 4 anos	862	989
Após 4 anos	1.722	1.387
Total do contas a receber a longo prazo	<b>7.938</b>	<b>18.155</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 5. Estoques

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	7.138	8.354
Imóveis em construção	23.745	33.832
Terrenos a incorporar	21.513	19.361
	<b>52.396</b>	<b>61.547</b>
<b>Circulante</b>	<b>30.883</b>	<b>42.187</b>
<b>Não circulante</b>	<b>21.513</b>	<b>19.360</b>

Em 30 de setembro de 2022, os saldos de estoques de imóveis concluídos foram submetidos a testes de recuperabilidade. O saldo total de ajuste a valor recuperável em setembro de 2022 é de R\$3.113 (R\$3.840 em dezembro de 2021) que foram registrados no resultado da companhia no Custos de Imóveis Vendidos a título de Ajuste a Valor Realizável Líquido. Abaixo a movimentação do saldo:

	31/12/2021	(+) Ajuste a Valor recuperável Líquido	(-) Reversão de Ajuste a valor recuperável Líquido	30/09/2022
Individual	-	-	-	-
Controladas	(3.840)	(188)	915	(3.113)
Consolidado	(3.840)	(188)	915	(3.113)

#### 5.1. Juros capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de "Imóveis em construção" e "Imóveis concluídos" de acordo com o OCPC 01, e estes são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 30 de setembro de 2022 foram capitalizados nas contas de estoque juros no montante de R\$399 (não foram capitalizado juro no estoque em setembro 2021), e ainda permanece capitalizado no estoque o montante de R\$1.041 (R\$1.424 em 31 de dezembro de 2021), referente às unidades não vendidas.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 6. Partes relacionadas

#### Ativo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Conta corrente com empreendimentos (a)	52.112	114.833	-	-
Crédito junto a sócios de empreendimentos (b)	-	-	6.899	6.316
<b>Total / Circulante</b>	<b>52.112</b>	<b>114.833</b>	<b>6.899</b>	<b>6.316</b>

#### Passivo

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Conta corrente com empreendimentos (a)	7	852	319	1.161
Passivo junto a sócios de empreendimentos (b)	71	7.666	71	7.666
<b>Total / Circulante</b>	<b>78</b>	<b>8.518</b>	<b>390</b>	<b>8.827</b>

(a) Conta corrente com empreendimentos: os valores registrados nessa conta referem-se às reduções de capital e as distribuições de dividendos das investidas. Não há correção para esse tipo de transação e o saldo será quitado no momento em que a investida gerar caixa para retornar para o Sócio.

	31/12/2021	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Recebimento das reduções de capital e dividendos	Outros	30/09/2022
Individual	114.833	-	(62.721)	-	52.112
Consolidado	6.316	-	-	583	6.899

(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.

	31/12/2021	(+) Redução de capital/ dividendos	(-) Pagamento das reduções de capital e dividendos	Outros	30/09/2022
Individual	8.518	6.861	(15.300)	(1)	78
Consolidado	8.827	6.861	(15.300)	2	390

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação  
30 de setembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 7. Investimentos

(a) Abaixo a movimentação dos saldos em 30 de setembro de 2022:

<b>Empresas Controladas</b>	<b>Participação</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Dividendos/ Amortização</b>	<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>Subscrição (redução) de capital/AFAC</b>	<b>30/09/2022</b>
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	1.196	(125)	(680)	1.150	1.541
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	-	(1.239)	2.743	1.504
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(36)	36	-
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(77)	77	-
Colina De Santana Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100,00%	-	(735)	1	2.232	1.498
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	1.753	(66)	3.089	5.003	9.779
Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	(35)	1.403	958	2.326
Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	2.535	(50)	7.565	3.249	13.299
Leme Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	-	-	4.005	3.124	7.129
<b>Total Controladas:</b>		<b>5.484</b>	<b>(1.011)</b>	<b>14.031</b>	<b>18.572</b>	<b>37.076</b>

(b) Abaixo a composição dos saldos das controladas em 30 de setembro de 2022:

<b>Companhias Controladas</b>	<b>Participação</b>	<b>Balanco Patrimonial - 30/09/2022</b>					<b>Patrimônio Líquido</b>
		<b>Ativo</b>		<b>Passivo</b>			
		<b>Circulante</b>	<b>Não Circulante</b>	<b>Circulante</b>	<b>Não Circulante</b>		
Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda	<b>100,00%</b>	7.844	1.239	7.289	253	1.541	
Agua Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>90,00%</b>	35.773	23.226	7.871	858	50.270	
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	<b>100,00%</b>	5.075	477	4.047	1	1.504	
Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>100,00%</b>	15.885	1.685	3.801	3.990	9.779	
Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>100,00%</b>	805	482	1.297	19	(29)	
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	<b>100,00%</b>	259	19	315	1	(38)	
Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	<b>100,00%</b>	1.479	70	48	3	1.498	
Valenca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	<b>100,00%</b>	7.110	853	5.534	103	2.326	
Itaguatins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	<b>100,00%</b>	15.821	2.584	3.979	1.126	13.300	
Leme Empreendimentos Imobiliarios Ltda	<b>100,00%</b>	-	45.243	38.114	-	7.129	

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 8. Empréstimos e financiamentos

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Financiamento à construção	-	-	4.922	1.656
Capital de giro	31.900	31.461	31.900	31.461
Debêntures	50.403	51.061	50.403	51.061
Total geral	82.303	82.522	87.225	84.178
Circulante	82.303	56.122	82.323	56.131
Não circulante	-	26.400	4.902	28.047

#### Capital de Giro

Essa modalidade de empréstimo foi contratada por meio da emissão de Notas Promissórias. A remuneração incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 100% da Taxa DI + 1,15% ao ano.

#### Debênture

Em 15 de setembro de 2021, a Companhia realizou a 1ª Emissão de Debêntures Simples, as quais não são conversíveis em ações, de Espécie Quirografária, em Série Única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As Debêntures possuem prazo de vencimento de doze meses, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em setembro de 2022. Foram emitidas 50.000 (cinquenta mil) debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1.000,00 (mil reais). Sobre a remuneração, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano. O contrato está sujeito a covenant financeiro, que pode ser calculado através da fórmula abaixo. Os vencimentos serão antecipados somente se ultrapassarem esse limite.

Em 19 de julho de 2022, a Companhia realizou a repactuação programada das Debêntures, para postergar a data de vencimento em 12 (doze) meses adicionais à data previamente pactuada na Escritura de Debêntures. Assim sendo, observado o disposto na Escritura de Debêntures, as Debêntures terão prazo de vencimento de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 8 de setembro de 2023. Com a repactuação, incidirão sobre o valor nominal unitário das debêntures juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 8. Empréstimos e financiamentos-- Continuação

#### Dívida líquida corporativa

Patrimônio líquido < 0,5

A parcela não circulante dos empréstimos em 30 de setembro de 2022 tem os seguintes vencimentos:

<u>Período</u>	<u>Consolidado</u>
Outubro de 2024 a Setembro de 2025	1.195
Outubro de 2025 a Setembro de 2026	1.402
A partir de Outubro de 2026	2.305
	<u>4.902</u>

### 9. Credores por imóveis comprometidos

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>(-) Pagamentos</u>	<u>(+/-) Revisões</u>	<u>(-) Cancelamentos / Venda SPE</u>	<u>30/09/2022</u>
	1.285	(56)	63	-	1.292
	1.285	(56)	63	-	1.292
Circulante	1.063	-	-	-	1.089
Não circulante	222	-	-	-	203
					<u>30/09/2022</u>
Entre 1 e 2 anos					95
Até 3 anos					42
Até 4 anos					22
Após 4 anos					44
Total do contas a receber a longo prazo					<u>203</u>

### 10. Obrigações tributárias

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

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 10. Obrigações tributárias--Continuação

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
RET REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO	-	-	703	381
IRPJ	2	5	9	17
CSLL	1	3	5	10
Outros	4	6	195	123
	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>912</b>	<b>531</b>
<b>Impostos correntes com recolhimentos diferidos</b>				
PIS	-	-	134	132
COFINS	-	-	620	609
AVP	-	-	(14)	(23)
IRPJ	-	-	456	449
CSLL	-	-	239	235
Outros	-	-	(78)	(29)
-	-	-	1.357	1.373
	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>2.269</b>	<b>1.904</b>
Circulante	7	14	1.951	1.178
Não circulante	-	-	318	726

### 11. Outras contas a pagar

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Débitos com clientes	505	132	650	319
Passivo a descoberto (a)	67	20.832	-	-
Mútuos	1.758	-	1.758	-
Outros	3.032	3.530	6.386	5.979
Total	<b>5.362</b>	<b>24.494</b>	<b>8.794</b>	<b>6.298</b>
Circulante	5.362	24.494	8.794	6.298

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

#### 11.1. Passivo de Cessão

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Crédito cessão de recebíveis - Venda de carteira	-	-	4.068	-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### **11. Outras contas a pagar--Continuação**

#### **11.1. Passivo de Cessão--Continuação**

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

### **12. Patrimônio líquido**

#### **12.1. Capital social**

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

Em 15 de março de 2021, foi aprovado em assembleia e registrada na data de 04 de junho de 2021 a redução desproporcional do capital social da Companhia, por ser excessivo ao objeto social, sem cancelamento de ações, e restituição de valores ao acionista, no valor de R\$34.726.

O capital social da Companhia, subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens móveis suscetíveis de avaliação patrimonial, passa a ser de R\$1, dividido em 39.033.255 (Trinta e nove milhões, trinta e três mil e duzentos e cinquenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 12. Patrimônio líquido--Continuação

#### 12.1. Capital social--Continuação

Em 19 de agosto de 2021 o MAC Fundo de Investimentos Imobiliários, alienou a integralidades das ações que detinha da Companhia para a Direcional Engenharia S.A. Em 20 de agosto de 2021 a Direcional alienou para o Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário 90% das ações da companhia.

Em 30 de setembro de 2022 a composição acionária da Companhia era composta por: 90% - Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário e 10% - Direcional Engenharia S.A.

Em 06 de março de 2022 a companhia realizou o aumento do Capital Social em R\$13.804 mediante a capitalização de crédito de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC), passando o capital de R\$1 para R\$13.805. No mesmo ato aprovou a redução do Capital Social da Sociedade em R\$13.804 para adequá-lo ao seu objeto, por ser considerado excessivo, mediante a restituição do valor correspondente aos acionistas, em moeda corrente nacional, proporcionalmente as suas respectivas participações no capital social da Companhia, descontados R\$2.309 para amortização do prejuízo acumulado no 1º trimestre de 2022 e R\$4.634 para amortização de antecipações realizadas no exercício de 2021. Desta forma o capital social da Companhia em 30 de setembro de 2022 é de R\$1.

##### 12.1.1. Adiantamentos para futuros aumentos da capital (AFAC)

Em 23 de agosto de 2021 a Direcional Engenharia S.A, acionista da companhia a época, aportou R\$13.804 para manutenção do caixa da companhia. Este aporte está classificado como Adiantamento para futuro aumento de capital da companhia.

Em 06 de março de 2022 conforme ATA de assembleia geral a administração da companhia aprovou o aumento do capital mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) no valor de R\$13.804. Dessa forma em 30 de setembro de 2022 a companhia não possui saldo de AFAC.

#### 12.2. Distribuição de dividendos

Em 06 de julho de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$1.500, referente ao lucro apurado no presente exercício.

Em 05 de agosto de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$700, referente ao lucro apurado no presente exercício.

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 12. Patrimônio líquido--Continuação

#### 12.2. Distribuição de dividendos--Continuação

Em 01 de setembro de 2022, a Companhia aprovou a distribuição de dividendos intercalares aos acionistas no valor de R\$700, referente ao lucro apurado no presente exercício.

### 13. Receita líquida

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Receita bruta de vendas	85.038	58.338
Receita bruta total	85.038	58.338
Ajuste a valor presente	232	12
Impostos incidentes sobre vendas	(1.816)	(1.186)
Vendas canceladas	(3.488)	(5.905)
Receita operacional líquida	79.966	51.259

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.

#### 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 2022, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão demonstrados a seguir:

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 13. Receita Líquida--Continuação

a) Resultado a apropriar--Continuação

<b>I) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas</b>	<b>104.380</b>
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Receita de Vendas Contratadas</b>	<b>226.171</b>
<b>b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas</b>	<b>121.791</b>
<i>Receitas de Vendas Apropriadas</i>	<b>128.112</b>
<i>Distratos - Receitas estornadas</i>	<b>(6.321)</b>
<b>II) Receitas de Indenizações por distratos</b>	<b>189</b>
<b>III) Custo Orçado a Apropriar de unidades Vendidas</b>	<b>60.489</b>
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	<b>139.155</b>
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	<b>82.132</b>
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	<b>278</b>
<b>c) Distratos - Custo de Construção</b>	<b>(3.466)</b>
<b>Distratos – Encargos Financeiros</b>	<b>(7)</b>
<b>Drive CI / CO (sem encargos financeiros)</b>	<b>56,53%</b>
<b>IV) Custo Orçado a Apropriar em Estoque</b>	<b>24.875</b>
<i>Empreendimentos em Construção</i>	
<b>a) Custo Orçado das unidades (Sem Encargos Financeiros)</b>	<b>48.528</b>
<b>b) Custo de Construção Incorrido</b>	<b>23.653</b>
<b>Encargos Financeiros Apropriados</b>	<b>92</b>
<b>Unidades Vendidas</b>	<b>926</b>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 13. Receita líquida -- Continuação

#### b) Resultado apropriado

<u>Resultado apropriado de</u>	<u>30/09/2022</u>	
	<u>Receitas de unidades vendidas</u>	<u>(-) Custo das unidades vendidas</u>
Controladas		
Incorporação - imóveis em construção	78.423	(52.027)
Incorporação - imóveis concluídos	1.543	(2.642)
Serviço	-	(97)
Total Controladas	<u>79.966</u>	<u>(54.766)</u>

### 14. Custos e despesas por natureza

<u>Descrição</u>	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	-	-	(44.511)	(26.188)
Despesas com pessoal	-	(3)	(8.962)	(10.222)
Juros capitalizados	-	-	(573)	(3.122)
Comissão de vendas	-	-	(3.144)	(2.425)
Despesas gerais com vendas	-	-	(2.347)	(775)
Depreciação e amortização	-	-	(1.720)	(588)
Energia elétrica, água e telefone	-	-	(72)	(61)
Serviços de terceiros	(90)	(75)	(322)	(326)
Outras Despesas	(201)	(43)	(430)	(191)
	<u>(291)</u>	<u>(121)</u>	<u>(62.081)</u>	<u>(43.898)</u>
<u>Classificados como</u>				
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(54.766)	(39.936)
Despesas com vendas	-	(3)	(6.864)	(3.754)
Despesas gerais e administrativas	(291)	(118)	(451)	(208)
	<u>(291)</u>	<u>(121)</u>	<u>(62.081)</u>	<u>(43.898)</u>

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 15. Resultado financeiro

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

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	26	290	146	295
Atualização monetária e juros contratuais	-	-	15	5
	<b>26</b>	<b>290</b>	<b>161</b>	<b>300</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas com juros	(8.053)	(2.319)	(7.833)	(2.259)
Despesas bancárias	(25)	(42)	(266)	(91)
Despesas com venda de carteira	-	-	(360)	(695)
	<b>(8.078)</b>	<b>(2.361)</b>	<b>(8.459)</b>	<b>(3.045)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(8.052)</b>	<b>(2.071)</b>	<b>(8.298)</b>	<b>(2.745)</b>

### 16. Imposto de renda e contribuição social

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>5.688</b>	1.851	<b>7.730</b>	2.800
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	34%	34%	34%	34%
<b>Despesa estimada com IRPJ e CSLL</b>	<b>1.934</b>	629	<b>2.628</b>	952
<b>Empresas tributadas pelo Lucro Presumido</b>				
Base de tributação	18	249	114	738
Alíquotas aplicáveis ao Lucro Presumido	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
Despesa com imposto	6	85	39	443
Despesa com imposto diferido	-	-	-	(192)
<b>Empresas tributadas pelo RET (4%)</b>				
Base de tributação	-	-	81.468	46.721
Alíquotas aplicáveis ao Regime especial de tributação	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto	-	-	1.572	1.230
Despesa com imposto diferido	-	-	(8)	(333)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	6	85	1.603	1.148
<b>Alíquota efetiva</b>	<b>0,11%</b>	4,59%	<b>20,74%</b>	41,00%

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

A composição das despesas com imposto de renda e contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021 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.

### 17. Instrumentos financeiros

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

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

#### Risco de taxas de juros

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

#### Risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2022	Consolidado				Total
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	82.323	-	1.195	3.707	87.225
Fornecedores	5.347	220	-	-	5.567
Partes Relacionadas (Nota 6)	390	-	-	-	390
Credores por imóveis compromissados (Nota 9)	1.089	95	42	66	1.292

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 17. Instrumentos financeiros--Continuação

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 30 de setembro de 2022 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

#### Análise de sensibilidade

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

A exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que eles são remunerados à taxa do CDI e IPCA. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2022, considerando Cenário I, Cenário II, e Cenário III. O Cenário I corresponde às taxas de juros apuradas na data acima e, na avaliação da Administração, é o cenário mais provável de se realizar na data de vencimento da operação.

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

Ativos e Passivos Líquidos (em milhares de reais)	Saldo	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
	Líquido em 30/09/2022					
TR	(696)	(4)	(6)	(8)	(10)	(12)
CDI	(86.075)	(5.875)	(8.812)	(11.749)	(14.686)	(17.624)
IPCA	11.379	358	536	715	894	1.073
INCC	21.254	705	1.057	1.410	1.762	2.114
Total	(54.138)					
	-	-50%	-25%		25%	50%

  

Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Cenário Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
TR	0,56%	0,84%	1,12%	1,40%	1,68%
CDI	6,83%	10,24%	13,65%	17,06%	20,48%
IPCA	3,14%	4,71%	6,29%	7,86%	9,43%
INCC	3,32%	4,97%	6,63%	8,29%	9,95%

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 17. Instrumentos financeiros--Continuação

#### Gerenciamento de riscos do negócio

##### *Sistema de controle de risco*

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

##### *Controle da exposição máxima de caixa*

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

### 18. Transações que não afetam o caixa ou equivalentes de caixa

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia realizou atividades operacionais que não envolveram caixa ou equivalentes de caixa, dessa forma, não estão evidenciadas nos fluxos de caixa. Abaixo apresentamos os saldos de 30 de setembro de 2022 e período findo em 31 de dezembro de 2021:

	Individual		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Atividades operacionais	(4.634)	-	(4.634)	-
Créditos diversos	(4.634)	-	(4.634)	-

## Lago da Pedra Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--  
Continuação

30 de setembro de 2022 e 2021

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

### 19. 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 setembro de 2022, está demonstrada a seguir:

<b>Itens</b>	<b>Tipo de cobertura</b>	<b>Importância segurada</b>
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	<b>196.006</b>
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	<b>3.813</b>
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	<b>23.199</b>
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para o processo de licenciamento dos empreendimentos em construção	<b>9.222</b>